ОТЧЕТ №01/ЦУКН/09/2022

от 14 сентября 2022 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 14.09.2022г.

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

ИСПОЛНИТЕЛЬ: Индивидуальный Предприниматель Исмаилов К.А.

Свидетельство о регистрации, выданного Кунцевским филиалом МРП И-8911-1 от 17.08.1998г.

Член ассоциации «СРО «НКСО» (рег. № 01106 от 28.12. 2007 г.)

г. Москва 2022

ОГЛАВЛЕНИЕ

	Заключение о стоимости	3
1.	Основные факты и выводы	5
1.1.	Основание для проведения оценки	5
1.2.	Общая информация, идентифицирующая объект оценки	5
1.3.	Информация о проведенной оценке и итоговой величине стоимости	5
1.4.	Ограничения и пределы применения полученного результата	6
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	13
6.	Описание объекта оценки	14
6.1.	Перечень использованных при проведении оценки данных	14
6.2.	Сведения о государственной регистрации, обременениях и реквизиты собственника	15
6.3.	Сведения о балансовой стоимости объекта оценки	16
6.4.	Осмотр объекта оценки	16
6.5.	Качественные и количественные характеристики объекта оценки	16
6.6.	Износ объекта оценки	22
6.7.	Местоположение объекта оценки	22
6.8.	Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки	25
7.	Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящиеся непосредственно к объекту оценки, но влияющие на его стоимость	27
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	27
7.2.	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки	34
7.3.	Анализ рынка торгово-офисной недвижимости (формат стрит-ритейл) города Москвы	34
8.	Описание процесса оценки	41
8.1.	Основные понятия, термины и определения, применяемые в оценке	41
8.2.	Этапы проведения оценки	44
8.3.	Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке (Выбор подходов к оценке имущества)	44
8.3.1.	Описание сравнительного подхода	45
8.3.2.	Описание доходного подхода	45
8.3.3.	Описание затратного подхода	46
9.	Определение справедливой (рыночной) стоимости объекта	47
9.1.	Определение стоимости объекта оценки сравнительным (рыночным) подходом	47
9.2.	Определение стоимости объекта оценки доходным подходом	59
9.2.1.	Определение потенциального и действительного валовых доходов	59
9.2.2.	Определение расходов на содержание объекта оценки	73
9.2.3.	Определение чистого операционного дохода	74
9.2.4.	Определение коэффициента капитализации	75
9.2.5.	Расчет стоимости объекта оценки методом капитализации	75
9.3.	Согласование результатов оценки, принятие решение о стоимости объекта оценки	78
10.	Заявление оценщика	81
11.	Литература	82
12.	Приложение	84

Индивидуальный Предприниматель Исмаилов К.А. ИНН 773100277301 Член ассоциации «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (регистрационный № 01106, включен в реестр 28 декабря 2007 г.) Свидетельство регистрации И-8911-1, выданного Кунцевским филиалом МРП от 17.08.1998г.	Генеральному Директору ООО «УК «Джи Пи Ай» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Центральная Управляющая Компания. Недвижимость.» Г-ну Конюхову И.В.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

Исх. № 01/ЦУКН/09/2022 от 14 сентября 2022 г. г. Москва

В соответствии с Договором №б/н от 27.05.2020г., с Дополнительным соглашением №5 от14.09.2022 г. к Договору № б/н от 27.05.2020 г., заключенными между ООО «УК «Джи Пи Ай» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Центральная Управляющая Компания. Недвижимость.» и Индивидуальным Предпринимателем Исмаиловым К.А., 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 14.09.2022 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 отчёте 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:

52 095 191 руб.

(Пятьдесят два миллиона девяносто пять тысяч сто девяносто один) рубль

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:

28 738 386 руб.
(Двадцать восемь миллионов семьсот тридцать восемь тысяч триста восемьдесят шесть) 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:

23 505 426 руб.
(Двадцать три миллиона пятьсот пять тысяч четыреста двадцать шесть) 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, по состоянию на дату проведения оценки, с учетом округления и без учета НДС, составляет:

36 988 289 руб.
(Тридцать шесть миллионов девятьсот восемьдесят восемь тысяч двести восемьдесят девять) рублей

Результат заключения соответствует 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, а также требованиям, изложенным в Федеральном Законе РФ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г. №135-ФЗ, в Федеральных Стандартах Оценки №1-3, утвержденных Приказами Минэкономразвития России №297-299 от 20.05.2015, в Федеральном Стандарте Оценки №7, утвержденном Приказом Минэкономразвития России №611 от 25 сентября 2014, в Стандартах СТО СДС СРО НКСО 3.1-2015, СТО СДС СРО НКСО 3.2-2015, СТО СДС СРО НКСО 3.3-2015 от 24.09.2015 г., СТО СДС СРО НКСО 3.7-2014 от 18.12.2014 г., и могут быть использованы для целей переоценки активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Центральная Управляющая Компания. Недвижимость.».

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 27.05.2020г., Дополнительное соглашение №5 от 14.09.2022 г. к Договору № б/н от 27.05.2020г., заключенные между ООО «УК «Джи Пи Ай» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Центральная Управляющая Компания. Недвижимость.» и Индивидуальным Предпринимателем Исмаиловым К.А.

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	60 261 799	50%	52 095 191
Затратный	Не применялся	0%	
Доходный	43 928 582	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	32 494 263	50%	28 738 386
Затратный	Не применялся	0%	
Доходный	24 982 509	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	26 577 397	50%	23 505 426
Затратный	Не применялся	0%	
Доходный	20 433 455	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	42 786 623	50%	36 988 289
Затратный	Не применялся	0%	
Доходный	31 189 955	50%	

Таким образом, оценщик пришел к следующим выводам:

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:

52 095 191 руб.

(Пятьдесят два миллиона девяносто пять тысяч сто девяносто один) рубль

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:

28 738 386 руб.

(Двадцать восемь миллионов семьсот тридцать восемь тысяч триста восемьдесят шесть) 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:

23 505 426 руб.

(Двадцать три миллиона пятьсот пять тысяч четыреста двадцать шесть) 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, по состоянию на дату проведения оценки, с учетом округления и без учета НДС, составляет:

36 988 289 руб.

(Тридцать шесть миллионов девятьсот восемьдесят восемь тысяч двести восемьдесят девять) рублей

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 неправомочных 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 № 77/100/351/2019-11 от 15.01.2019г.; Выписка из единого государственного реестра объектов недвижимого имущества и сделок с ним № 77/100/351/2019-12 от 15.01.2019г.; Выписка из единого государственного реестра объектов недвижимого имущества и сделок с ним № 77/100/351/2019-13 от 15.01.2019г.; Выписка из единого государственного реестра объектов недвижимого имущества и сделок с ним № 77/100/351/2019-14 от 15.01.2019г.; 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 (рыночной) стоимости

Предполагаемое использование результатов оценки	для целей переоценки активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Центральная Управляющая Компания. Недвижимость.»
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	отсутствуют, кроме установленных законодательством РФ
Вид стоимости	Справедливая (рыночная) стоимость 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 объёмом 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».
Дата оценки	14 сентября 2022 г.
Срок проведения оценки	14 сентября 2022 г.
Дата составления отчета об оценке	14 сентября 2022 г.
Допущения, на которых основывается оценка	• Отчёт достоверен лишь в полном объеме и только в указанных в нем целях и задачах. • Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав собственности на объект оценки, достоверность которых подтверждается Заказчиком. • Права собственности на объект оценки рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений. • Вся информация, полученная от Заказчика в письменном или устном виде, рассматривается как достоверная. Ответственность за законность получения и достоверность предоставленной информации несет Заказчик. • Оценка проводится исходя из соответствия копий предоставленных документов оригиналам. • В рамках настоящего отчет определяется справедливая стоимость объекта (объектов) 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 рыночной стоимости. • 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 «Microsoft Excel». В процессе расчетов значения показателей не округляются (если не указано иное). В расчетных таблицах, представленных в Отчете об оценке, приводятся округленные значения показателей. Таким образом, при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут незначительно не совпадать с указанными в Отчете об оценке. • Осмотр объекта оценки осуществлялся на дату оценки. • Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей, и характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики, приведены в 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.
Собственник объекта оценки	владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Центральная Управляющая Компания. Недвижимость.»
Балансовая стоимость	Текущая оценочная стоимость объекта 1– 51 674 803 рублей Текущая оценочная стоимость объекта 2 – 28 863 154 рублей Текущая оценочная стоимость объекта 3 – 23 607 472 рублей Текущая оценочная стоимость объекта 4 – 36 689 891 рублей
Порядковый номер отчета	№01/ЦУКН/09/2022

3. Сведение об оценщике и заказчике

Сведения об оценщике и заказчике представлены в таблице 4.

Таблица 4.

Оценщик и его реквизиты	Индивидуальный Предприниматель Исмаилов Кямран Ахмед оглы Паспорт РФ 45 14 702392 выдан 16.09.2014 Отделением УФМС России по гор. Москве по району Крылатское ИНН 773100277301 Стаж работы в оценочной деятельности-15 лет. Свидетельство регистрации И-8911-1 МРП от 17.08.1998г. 121614, г. Москва, ул. Крылатские холмы, 32-2-229 тел/факс +7 495 415-76-96 электронный адрес: ismk@inbox.ru Расчетный счет № 40802810200000001614 в АО «Райффайзенбанк» корр./сч. №30101810200000000700 в ОПЕРУ Москва БИК 044525700
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. Институтом 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 №024886-1 от 15 июля 2021 года
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис страхования ответственности Индивидуального Предпринимателя Исмаилова К.А. № 0991R/776/0000060/22 от 06 апреля 2022 года, действующий с 28 мая 2022 г. по 27 мая 2023 г., на сумму 3 000 000 рублей, выданный ОАО «АльфаСтрахование»
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 30101810200000000823 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, принятые при проведении оценки

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

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

Приведены в Разделе №2 Настоящего отчета – «Задание на оценку».

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

Отсутствуют.

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.
- Международные стандарты оценки 2017, утвержденные МССО.
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)» утвержден Приказом Минэкономразвития России №297 от 20.05.2015 г.
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)» утвержден Приказом Минэкономразвития России №298 от 20.05.2015 г.
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» утвержден Приказом Минэкономразвития России №299 от 20.05.2015 г.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» утвержден Приказом МЭРТ №611 от 25 сентября 2014 г.
- 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.
- СТО СДС СРО НКСО 3.1-2015 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» от 24.09.2015 г.
- СТО СДС СРО НКСО 3.2-2015 «Цель оценки и виды стоимости» от 24.09.2015 г.
- СТО СДС СРО НКСО 3.3-2015 «Требования к отчету об оценке» от 24.09.2015 г.
- СТО СДС СРО НКСО 3.7-2014 «Оценка недвижимости» от 18.12.2014 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 обусловливающий.

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 № 77/100/351/2019-11 от 15.01.2019г. (копия)
2	Выписка из единого государственного реестра объектов недвижимого имущества и сделок с ним № 77/100/351/2019-12 от 15.01.2019г. (копия)
3	Выписка из единого государственного реестра объектов недвижимого имущества и сделок с ним № 77/100/351/2019-13 от 15.01.2019г. (копия)
4	Выписка из единого государственного реестра объектов недвижимого имущества и сделок с ним № 77/100/351/2019-14 от 15.01.2019г. (копия)
5	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. (копии)
6	Справка о балансовой стоимости объекта оценки от 14.09.2022 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
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
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
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

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

Таблица 8.

Наименование объекта	Оценочная стоимость, руб.
нежилое помещение, площадью 200,7 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2699, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1	51 674 803
нежилое помещение, площадью 100,5 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2700, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1	28 863 154
нежилое помещение, площадью 82,2 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2705, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1	23 607 472
нежилое помещение, площадью 142,5 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2706, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1	36 689 891

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.

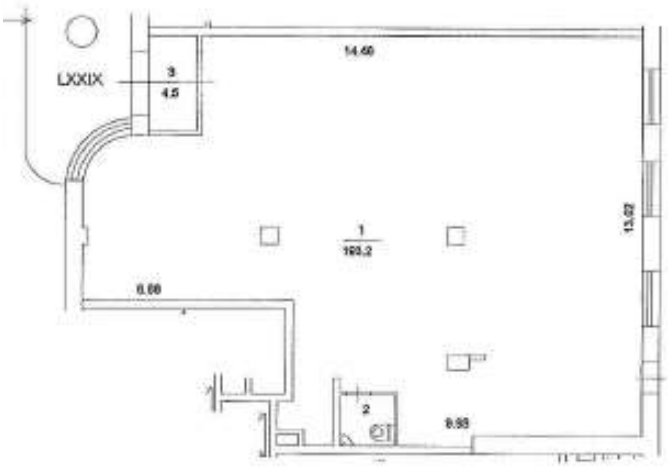
Таблица 9

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)

Наименование параметра	Значение параметра
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 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	36816072,83 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	Охранная и пожарная сигнализация
Отделка	Улучшенная (стандарт)
Техническое состояние	отличное
Парковка	Стихийная, на прилегающей территории

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

Поэтажный план помещения из технического паспорта



Фотографии объекта 1

Продолжение таблицы 9

Объект 2	нежилое помещение
Площадь, кв.м.	100,5
Кадастровый номер	77:01:0006010:2700
Кадастровая стоимость	2163835,35 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	Улучшенная (стандарт)
Техническое состояние	отличное
Парковка	Стихийная, на прилегающей территории

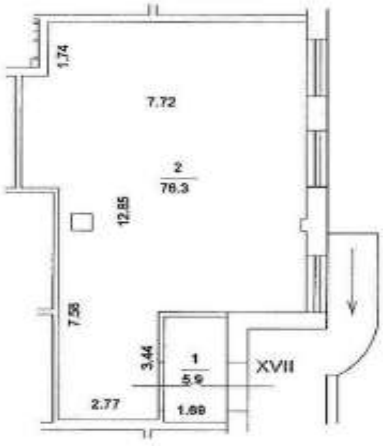
Поэтажный план помещения из технического паспорта

Фотографии объекта 2

Продолжение таблицы 9

Объект 3	нежилое помещение
Площадь, кв.м.	82,2
Кадастровый номер	77:01:0006010:2705
Кадастровая стоимость	15268208,59 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	Улучшенная (стандарт)
Техническое состояние	отличное
Парковка	Стихийная, на прилегающей территории

Поэтажный план помещения из технического паспорта

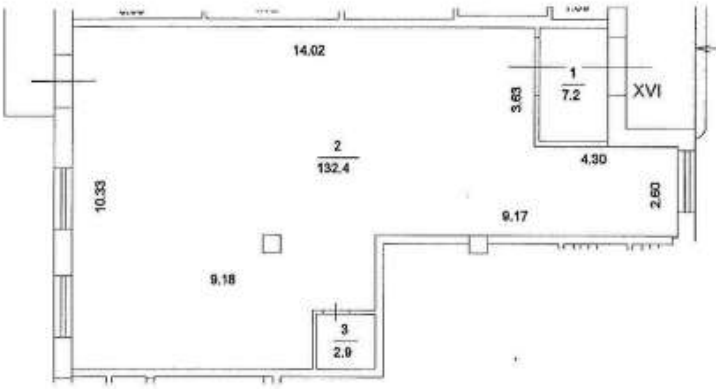


Фотографии объекта 3

Продолжение таблицы 9

Объект 4	нежилое помещение
Площадь, кв.м.	142,5
Кадастровый номер	77:01:0006010:2706
Кадастровая стоимость	12695867,93 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	Улучшенная (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 высококлассных 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 раздельной 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 сберегающими 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-Замоскворе́чье — 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».

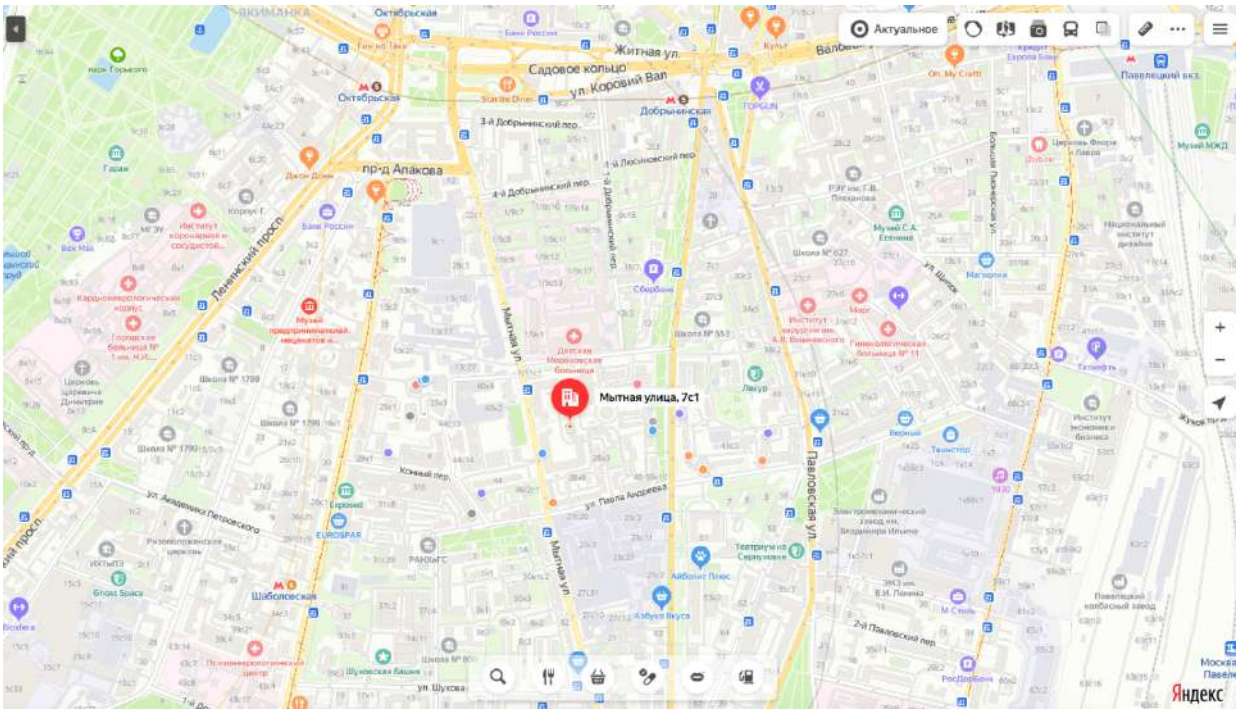
Здесь находятся здания головных офисов крупнейших российских компаний и банков — Роснефть, Тюменская нефтяная компания, Московский Правозащитный Центр, Мосэнерго, РОСНО, Транснефть, Алроса, а также деловой центр «Павелецкая Плаза» (компания Nestle и др.) и деловой комплекс «Риверсайд Тауэрс», расположенный 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-ретейл[2]). 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 экономике (июль-август 2022 года)[3]

1. **По оценке Минэкономразвития России**, в июле снижение ВВП замедлилось до -4,3% г/г после -4,9% г/г в июне и -4,0% г/г во 2 кв. 2022 года.

2. **В июле экономическая активность поддерживалась сохранением роста в добывающей промышленности и динамики в сельском хозяйстве, а также значительным улучшением показателей строительства.** Как и месяцем ранее, отмечалась положительная динамика в добыче полезных ископаемых: +0,9% г/г после +1,4% г/г в июне, что обусловлено, прежде всего, позитивными тенденциями в добыче сырой нефти, включая газовый конденсат (+2,9% г/г в июле). В сельском хозяйстве рост выпуска составил +0,8% г/г после +2,1% г/г в мае–июне. Также поддержку экономике оказало увеличение объемов работ в строительстве (+6,6% г/г после +0,1% в июне).

3. **В отраслях обрабатывающей промышленности в июле наблюдалось замедление спада** (-1,1% г/г после -4,7% г/г в июне), главным образом благодаря улучшению динамики экспортно ориентированных отраслей: вышли в положительную область темпы роста выпуска металлургического комплекса и сектора нефтепереработки. Кроме того, сократился спад производства в химическом комплексе (до -1,8% г/г в июле после -3,7% г/г в июне). Снижение выпуска в июле продолжилось в пищевой промышленности, деревообработке и машиностроительном комплексе.

4. **В транспортной отрасли и оптовой торговле сохраняется отрицательная динамика**. В июле продолжилось сокращение грузооборота транспорта (-5,2% г/г и после -5,9% г/г в июне). Снижение объемов оптовой торговли ускорилось до -25,4% г/г после -18,3% г/г в июне.

5. **По данным Росстата, в июле наметилась тенденция к оживлению потребительского спроса, которая ранее фиксировалась и по оперативным данным.** Суммарный оборот розничной торговли, платных услуг населению и общественного питания, по оценке Минэкономразвития России, замедлил темп снижения до -6,3% г/г после -6,9% г/г в июне за счет улучшения динамики оборотов розничной торговли и общественного питания.

6**. Ситуация на рынке труда остается стабильной.** Уровень безработицы (по методологии МОТ) третий месяц подряд держится на исторических минимумах – 3,9% от рабочей силы в июле.

7. **Улучшение экономической динамики в июле сопровождалось оживлением кредитной активности как в корпоративном, так и в розничном сегменте.** Рост задолженности по кредитам в июле ускорился до 1,1% м/м[4] после 0,5% м/м в июне (в годовом выражении – замедление до 10,4% г/г после 10,9% г/г соответственно). В сегменте кредитования физических лиц (потребительские и ипотечные кредиты) рост

[3] https://www.economy.gov.ru/material/file/6095441e437bd8c787bc848aaa23a119/20220831.pdf

[4] Показатели динамики кредитного портфеля приведены с исключением валютной переоценки.

кредитного портфеля, возобновившийся в июне, продолжился (+1,0% м/м в июле после +0,4% м/м в июне). Рост корпоративного кредитования ускорился до 1,2% м/м в июле после 0,5% м/м в предыдущем месяце благодаря улучшению динамики рыночного кредитования при продолжении реализации льготных кредитных программ.

8. **Одновременно с июльской статистикой Росстатом также опубликованы данные по инвестициям в основной капитал, которые оказались значительно лучше ожиданий.** Инвестиции в основной капитал по полному кругу организаций во 2 кв. 2022 г. выросли на 4,1% г/г в реальном выражении и на 21,2% г/г – в номинальном. Инвестиции крупных и средних организаций также продемонстрировали рост на 22,4% г/г (в номинальном выражении). **В разрезе отраслей**[5] наибольший вклад в увеличение инвестиций во 2 кв. 2022 г. (по крупным и средним организациям) в номинальном выражении внесла обрабатывающая промышленность, главным образом за счет экспортно ориентированных отраслей (химическая отрасль, металлургия, нефтепереработка); добыча полезных ископаемых; транспортировка и хранение; строительство. Вместе с тем снижение инвестиций в номинальном выражении продемонстрировала деятельность в области информации и связи. **В структуре инвестиций в основной капитал по видам основных фондов** (по полному кругу организаций) во 2 кв. 2022 г. опережающий рост наблюдался по инвестициям в объекты интеллектуальной собственности. Также высокими темпами росли инвестиции в здания и сооружения (как жилые, так и нежилые). Вместе с тем более слабую динамику продемонстрировали инвестиции в машины и оборудование.

ТАБЛИЦА 10. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.-июл.22	июл.22	IIкв22	июн.22	май.22	апр.22	Iкв22	март.22	фев.22	янв.22	2021	IVкв21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21
Экономическая активность															
ВВП	-1,1[1]	-4,3[1]	-4,0	-4,9[1]	-4,3[1]	-2,5[1]	3,5	1,4[1]	4,2[1]	5,8[1]	4,7	5,0	4,0	10,5	-0,3
Сельское хозяйство	1,8	0,8	2,4	2,1	2,1	3,2	1,9	3,0	1,1	0,8	-0,9	6,7	-6,0	-0,3	0,0
Строительство	4,5	6,6	3,5	0,1	3,6	7,9	4,5	5,9	5,0	1,6	6,0	6,4	3,7	10,6	2,9
Розничная торговля	-4,3	-8,8	-9,8	-9,6	-10,1	-9,8	3,5	2,0	5,5	3,1	7,8	4,7	5,9	24,3	-0,8
Оптовая торговля	-9,8	-25,4	-15,3	-18,3	-15,5	-11,9	3,3	-0,5	2,9	7,9	5,9	2,1	2,0	16,9	4,9
Платные услуги населению	4,2	1,4	0,0	1,5	1,2	0,9	7,8	4,0	8,2	11,6	16,7	12,6	16,4	53,2	-3,2
Общественное питание	1,1	-0,9	-4,2	-2,7	-5,2	-4,7	7,7	1,7	10,8	11,3	26,7	15,9	23,8	108,0	-1,7
Грузооборот транспорта	-0,3	-5,2	-3,0	-5,9	-1,8	-1,4	4,2	3,6	1,1	7,8	5,6	4,8	7,0	10,2	0,5
Инвестиции в основной капитал	-	-	4,1	-	-	-	12,8	-	-	-	7,7	7,6	7,9	11,0	3,3
Промышленное производство	1,0	-0,5	-2,5	-2,4	-2,4	-2,6	5,1	2,3	5,4	6,0	6,4	7,9	7,1	11,1	-0,3
Добыча полезных ископаемых	2,6	0,9	-1,2	1,4	-2,2	-2,8	7,3	6,6	7,4	7,8	4,2	8,6	8,7	7,6	-7,0
Обрабатывающие производства	0,1	-1,1	-3,8	-4,7	-3,5	-3,0	4,7	-0,7	6,2	10,0	7,3	7,6	5,6	13,5	2,7
Рынок труда и доходы населения															
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,3[2]	-	-5,4	-3,2	-6,1	-7,2	3,1	3,6	2,6	1,9	4,5	2,8	2,0	5,5	1,6
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	12,8[2]	-	10,6	12,2	10,0	9,4	15,0	20,9	12,0	10,8	11,5	11,3	9,0	11,8	7,2
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,4[2]	-	-1,9	-	-	-	-1,0	-	-	-	3,1	0,0	8,2	8,1	-3,8
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,8[2]	-	-0,8	-	-	-	-1,2	-	-	-	3,0	0,0	8,9	7,0	-4,0
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,5	-0,6	-0,5	-0,5	-0,6	-0,3	-0,4	-0,7	-0,3	-0,3	0,6	0,5	0,5	0,9	0,4
млн чел.	74,8	75,0	74,9	74,9	74,9	74,9	74,7	74,5	74,8	74,8	75,3	75,6	75,6	75,3	75,0
млн чел. (SA)	75,1	74,9	75,1	75,0	75,1	75,1	75,2	75,0	75,2	75,3	-	75,2	75,3	75,5	75,5

[5] В связи с уточнением данных о региональной и отраслевой динамике индекса цен на машины и оборудование инвестиционного назначения по Российской Федерации в 2022 г., а также сводного индекса цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения, информация об объемах инвестиций в основной капитал на региональном уровне и по видам деятельности в сопоставимых ценах за II квартал и I полугодие 2022 г. будет опубликована в докладе «Социально-экономическое положение России» за январь–август 2022 г. (размещение на сайте Росстата 28 сентября 2022 г.).

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.-июл.22	июл.22	IIкв22	июн.22	май.22	апр.22	Iкв22	март.22	фев.22	янв.22	2021	IVкв21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21
Численность занятых															
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,7	0,1	0,6	0,3	0,4	0,9	1,0	0,6	1,3	1,1	1,6	2,4	2,6	2,0	-0,6
млн чел.	71,8	72,1	71,9	72,0	71,9	71,9	71,5	71,4	71,7	71,5	71,7	72,3	72,2	71,5	70,8
млн чел. (SA)	72,1	72,0	72,1	72,0	72,0	72,1	72,1	72,0	72,2	72,1	-	72,0	71,9	71,7	71,4
Численность безработных															
в % к соотв. периоду предыдущего года	-21,9	-15,4	-20,2	-17,5	-20,0	-22,9	-25,1	-24,1	-27,6	-23,6	-16,0	-29,2	-29,7	-16,7	21,4
млн чел.	3,0	2,9	3,0	3,0	2,9	3,0	3,1	3,1	3,1	3,3	3,6	3,2	3,4	3,7	4,2
млн чел. (SA)	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,1	3,0	3,0	3,2	-	3,2	3,4	3,8	4,1
Уровень занятости															
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	60,1	60,1	60,1	60,1	60,1	60,1	60,0	59,9	60,1	60,0	-	59,8	59,6	59,3	58,9
Уровень безработицы															
в % к рабочей силе	4,1	3,9	4,0	3,9	3,9	4,0	4,2	4,1	4,1	4,4	4,8	4,3	4,4	4,9	5,6
SA	4,0	3,9	4,0	4,0	4,0	4,0	4,1	4,1	4,0	4,2	-	4,3	4,5	5,0	5,5

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России
[1]Оценка Минэкономразвития России
[2]Данные за январь–июнь 2022 г.

ТАБЛИЦА 11. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА[6]

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.-июл.22	июл.22	июн.22	май.22	апр.22	мар.22	фев.22	янв.22	2021
Промышленное производство	**1,0**	**-0,5**	**-2,4**	**-2,4**	**-2,6**	**2,3**	**5,4**	**8,0**	**6,4**
Добыча полезных ископаемых	**2,6**	**0,9**	1,4	**-2,2**	**-2,8**	**6,6**	**7,4**	**7,8**	**4,2**
добыча угля	-2,5	-6,7	0,1	-3,7	-7,3	-4,4	2,2	2,8	8,0
добыча сырой нефти и природного газа	2,4	1,0	0,4	-2,9	-3,5	7,1	8,1	7,3	2,6
добыча металлических руд	-2,8	-9,0	-4,1	-4,3	-2,2	-1,2	1,0	1,9	1,1
добыча прочих полезных ископаемых	6,4	5,8	19,8	0,1	5,7	11,3	-8,0	7,6	15,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	11,1	9,7	6,1	7,5	5,1	14,3	17,2	22	9,0
Обрабатывающие производства	**0,1**	**-1,1**	**-4,7**	**-3,5**	**-3,0**	**-0,7**	**6,2**	**10,0**	**7,3**
пищевая промышленность	0,6	-3,5	-0,3	-0,9	-1,6	1,6	4,4	6,6	4,9
в т.ч.									
пищевые продукты	0,6	-3,6	0,7	-0,6	-1,7	1,3	4,2	5,3	4,2
напитки	4,5	-1,2	2,8	3,0	2,6	7,5	6,3	17,2	9,5
табачные изделия	-13,5	-10,1	-32,0	-21,9	-14,3	-12,2	1,7	-2,9	2,3
легкая промышленность	-4,0	-4,2	-6,8	-4,8	-8,2	-0,9	-2,8	0,7	11,0
в т.ч.									
текстильные изделия	-9,3	-14,6	-12,0	-6,6	-10,2	-8,8	-10,1	0,3	13,1
одежда	-2,1	3,2	-4,9	-3,6	-8,2	2,3	-1,3	-1,2	7,6
кожа и изделия из нее	0,6	-5,4	-2,3	-0,8	-4,5	5,4	6,9	7,0	16,6
деревообрабатывающий комплекс	0,1	-6,0	-4,8	-4,3	-0,3	2,2	8,1	10,6	10,4
в т.ч.									
обработка древесины и производство изделий из нее	-6,5	-20,4	-14,5	-11,2	-5,3	-1,2	6,7	4,0	11,6
бумага и бумажные изделия	1,3	-0,9	-1,5	-4,5	-3,4	0,2	7,6	13,3	10,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	14,3	1,6	10,3	15,1	23,9	18,1	13,9	19,4	7,7
производство кокса и нефтепродуктов	-0,6	3,6	-0,7	-5,5	-10,2	-5,1	5,5	8,9	3,6

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.-июл.22	июл.22	июн.22	май.22	апр.22	мар.22	фев.22	янв.22	2021
химический комплекс	1,5	-1,8	-3,7	-0,6	-0,8	5,6	9,1	3,4	8,5
в т.ч.									
химические вещества и химические продукты	-2,8	-4,5	-7,7	-5,6	-7,3	-1,9	5,3	2,6	6,8
лекарственные средства и медицинские материалы	23,9	17,5	15,8	30,0	31,7	41,7	28,5	2,3	13,9
резиновые и пластмассовые изделия	-0,1	-7,1	-4,0	-6,2	-1,6	5,7	8,3	7,3	10,7
производство прочей неметаллической минеральной продукции	4,7	-0,4	1,9	1,4	3,5	8,1	13,6	12,7	9,2
металлургический комплекс	1,1	6,3	-8,8	-4,5	3,0	0,5	0,9	17,1	3,7
в т.ч.									
металлургия	0,3	-1,3	-6,0	-2,2	2,8	1,9	3,9	4	1,9
готовые металлические изделия	3,4	29,8	-17,5	-11,5	3,8	-3,8	-8,2	57,5	9,4
машиностроительный комплекс	-5,6	-12,9	-13,2	-7,9	-9,9	-7,5	9,3	14,6	11,5
в т.ч.									
компьютеры, электроника, оптика	5,8	-3,2	-12,2	28,4	8,1	12,8	1,8	16,8	9,5
электрооборудование	-4,8	-9,5	-3,4	-10,9	-8,8	-9,6	1,6	12,8	7,4
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	6,4	-12,7	-3,9	0,6	11,2	13,8	19,1	26,5	16,9
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-42,2	-58,1	-62,2	-65,8	-61,2	-45,5	1,6	15	14,7
прочие транспортные средства и оборудование	-1,1	2,4	3,9	-7,8	-5,9	-12,8	16,6	7,5	10,0
прочие производства	0,2	-6,6	-0,9	-1,1	0,6	-4,0	6,7	12,3	4,4
в т.ч.									
мебель	1,5	-10,5	-7,8	2,3	3,3	5,6	16,8	2,0	17,7
прочие готовые изделия	0,0	-12,8	-0,5	-8,1	-3,4	6,2	7,3	14,6	7,1
ремонт и монтаж машин и оборудования	-0,1	-4,6	0,6	-0,7	0,6	-7,8	4,4	14,2	1,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	**0,3**	**-0,5**	**-0,2**	**4,3**	**2,1**	**1,4**	**-4,8**	**1,1**	**7,0**
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	**-4,7**	**-14,9**	**-15,7**	**-4,2**	**-7,5**	**8,3**	**4,8**	**-0,3**	**17,8**

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

[6] В соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 г. № 470) уточнены данные за 2021 г. и первое полугодие 2022 г.

ТАБЛИЦА 12. ПОКАЗАТЕЛИ КРЕДИТНОЙ АКТИВНОСТИ И ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ

	июл.22	IIкв22	июн.22	май.22	апр.22	Iкв22	мар.22	фев.22	янв.22	2021	IVкв21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21
Цена на нефть «Юралс» (средняя за период, долл. США за баррель)	84,2	80,6	90,2	80,0	71,0	90,5	91,3	93,7	86,4	69,1	78,2	71,2	67,2	60,0
Курс доллара (в среднем за период)	58,1	56,0	57,2	54,6	77,8	84,7	103,7	77,3	75,9	73,7	72,6	73,5	74,2	74,3
Ключевая ставка (на конец периода)	8,0	9,5	9,5	11,0	14,0	20,0	20,0	20,0	8,50	8,50	8,50	6,75	5,50	4,50
Процентные ставки (в % годовых)														
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)		11,5	9,7	12,0	12,9	11,2	13,2	10,5	9,8	7,8	8,7	8,1	7,3	7,1
По рублевым жилищным кредитам	6,7	6,7	6,4	6,2	7,7	8,0	8,1	8,1	7,9	7,5	7,7	7,7	7,2	7,2
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)		8,7	8,5	8,2	9,3	8,5	9,6	8,1	7,7	5,3	6,7	5,6	4,6	4,2
Кредитование экономики (в % г/г с исключением валютной переоценки)														
Кредит экономике	10,4	12,0	10,9	11,7	13,4	17,2	17,0	18,0	16,5	12,9	15,5	14,1	12,5	9,4
Кредиты организациям	9,8	10,5	10,0	10,1	11,2	14,3	14,8	15,1	13,1	9,6	12,1	10,1	8,9	7,1
Жилищные кредиты	17,6	20,7	18,3	20,8	23,4	27,1	27,1	27,3	26,9	25,7	25,6	27,6	27,2	22,3
Потребительские кредиты	6,0	9,4	7,0	9,1	12,0	16,2	15,5	20,0	19,6	14,3	16,9	17,0	13,8	7,3
Выдачи жилищных рублёвых кредитов (в % г/г)	-21,1	-63,7	-53,5	-67,7	-70,6	13,8	4,0	18,1	25,9	28,1	3,4	3,6	108,5	43,2

Макроэкономической прогноз РФ в июле 2022 года[7]

Макроэкономический опрос/прогноз, подготовленный ЦБ РФ в июле 2022 года

Таблица 14.

Результаты опроса: июль 2022 года*

	2021 (факт)	2022	2023	2024	2025
ИПЦ (в % дек. к дек. пред. года)	8,4	15,0	6,1	4,2	4,0
Ключевая ставка (% годовых, в среднем за год)	5,8	11,0	7,5	6,5	6,0
ВВП (%, г/г)	4,7	-6,0	-1,3	1,5	1,8
Уровень безработицы (%, дек., без исключения сезонности)	4,3	5,6	5,5	5,0	4,5
Номинальная заработная плата (%, г/г)	9,8	10,0	7,0	6,4	6,0
Экспорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	550	520	452	439	441
Импорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	379	300	322	340	370
Курс USD/RUB (руб. за долл., в среднем за год)	73,7	70,4	75,0	80,0	80,0
Нейтральная ключевая ставка (% годовых)	6,5	Уровень ключевой ставки, при котором денежно-кредитная политика поддерживает в долгосрочном периоде инфляцию и инфляционные ожидания на цели и ВВП на потенциальном уровне.			
Долгосрочный рост ВВП (%, г/г)	1,5	Ожидаемые средние темпы роста потенциального ВВП на горизонте 2026 – 2030 годов.			

* В скобках – результаты опроса в июне 2022 года.

Даты проведения опроса: 6 – 12 июля 2022 года.

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

Инфляция: В июльском опросе медианный прогноз на 2022 год снизился на 2 п.п. до 15,0%, на 2023 год — снизился на 0,6 п.п. до 6,1%. Ожидания на 2024 год снизились на 0,8 п.п. до 4,2%. Аналитики ожидают, что инфляция будет оставаться вблизи 4% и в 2025 году.

Ключевая ставка: Медианный прогноз средней ключевой ставки за 2022 год практически не изменился (11,0% годовых). На 2023 год — снизился на 0,5 п.п. до 7,5%, за 2024 год — на 0,5 п.п. до 6,5%, а за 2025 год — на 0,3 п.п. до 6,0% годовых. Оценка нейтральной ключевой ставки сохранилась на уровне в 6,5% годовых.

[7] https://cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/

ВВП: Аналитики улучшили прогноз ВВП на 2022 год с −7,5% до −6,0%. В то же время аналитики ухудшили прогноз на 2023 год с 0,0% до −1,3% и на 2024 год с 1,8% до 1,5%. Таким образом, прогноз уровня реального ВВП на 2024 год в целом не изменился. Прогноз на 2025 год и оценка долгосрочных темпов роста ВВП также остались без изменений на уровне 1,8% и 1,5% соответственно.

Уровень безработицы: Аналитики снизили прогноз безработицы в конце 2022 года на 0,9 п.п. до 5,6%, в конце 2023 года — на 0,4 п.п. до 5,5% и в конце 2025 года — на 0,4 п.п. до 4,5%. Прогноз на 2024 год остался без изменений на уровне 5,0%.

Номинальная зарплата: Аналитики сохранили неизменным прогноз роста на 2022 и 2023 годы (10,0% и 7,0% соответственно). Прогноз на 2024 и 2025 годы был снижен на 0,3 п.п. до 6,4% и на 0,2 п.п. до 6,0%.

Экспорт товаров и услуг: В сравнении с июньским опросом прогноз экспорта повышен, особенно существенно на 2022-2023 годы. Аналитики ожидают, что стоимостной объем экспорта составит 520 млрд долл. в 2022 году и далее 439-452 млрд долл. в 2023-2025 годах.

Импорт товаров и услуг: повышен на 20-32 млрд долл. на всем прогнозном горизонте. Аналитики прогнозируют снижение стоимостного объема импорта с 379 млрд долл. в 2021 году до 300 млрд долл. в 2022 году. В 2023-2025 годах ожидается его последовательное восстановление до 322, 340, 370 млрд долл. соответственно.

Курс USD/RUB: Аналитики ожидают в целом более крепкий рубль на всем прогнозном горизонте в сравнении с июньским опросом, но с тенденцией постепенного ослабления, похожей на июньский прогноз. В 2022 году курс в среднем за год ожидается на уровне 70,4 рублей за доллар США, в 2023 году — 75,0 рублей, а в 2024-2025 годах — 80,0 рублей.

О СОЦИАЛЬНОМ И ЭКОНОМИЧЕСКОМ ПОЛОЖЕНИИ Г. МОСКВЫ ЗА ЯНВАРЬ-ИЮНЬ 2022 ГОДА[8]

Таблица 15.

	Фактически	**К соответствующему периоду предыдущего года, %**
Индекс промышленного производства[9]		
июнь 2022 года в % к маю 2022 года	117,4	x
январь-июнь 2022 года в % к январю-июню 2021 года	108,8	x
Оборот организаций, миллионов рублей	33028166,3	97,8[10]
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, миллионов рублей:		

[8] https://mosstat.gks.ru/folder/64645

[9] Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном и стоимостном выражении). В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2018 базового года.

10 Темп роста в фактических ценах.

добыча полезных ископаемых	1154842,3	141,8[2]
обрабатывающие производства	4877414,9	113,5[2]
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	438737,3	99,5[2]
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	80948,1	87,3[2]
Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий:		
скот и птица в живом весе, тонн	266,1	71,5
молоко, тонн	2309,0	63,2
яйца, тыс. штук	347,2	93,5
Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению:		
июнь 2022 года в % к маю 2022 года	100,20	х
июнь 2022 года в % к июню 2021 года	115,17	х
Среднемесячная начисленная заработная плата работников за май 2022 года, рублей	113670,9	105,6
май 2022 года в % к апрелю 2022 года	94,4	х
за январь-май 2022 года	119645,1	111,6
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за май 2022 года, рублей	140176,6	106,7
май 2022 года в % к апрелю 2022 года	94,4	х
за январь-май 2022 года	146893,3	113,1
Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, входящих в потребительскую корзину, в июне 2022 года, рублей	7697,14	99,50[11]
Численность официально зарегистрированных безработных на конец июня 2022 года, человек	33127	98,7[1]
Уровень зарегистрированной безработицы на конец июня 2022 года, в процентах	0,5	х
Грузооборот автомобильного транспорта организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, миллионов тонно-километров	4226,7	131,6
Пассажирооборот автобусов (по маршрутам регулярных перевозок) за июнь 2022 года, миллионов пассажиро-километров	360,4	113,4
за январь-июнь 2022 года	2262,9	111,6
июнь 2022 года в % к маю 2022 года	100,2	х
Просроченная задолженность по заработной плате на 1 июля 2022 года, тысяч рублей	6208	104,8[1]

[11] К предыдущему месяцу.
[2] В сопоставимых ценах.

Оборот розничной торговли, миллионов рублей		
за январь-июнь 2022 года	3012379,4	96,0[2]
за июнь 2022 года	472186,8	86,8[1,2]
Оборот оптовой торговли, миллионов рублей		
за январь-июнь 2022 года	17890975,6	94,7[2]
за июнь 2022 года	2901695,5	77,9[1,2]
Товарные запасы в организациях розничной торговли на 1 июля 2022 года		
миллионов рублей	397736,1	100,9[1,2]
уровень запасов, дней торговли	32	100,0[1]
Оборот общественного питания, миллионов рублей	178047,8	100,9[2]
Объем платных услуг, оказанных населению, миллионов рублей		
за январь-июнь 2022 года	1218696,4	108,8[2]
за июнь 2022 года	214316,5	95,1[1,2]
Выполнено работ и услуг собственными силами организаций по виду деятельности «Строительство», миллионов рублей	653435,9	**100,9[2]**
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. кв. м. общей площади[12]	3003,6	92,6
Строительство объектов социально-культурного назначения:		
культовые сооружения, единиц	3	60,0
физкультурно-оздоровительный комплекс, единиц	6	85,7
спортивные залы, кв. м	289,0	-
дошкольные образовательные организации, мест	2715	128,4
общеобразовательные организации, ученических мест	2925	100,9
амбулаторно-поликлинические организации, посещений в смену	910	827,3
больничные организации, коек	245	245,0
Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за январь-май 2022 года, миллионов рублей в фактических ценах	2735025,0	117,5

[12]С учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

[2]К предыдущему месяцу.

Задолженность организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, на конец мая 2022 года, миллионов рублей		
дебиторская	30514316,1	100,6[2]
кредиторская	32313213,0	100,4[2]
в том числе просроченная	1273901,0	112,5[2]
из общей суммы кредиторской задолженности - задолженность по платежам в бюджет	1031084,5	111,9[2]
в том числе просроченная	10418,3	259,3[2]

7.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

В результате исследования правоустанавливающей документации и информации, предоставленной Заказчиком, оцениваемые помещения можно отнести к помещениям свободного назначения, в терминологии некоторых авторов помещения торгово-офисного назначения (формат стрит-ретейл[13]).

7.3. Анализ рынка торгово-офисной недвижимости (формат стрит-ритейл) города Москвы

Специалисты компании Knight Frank выделяют три категории расположения помещений формата street retail:

- на пешеходных улицах с интенсивным пешеходным движением;
- на центральных торговых коридорах с транспортно-пешеходным движением;
- на магистральных улицах.

Далее в отчете подробно рассмотрена ситуация на каждом субрынке.

Основные выводы

По итогам первого полугодия 2022 года суммарный объем площадей формата street retail составил 791,9 тыс. м^2 , средний размер помещений – 166,4 м^2 .

В среднем по городу доля вакантных площадей составила 15,7% по итогам полугодия, сократившись на 1,0 п. п. за год, но увеличившись на 0,7 п. п. за полгода. Однако на рынке street retail сохраняется большой объем (порядка 124,5 тыс. м^2) вакантных помещений практически на всех торговых коридорах Москвы.

Заявления о приостановке деятельности иностранных брендов существенно не повлияли на уровень вакантности на многих исследуемых коридорах столицы, за исключением улицы Кузнецкий Мост, которую традиционно выбирали международные операторы для размещения флагманских магазинов. По итогам 1П 2022 г. доля свободных площадей на исследуемой улице составила 51,2% (+28,3 п. п. за год). Помимо этого, рост вакансии произошел в том числе за счет закрытия локальных игроков рынка.

[13] 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.

Наибольшая доля временно закрытых ретейлеров приходится на пешеходные улицы (11,9% от общего объема площадей на исследуемом коридоре), где сконцентрировано большое количество люксовых бутиков иностранных брендов. На транспортно-пешеходных улицах доля составляет всего 1,3%, меньше всего арендуют на крупных магистралях – менее 1%.

Предложения

По итогам первого полугодия 2022 года суммарный объем площадей формата street retail составил 791,9 тыс. $м^2$, средний размер помещений – 166,4 $м^2$.

- на центральных пешеходных улицах столицы – 88,8 тыс. $м^2$;
- на центральных транспортно-пешеходных – 452,0 тыс. $м^2$;
- на магистральных торговых коридорах города – 251,1 тыс. $м^2$.

Стоит отметить, что большинство зданий на реконструкции исследуемых коридоров столицы находятся на ул. Тверской в домах 7, 10, 20.

В структуре площадей исследуемых коридоров средний объем помещений на транспортно-пешеходных улицах и крупных магистралях приходится на объекты с площадью в диапазоне 100– 200 $м^2$ – 24,4% и 26,9% соответственно. Большой объем помещений с площадью от 300 $м^2$ до 500 $м^2$ сосредоточен на магистралях. На центральных торговых коридорах лидером остается сфера общественного питания с долей 38,3%. Но при этом представлены также досуговые концепции, которые отличаются стабильностью (8,2%, динамика без изменений), а банки и финансовые организации снизили свое присутствие на рынке и продолжают уходить в онлайн (7,7%, снижение за год на 0,7 п. п.). Стоит отметить, что концентрация fashion операторов по сравнению с пешеходными улицами существенно ниже – всего лишь 9,0% (динамика без изменений за год).

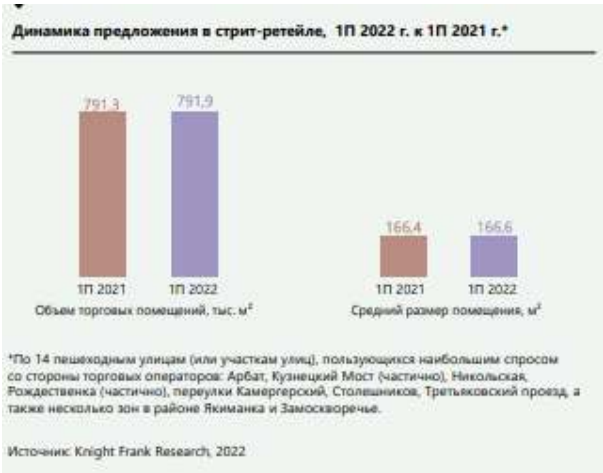


диаграмма 1

Спрос (анализ рынка существующих арендаторов)

На пешеходных улицах львиную долю также занимают операторы общепита, на которых приходится 48,3% (+1,3 п. п. за год), вторым крупным профилем арендатора являются fashion-ретейлеры – 19,2% (-3,5 п. п.), замыкает тройку лидеров магазины подарков и сувениров – 5,3% (+0,4 п. п.). Наименьшая доля приходится на магазины товаров для дома (0,3%, без изменений) и на банки и финансовые организации

(1,7%, без изменений). Структура арендаторов московских магистралей по профилю деятельности отличается бóльшим разнообразием. Здесь лидирующую позицию по объему торговых помещений занимают магазины товаров для дома с долей 15,4% (- 0,3 п. п.), за ними следуют продуктовые магазины (15,3%, снижение на 0,4 п. п.) и заведения общественного питания с долей 14,7%. Максимальный прирост (на 0,4 п. п.) торговых помещений за прошедший год отмечается среди операторов услуг, включая медицинские. Всего за первое полугодие 2022 г. на рынке было открыто 33 новых заведения общественного питания в пределах Садового кольца, что соответствует показателям аналогичного периода 2021 г.

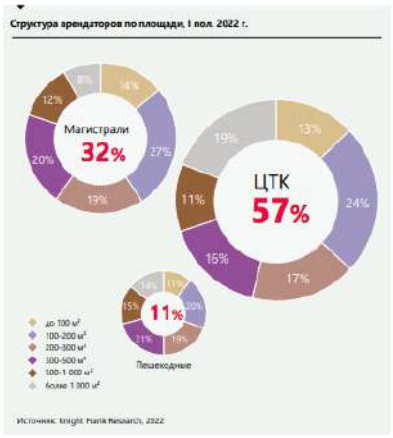


диаграмма 2

диаграммы 3,4,5

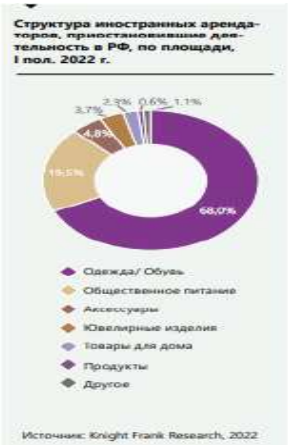


диаграмма 6

Бренды

Заявления о приостановке деятельности иностранных брендов существенно не повлияли на уровень вакантности на многих исследуемых коридорах столицы, за исключением улицы Кузнецкий Мост, которую традиционно выбирали международные операторы для размещения флагманских магазинов. По итогам 1П 2022 г. доля свободных площадей на исследуемой улице составила 51,2% (+28,3 п. п. за год). Помимо этого, рост вакансии произошел в том числе за счет закрытия локальных игроков рынка.

Наибольшая доля временно закрытых ретейлеров приходится на пешеходные улицы (11,9% от общего объема площадей на исследуемом коридоре), где сконцентрировано большое количество люксовых бутиков иностранных брендов. На транспортно-пешеходных улицах доля составляет всего 1,3%, и меньше всего арендуют на крупных магистралях – менее 1%.

Однако некоторые свободные помещения на пешеходных и центральных торговых улицах успели обзавестись новыми арендаторами, например бутик Brunello Cucinelli на Петровке ул., д. 16 (вместо Burberry), а также локальными игроками, которые за последние полтора года стали активнее выходить на популярные локации столицы, как сделали 12 storeez (Столешников переулок, д. 13/15), Nikita Efremov (Петровка, д. 15), Kicks Town (Большая Дмитровка, д. 16, к. 1), YULIAWAVE (Большой Козихинский переулок, д, 15), Country Textile (Малый Козихинский переулок, д. 10, стр. 1), Nude stories (Петровка, д. 19), Ln Family (Большой Палашёвский переулок, д. 1/14, стр. 1) и др.

Вакансия

По итогам шести месяцев 2022 г. уровень вакантных помещений формата street retail практически на всех торговых коридорах Москвы остается на высоком уровне, однако внешнеполитический фон не оказал влияния на массовый рост новых свободных площадей, за исключением улицы Кузнецкий Мост. В среднем по городу по итогам полугодия доля вакантных площадей составила 15,7%, сократившись на 1,0 п. п. за год, но увеличившись на 0,7 п. п. за полгода, однако показатель еще не достиг докризисных значений в 9%. В первом полугодии 2022 г. увеличение на 4,6 п. п. отмечено на пешеходные улицах, где доля вакантных помещений составила 17,2% против 12,6% на конец первого полугодия 2021 года. Снижение за год (1П г. к 1П 2021 г.) было зафиксировано на остальных коридорах: так, например, на транспортно-пешеходных улицах показатель снизился на 1,1 п. п., на крупных магистралях на 2,8 п. п. За шесть месяцев максимальный рост вакансии зафиксирован на пешеходных улицах (+5,3 п. п.).

Среди пешеходных улиц наблюдается восстановление спроса на Арбате, где традиционно сосредоточены значительный туристический и досуговый трафики, и на Столешниковом переулке – к концу первого полугодия доля вакантных помещений здесь сократилась до 11,9% и 7,2% соответственно. Зафиксирован рост доли вакантных площадей на улицах Кузнецкий Мост, Никольская, в Камергерском переулке, связанный в том числе с закрытием fashion-операторов и заведений общепита, например «Бургер Кинг» и KFC в Камергерском переулке, «Farш», Nike, Massimo Dutti, Rendez-Vous на Кузнецком мосту. На оставшихся улицах уровень вакантности практически не изменился по сравнению с аналогичным показателем 2021 г.

Среди транспортно-пешеходных торговых коридоров Москвы было зафиксировано снижение уровня вакантных площадей на Бульварном кольце (-0,9 п. п.) и в центральном торговом коридоре (-1,8 п. п.), однако в последнем средний показатель вакансии находится на высоком уровне – 14,6%. Незначительное увеличение доли вакантных помещений зафиксировано на Садовом кольце (+0,1 п. п.).

Таблица 16

Динамика вакансии в стрит-ретейле, 1П 2022 г. к 1П 2021 г.

	Доля вакантных площадей, %		Динамика
	1П 2021	1П 2022	
Основные центральные торговые коридоры			
Бульварное кольцо	14,1%	13,2%	-0,9 п. п.
Садовое кольцо	14,2%	14,3%	0,1 п. п.
Центральные торговые коридоры	16,3%	14,6%	-1,8 п. п.
Основные центральные торговые коридоры			
Б. Дмитровка ул.	9,2%	10,1%	0,9 п. п.
Большая Лубянка	23,7%	18,6%	-5,1 п. п.
Большая Никитская	44,7%	35,9%	-8,8 п. п.
Большая Ордынка	27,3%	35,4%	8,1 п. п.
Большая Якиманка	21,7%	10,7%	-11,0 п. п.
Красная Пресня ул.	5,9%	6,9%	1,0 п. п.
Малая Бронная	9,0%	5,0%	-4,0 п. п.
Маросейка	10,6%	10,9%	0,3 п. п.
Мясницкая	20,9%	20,6%	-0,3 п. п.
Неглинная улица	11,8%	10,7%	-1,1 п. п.
Новокузнецкая	4,1%	4,6%	0,4 п. п.
Новый Арбат	10,9%	5,5%	-5,4 п. п.
Остоженка	41,5%	38,3%	-3,2 п. п.
Петровка ул.	15,5%	10,3%	-5,1 п. п.
Покровка ул.	14,1%	12,4%	-1,7 п. п.
Пятницкая	9,5%	9,1%	-0,3 п. п.
Тверская улица	21,8%	19,3%	-2,4 п. п.
Тверская-Ямская ул.	25,7%	28,3%	2,7 п. п.
Основные пешеходные торговые коридоры			
Арбат	13,6%	11,9%	-1,7 п. п.
Б. Толмачёвский пер.	0,0%	0,0%	0,0 п. п.
Камергерский переулок	13,7%	22,0%	8,3 п. п.
Климентовский	0,0%	0,0%	0,0 п. п.
Кузнецкий мост	22,9%	51,2%	28,3 п. п.
Лаврушинский	78,5%	57,1%	-21,5 п. п.
Никольская ул.	9,0%	13,3%	4,3 п. п.
Ордынский тупик	39,4%	17,4%	-21,9 п. п.
Пятницкий пер.	1,0%	4,2%	3,1 п. п.
Рождественка	9,8%	9,8%	0,0 п. п.
Садовнический пр-д	0,0%	7,8%	7,8 п. п.
Столешников пер.	8,8%	7,2%	-1,6 п. п.
Тверской проезд	50,0%	50,0%	0,0 п. п.
Третьяковский проезд	0,0%	0,0%	0,0 п. п.
Магистрали			
Кутузовский проспект	29,4%	26,1%	-3,2 п. п.
Ленинский проспект	16,9%	15,9%	-1,0 п. п.
Мира проспект	21,1%	15,2%	-5,9 п. п.
Ленинградский проспект	17,2%	16,1%	-1,1 п. п.
Комсомольский проспект	20,5%	15,1%	-5,4 п. п.

Источник: Knight Frank Research, 2022

Ставки

По итогам первого полугодия 2022 года наиболее высокие запрашиваемые ставки аренды соответствуют помещениям, расположенным на Кузнецком Мосту, в окрестностях Патриарших и в Столешниковом переулке, а также на расположенных вблизи метро на улицах Тверской и Никольской.

Минимальный размер ставок в 1П 2022 года составил 20 тыс. руб. за $м^2$ в год на Садовом кольце (=), на Пятницкой ул. (-20% по сравнению с аналогичным периодом 2021 г.) и на пр-те Мира (-33% по сравнению с аналогичным периодом 2021 г.).

Максимальная ставка находится на уровне 271 тыс. руб./$м^2$ на Никольской. Снижение нижней границы ставки аренды было отмечено в половине ключевых торговых коридоров города: на 10–45% в зависимости от улицы, на четырех анализируемых улицах ставка аренды оказалась на уровне аналогичного периода 2021 года. Существенное увеличение верхней границы ставки аренды было зафиксировано на Камергерском переулке, Мясницкой, Кутузовском пр-те и в окрестностях Патриарших, где увеличение произошло за счет выхода нового предложения на рынок.

Таблица 17

Динамика ставок 1П 2022 г. к 1П 2021 г.*

Название улицы или торговой зоны	Ставка аренды (тыс. руб./м²/год), не вкл. НДС					
	I пол. 2021		I пол. 2022		Изменение	
	min	max	min	max	нижней границы по сравнению с предыдущим годом, п. п.	верхней границы по сравнению с предыдущим годом, п. п.
Никольская ул.	86	230	70	271**	-19%	18%
Кузнецкий Мост ул.	60	235	50	255	-17%	9%
Тверская ул. (на участке от ст. м. «Охотный Ряд» до ст. м. «Пушкинская»)	40	215	40	240**	0%	12%
Патриаршие пруды	85	150	65	210	-24%	40%
Столешников пер.	101	160	101	190	0%	19%
Камергерский пер.	60	80	33	165	-45%	106%
Пятницкая ул.	25	150	20	160	-20%	7%
Арбат ул.	50	180	40	155	-20%	-14%
Мира пр-т	30	130	20	145	-33%	12%
Мясницкая ул.	50	100	45	145	-10%	45%
Петровка ул.	40	120	45	120	13%	0%
Новый Арбат ул.	45	90	45	120	0%	33%
Садовое кольцо	20	90	20	95	0%	6%
Кутузовский пр-т	30	50	25	70	-17%	40%

* Данные ранжированы по верхней границе I пол. 2022 г.
** Помещение располагается вблизи к метро

Источник: Knight Frank Research, 2022

Прогноз

В ближайшее время мы не ожидаем новых громких уходов международных игроков с рынка street retail. По имеющейся информации, многие из брендов говорят о пролонгации договоров, но пока на более короткие сроки. Чаще всего закрытия носят временный характер из-за внешнеполитической ситуации и логистических сложностей. В целом сейчас все бренды без исключения, включая люксовых операторов, рассматривают новые варианты поставок и ждут подходящего момента для возвращения. Пустые помещения на пешеходных улицах, где ранее располагались иностранные бренды, уже сейчас рассматриваются другими арендаторами, в том числе локальными брендами и новыми компаниями из списка дружелюбных стран. До конца года ключевое влияние на текущее и будущее развитие ретейлеров в торговых коридорах Москвы будут оказывать следующие факторы:

- Изменение поведения потребителей.
- Снижение иностранного туристического потока по сравнению с докризисными годами.
- Изменение уровня вакантности в связи с возможным уходом международных брендов.
- Сокращение средней площади помещений.
- Появление новых брендов на рынке: локальные марки и иностранные бренды, включая перепродажу бизнеса игроков, заявивших об уходе.
- Легализация параллельного импорта.
- Возросшие затраты в отделку помещений.

Несмотря на существующие внешние факторы, влияющие на развитие сегмента street retail, спрос на помещения с отделкой и оборудованием на рынке сохраняется. Ликвидные объекты на востребованных локациях с интенсивным пешеходным трафиком не претерпели существенных изменений в арендных ставках и в спросе у арендаторов в том числе потому, что рынок street retail меньше зависит от иностранных игроков в отличие от торговых центров. Как один из перспективных трендов на рынке можно выделить спрос на помещения в Столешниковом переулке, на Петровке, Большой Дмитровке и в окрестностях Патриарших, например, от локальных российских дизайнеров и брендов с эксклюзивными товарами.

Источник информации: https://kf.expert/publish/rynok-street-retail-moskva1

Вывод: На рынке стрит-ритейла недвижимости города Москвы уровень вакантности остается высоким до 15,7 %. В 1 –ом полугодии 2022 г. ставки аренды на ряде центральных торговых коридоров и пешеходных улиц имеют разнонаправленную динамику. Минимальное значение в коридоре Кутузовский проспект ставка составила 25 000 руб./кв.м. / в год. Максимальное значение в коридоре улица Никольская переулок составила 271 000 руб./кв.м. / в год.

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").

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.

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку (п. 3 ФСО № 2).

Стоимость объекта оценки— это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)» (п. 5 ФСО № 1).

Цена — это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (п. 4 ФСО № 1).

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».

Подход к оценке— это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (п. 7 ФСО № 1).

Подходы к оценке в соответствии с ФСО № 1:

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

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

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

Объект – аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (п. 10 ФСО № 1).

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».

Итоговая стоимость объекта оценки— стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (п. 6 ФСО № 1).

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки (п. 8 ФСО № 1).

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).

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки. (п. 9 ФСО № 1).

8.2. Этапы проведения оценки

В соответствии с п. 23 ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 297, проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;

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

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

г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;

д) составление отчета об оценке.

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

При определении рыночной стоимости имущества обычно используют три основных подхода:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные. В процессе выбора применяемых подходов, Оценщик опирается на п. 24 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г., № 297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ». Далее приводится краткое описание подходов к оценке.

8.3.1. Затратный подход

Затратный подход (cost approach)− совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход основан на принципе замещения, согласно которому предполагается, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость строительства объекта, аналогичного по своей полезности оцениваемому объекту.

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

- оценка рыночной стоимости земельного участка как свободного и доступного для наиболее эффективного использования;
- оценка затрат на воспроизводство (затрат на замещение) объекта оценки на дату оценки;
- оценка косвенных издержек, имеющих место в период после окончания строительства и до достижения первоначально свободным зданием рыночного уровня занятости и обустройства;
- оценка подходящей для данного проекта величины прибыли предпринимателя (инвестора);
- оценка величины накопленного износа;
- оценка затрат на воспроизводство или замещения воспроизводства с учетом накопленного износа;
- оценка стоимости полного права собственности на объект оценки на основе затратного подхода;

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Объект оценки представляет собой нежилое встроенное помещения в подземном паркинге. 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**».

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 19 Федерального Стандарт Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО№ 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г., № 297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», оценщик счел невозможным применить затратный подход к оценке справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки.

8.3.2. Сравнительный подход

Сравнительный (рыночный) подход (sales comparison approach)–совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом объекта оценки для целей

оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. Сравнительный подход основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения;
- скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;
- согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Данный подход наиболее полно отвечает требованиям учета конъюнктуры рынка недвижимости. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 13 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО№ 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г., № 297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить сравнительный подход к оценке справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки.

8.3.3. Доходный подход

Доходный подход (income approach) ‑совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход основывается на принципе ожидания. Принцип ожидания – принцип оценивания недвижимости, в соответствии с которым рыночная стоимость недвижимости равна текущей ценности будущего дохода или благ, производимых недвижимостью, с точки зрения типовых покупателей и продавцов. Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость, ожидая в будущем доходы или выгоды.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

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

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

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.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 16 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО№ 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г., № 297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», оценщик счел возможным применить доходный подход к оценке справедливой (рыночной) стоимости объекта оценке.

9. Определение справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки

9.1. Определение стоимости объекта оценки сравнительным (рыночным) подходом

Сравнительный 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, условии 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 сравнении.

Метод рыночных сравнении – 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 сравнении 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 значении 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 18. приведен перечень таких элементов сравнения, рекомендуемых к использованию в анализе.

Таблица 18

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
	Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения
	Доступность объекта (транспортная, пешая)
Физические характеристики	Характеристики земельного участка
	Размеры и материалы строений
	Износ и потребность в ремонте строений
	Состояние окружающей застройки
Экономические характеристики	Возможности ресурсосбережения
	Соответствие объекта принципу НЭИ
Сервис и дополнительные элементы	Обеспеченность связью и коммунальными услугами
	Наличие парковки или гаража
	Состояние системы безопасности

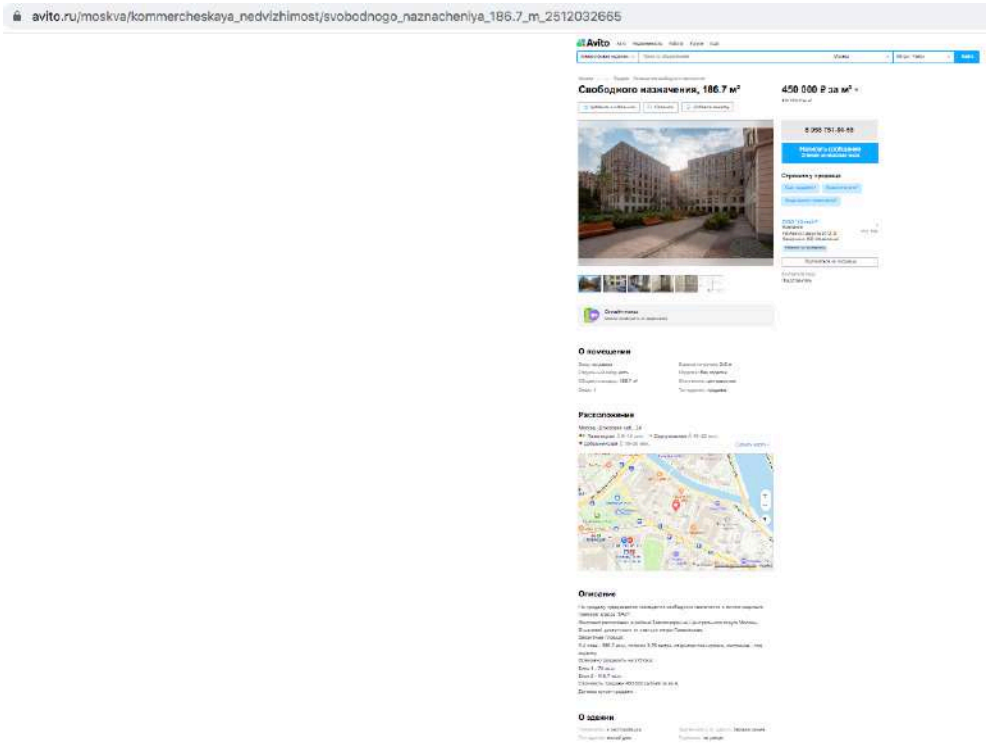
Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

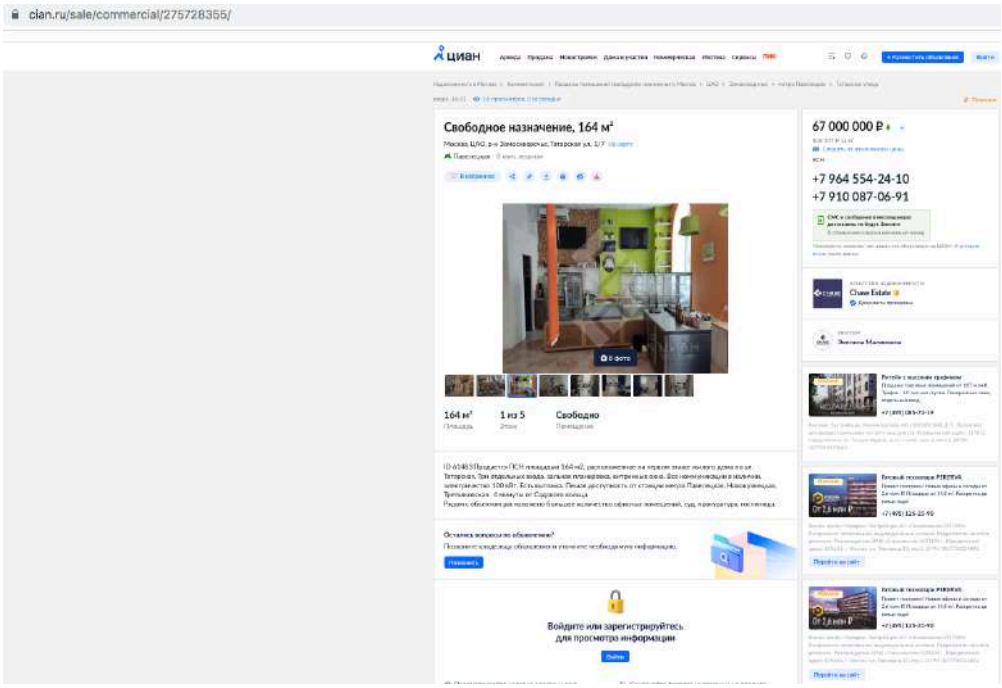
- корректировки с первого по четвертый элемент сравнения осуществляются всегда в указанной очередности, после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога пересчитывается заново (до

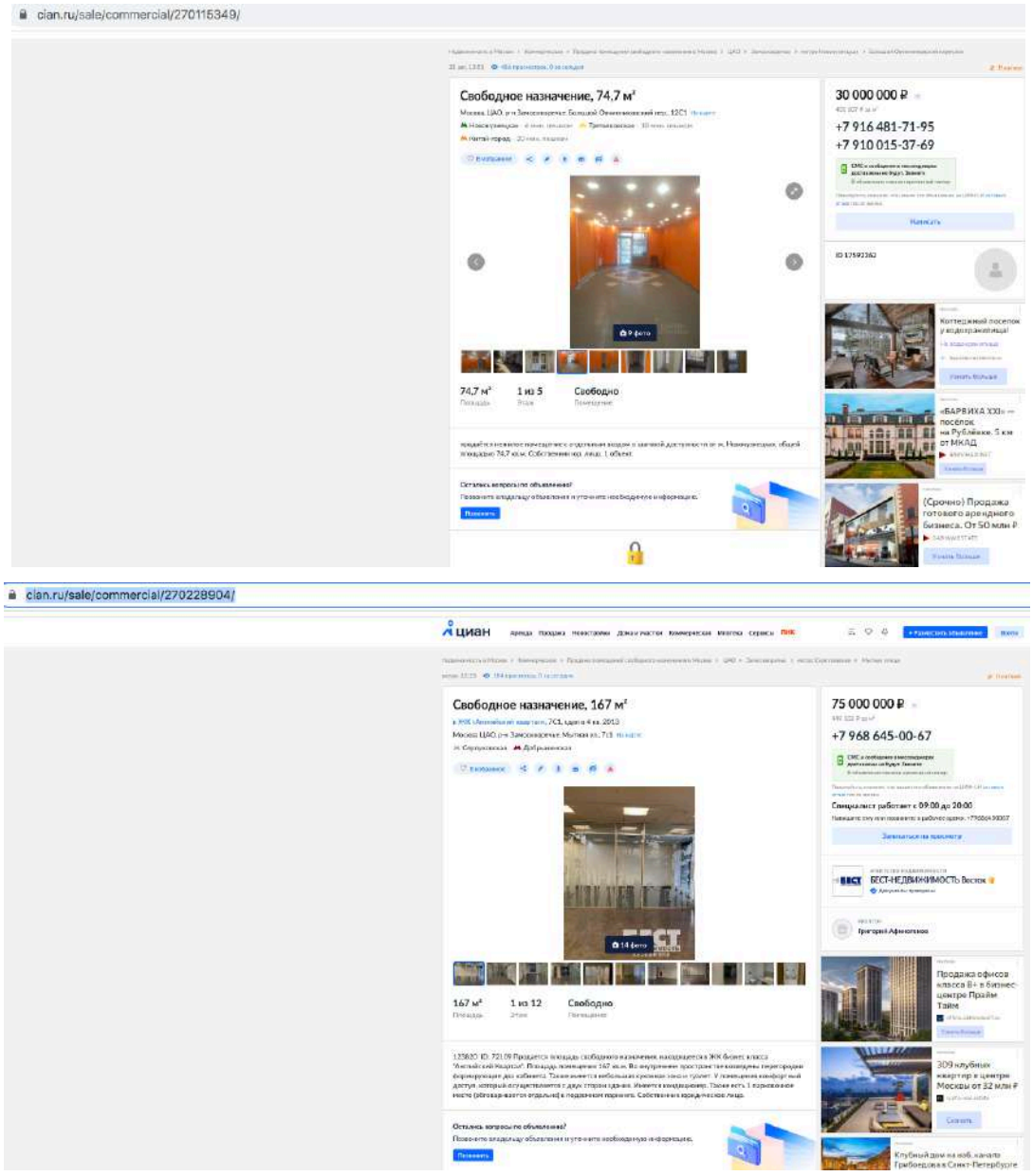
перехода к последующим корректировкам);

- последующие (после четвертого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке, после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога заново не пересчитывается.

Копия страниц из сети Интернет по объектам аналогам (продажа помещений свободного/офисно-торгового назначения)







Данные об объектах аналогах (объектам свободного/торгово-офисного назначения) представлены в таблице 19.

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 офисно-торгового назначения) путем внесения поправок показано в таблице 24. Средневзвешенная величина скорректированных цен аналогов дает представление о рыночной стоимости объекта оценки, полученной методом сравнительного анализа продаж.

Таблица характеристик объектов аналогов помещений офисно-торгового назначения (формата стрит-ритейл) по сравнимым продажам

Таблица 19

Номер объекта сравнения	Объект оценки	1	2	3	4
Местоположение					
Адрес	г. Москва, улица Мытная, д.7 стр.1	г. Москва, Шлюзовая набережная, д. 2А	г. Москва, улица Татарская, д.1/7	г. Москва, Большой Овчиниковский, д. 12с1	г. Москва, улица Мытная, д.7 стр.1
Округ г. Москвы	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Район г. Москвы	Замоскворечье	Замоскворечье	Замоскворечье	Замоскворечье	Замоскворечье
Удаленность от станции метро	11 минут ходьбы от станции метро «Серпуховская»	10 минуты ходьбы от станции метро «Павелецкая»	7 минуты ходьбы от станции метро «Павелецкая»	4 минуты ходьбы от станции метро «Новокузнецкая»	11 минут ходьбы от станции метро «Серпуховская»
Источник		База данных недвижимости Авито, https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_186.7_m_2512032665, тел. +7 958 751 84 58	База данных недвижимости ЦИАН, https://www.cian.ru/sale/commercial/275728355/, тел. +7 964 55424 10	База данных недвижимости ЦИАН, https://www.cian.ru/sale/commercial/270115349/, тел. +7 916 481 71 95	База данных недвижимости ЦИАН, https://www.cian.ru/sale/commercial/270228904/, тел. +7 968 645 00 67
Юридическое описание	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Цена предложения, продажи, рублей[14]		84 015 000	67 000 000	30 000 000	75 000 000
Цена предложения, продажи, рублей[15]		70 012 500	55 833 333	25 000 000	62 500 000
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	сентября 2022 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 жилого 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

[14] Цена с учетом НДС
[15] Цены без учета НДС

Номер объекта сравнения	Объект оценки	1	2	3	4
Техническое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Отделка	улучшенная стандарт	под отделку	улучшенная стандарт	улучшенная стандарт	улучшенная стандарт
Общая площадь, $м^2$	200,7 100,5 82,2 142,5	186,7	164	74,7	167
Цена руб./кв.м.		375000	340447	334672	374252

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

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 2022 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 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. Нижний Новгород (табл. 82, стр. 145). Значения поправки принимается со знаком минус, поскольку цена корректируется в сторону уменьшения.

Таблица 20

Класс объектов г. Москва	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
Стрит ритейл	10,0	6,8	13,2

Поправка на торг принята равной округленно (-10%) в рамках настоящего отчета.

Корректировка на местоположение

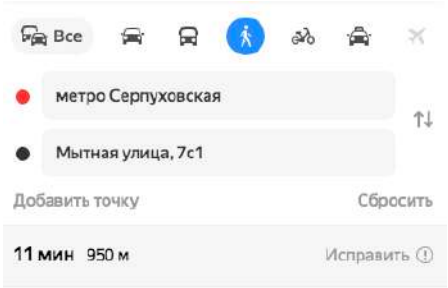
Данная корректировка не проводилась, так как все объекты аналоги , как и объект оценки, расположены в районе Замоскворечье ЦАО г. Москвы.

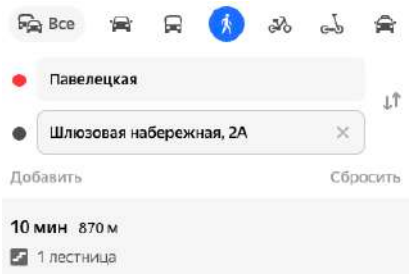
Тем ни менее оценщик полагает необходимым сделать поправку на удаленность от метро. Величина данной корректировки определяется на основании следующего источника: http://nokosnova.ru/wp-content/uploads/2016/07/korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-moscow.pdf.

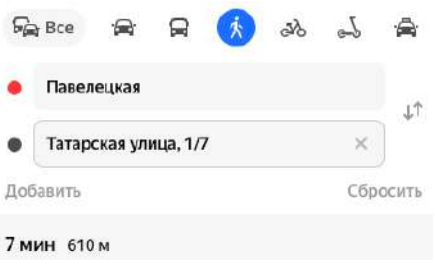
Таблица 21

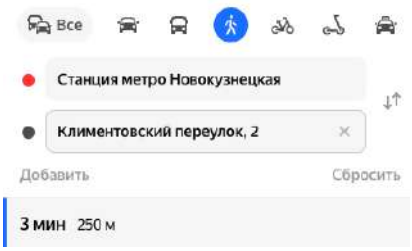
Удаленность от станции метро	**До 5 минут пешком**	**5-10 минут пешком**	**10-15 минут пешком**	**5-10 минут транспортом**	**более 10 минут транспортом**
До 5 минут пешком	0%	6%	14%	22%	31%
5-10 минут пешком	-6%	0%	7%	15%	24%
10-15 минут пешком	**-12%**	**-6%**	**0%**	**7%**	**16%**
5-10 минут транспортом	-18%	-13%	-7%	0%	8%
более 10 минут транспортом	-24%	-19%	-14%	-7%	0%

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 современных жилых комплексов.

Корректировка на назначение

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

Корректировка на отделку

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. 76, стр. 130).

Корректировка на тип ремонта, руб./кв.м.

Таблица 22

Тип ремонта		аналог				
		Без отделки	косметический	эконом	стандарт	премиум
Объект оценки	без отделки	0	-2175	-4076	-6180	-11501
	косметический	2175	0	-1901	-4005	-9326
	эконом	4076	1901	0	-2105	-7425
	стандарт	6180	4005	2105	0	-5321
	премиум	11501	9326	7425	5321	0

Поправка на отделку может составить +6180 руб./кв.м. по объекту аналогу №1.

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 23

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-gi)/Q×1/((n-1))×100%, где

D-удельный вес , %;

Q– суммарное количество внесенных корректировок;

qi – количество корректировок по данному аналогу;

n - количество аналогов.

Таблица корректировок по сравнимым предложениям на продажу и продажам.

Таблица 24

Элемент	**Ед.**	Объекты сравнения				
Сравнения	измер.	Оценив.	1	2	3	4
Цена продажи (предложения)	руб.		70 012 500	55 833 333	25 000 000	62 500 000
Площадь	кв.м.	200,7 100,5 82,2 142,5	186,7	164	74,7	167
Цена за единицу площади	руб./ кв.м.		375000	340447	334672	374252
Объем передаваемых прав		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	%		-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./ кв.м.		375000	340447	334672	374252
Финансовые условия		Рыночные безналичный расчет	Рыночные безналичный расчет	Рыночные безналичный расчет	Рыночные безналичный расчет	Рыночные безналичный расчет
Корректировка	%		-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./ кв.м.		375000	340447	334672	374252
Условия продажи		Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта
Корректировка	%		-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./ кв.м.		375000	340447	334672	374252
Условия рынка (время продажи)		сентябрь 2022г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./ кв.м.		375000	340447	334672	374252
Торг		сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка			-10	-10	-10	-10
Скорректированная цена	руб./ кв.м.		337500	306402	301205	336827
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.		337500	306402	301205	336827

Удаленность от станции метро		11 минут ходьбы от станции метро «Серпухов-ская»	10 минуты ходьбы от станции метро «Павелецкая»	7 минуты ходьбы от станции метро «Павелецкая»	4 минуты ходьбы от станции метро «Новокузнец-кая»	11 минут ходьбы от станции метро «Серпухов-ская»
Корректировка	%		-6	-6	-12	0
Скорректиро-ванная цена	руб./ кв.м.		317350	288018	265060	336827
Этажность		1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка	%		-	-	-	-
Скорректирован-ная цена	руб./ кв.м.		317350	288018	265060	336827
Функциональное 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
Корректировка	%		-	-	-	-
Скорректирован-ная цена	руб./ кв.м.		317350	288018	265060	336827
Коммуникации		все	все	все	все	все
Корректировка	руб.		-	-	-	-
Скорректирован-ная цена	руб./ кв.м.		317350	288018	265060	336827
Отделка		улучшенная стандарт	под отделку	улучшенная стандарт	улучшенная стандарт	улучшенная стандарт
Корректировка	руб./ кв.м.	-	+6180	-	-	-
Скорректирован-ная цена	руб./ кв.м.		323530	288018	265060	336827
Масштаб, кв. м.	Пом.1	200,7	186,7	164	74,7	167
	Пом.2	100,5				
	Пом.3	82,2				
	Пом.4	142,5				
Корректировка	%	200,7 (пом.1)	0	0	-8	0
		100,5 (пом.2)	+9	+9	0	+9
		82,2 (пом.3)	+9	+9	0	+9
		142,5 (пом.4)	0	0	-8	0
Скорректирован-ная цена	руб./ кв.м.	200,7 (пом.1)	323530	288018	243855	336827
		100,5 (пом.2)	352648	313940	265060	367141
		82,2 (пом.3)	352648	313940	265060	367141
		142,5 (пом.4)	323530	288018	243855	336827
Проверка результата	Среднее значение для помещения 1: 298058 руб. Стандартное отклонение: 41596 руб. Коэффициент вариации, допустимое значение меньше 33%: 14%. 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: 324697 руб. Стандартное отклонение: 45662 руб. Коэффициент вариации, допустимое значение меньше 33%: 14%.						

	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: 324697 руб. Стандартное отклонение: 45662 руб. Коэффициент вариации, допустимое значение меньше 33%: 14%. 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: 298058 руб. Стандартное отклонение: 41596 руб. Коэффициент вариации, допустимое значение меньше 33%: 14%. 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)		9	3	2	3	1
Весовой коэффициент			0,222	0,259	0,222	0,296
Количество поправок (пом.2)		11	4	3	2	2
Весовой коэффициент			0,212	0,242	0,273	0,273
Количество поправок (пом.3)		11	4	3	2	2
Весовой коэффициент			0,222	0,250	0,250	0,278
Количество поправок (пом.4)		8	3	2	3	1
Весовой коэффициент			0,222	0,259	0,222	0,296
Средневзвешенная стоимость помещения 1	руб./ кв.м.	300257				
Площадь помещения 1	кв.м.	200,7				
Справедливая (рыночная) стоимость помещение 1	руб.	60261799				
Средневзвешенная стоимость помещения 2	руб./ кв.м.	323326				
Площадь помещения 2	кв.м.	100,5				
Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки	руб.	32494263				
Средневзвешенная стоимость помещения 3	руб./ кв.м.	323326				

Площадь помещения 3	кв.м.	82,2
Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки	руб.	26577397
Средневзвешенная стоимость помещения 4	руб./ кв.м.	300257
Площадь помещения 3	кв.м.	142,5
Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки	руб.	42786623

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:

60 261 799 руб.

(Шестьдесят миллиона двести шестьдесят одна тысяча семьсот девяносто девять) 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:

32 494 263 руб.

(Тридцать два миллиона четыреста девяносто четыре тысячи двести шестьдесят три) рубля

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:

26 577 397 руб.

(Двадцать шесть миллионов пятьсот семьдесят семь тысяч триста девяносто семь) 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:

42 786 623 руб.

(Сорок два миллиона семьсот восемьдесят шесть тысяч шестьсот двадцать три) рубля

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), условии 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 по следующей формуле капитализации:

С = ЧОД / К, где:

С -текущая стоимость объекта оценки;

ЧОД –чистый операционный доход;

К- коэффициент капитализации.

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:

ПВД = S x Ca, где:

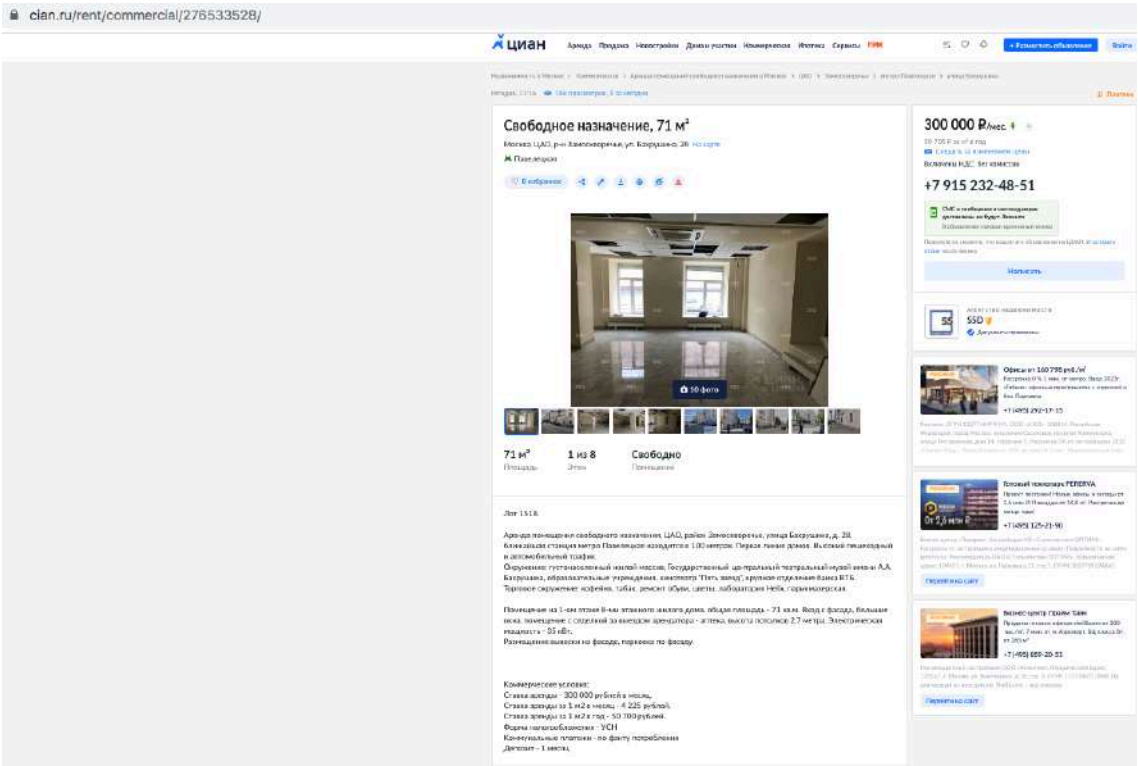
ПВД - потенциальный валовой доход, рублей;

Ca - арендная ставка, рублей / м^2;

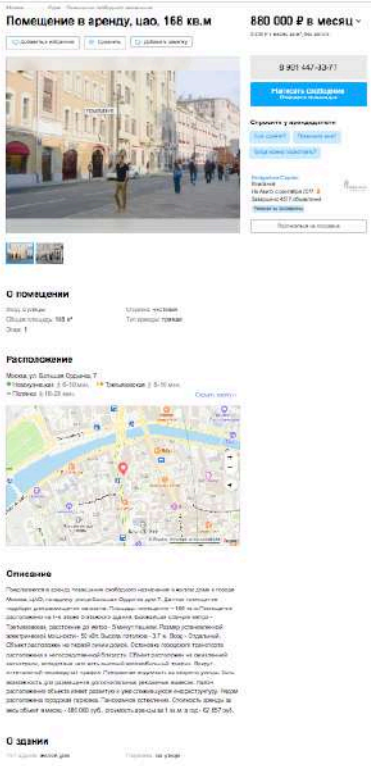
S -площадь, сдаваемая в аренду, м^2.

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).

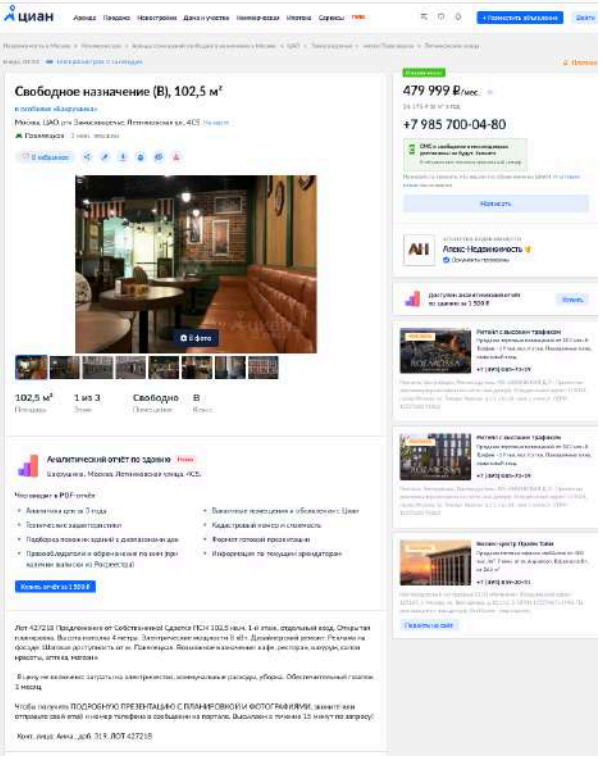
Для определения средней ставки аренды на дату оценки была проанализирована текущая ситуация на рынке аренды объектов недвижимости аналогичных объекту оценки. В результате анализа рынка были выявлены 5 объектов-аналогов, расположенных в ЦАО г. Москвы, сопоставимых по назначению с объектом оценки. Копии страниц из сети Интернет по объектам аналогам (аренда встроенных нежилых помещений офисно-торгового назначения (помещения формата стрит-ритейл)).

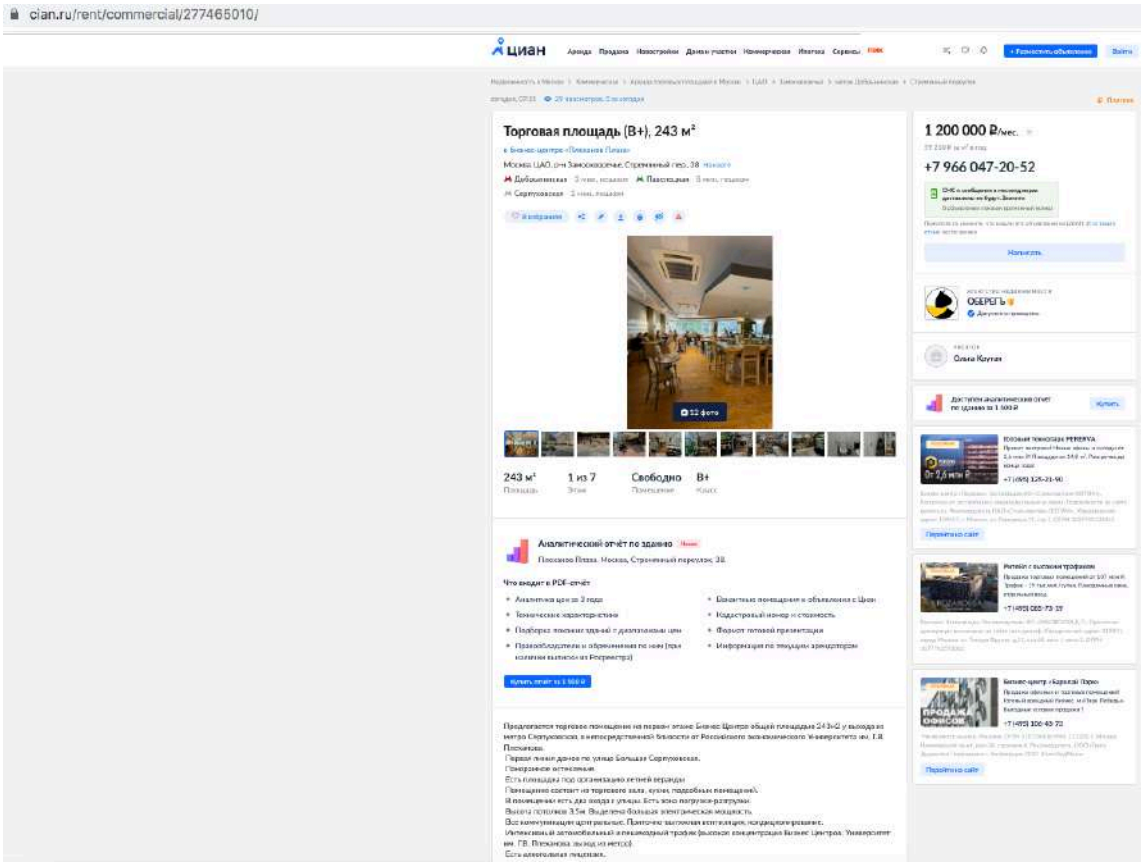


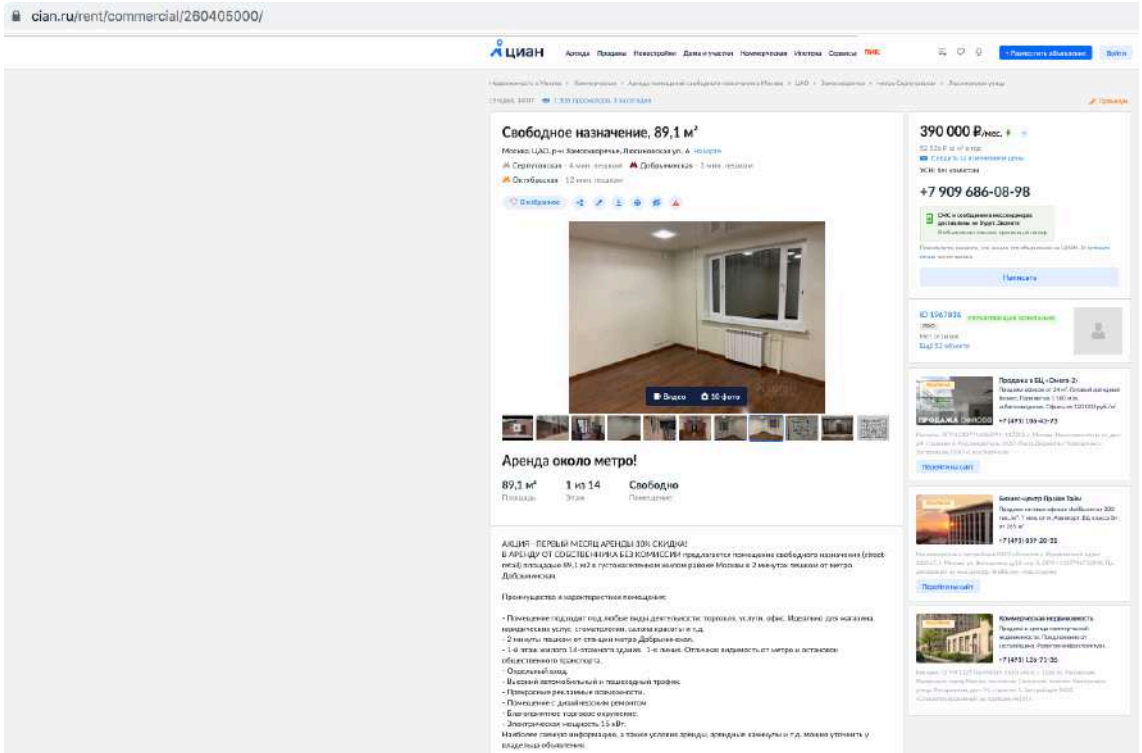
avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_v_arendu_tsao_168_kv.m_2523318056



cian.ru/rent/commercial/267362437/







Данные об объектах аналогах (объектам свободного/торгово-офисного назначения) представлены в таблице 25.

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 2022 года, что соответствует дате проведения оценки. Расчет величины арендной платы для определения потенциального валового дохода по объектам офисно-торгового назначения (помещения формата стрит-ритейл) в составе объекта оценки представлен в таблице 30.

Таблица 25. характеристик объектов аналогов (офисно-торгового назначения) 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, улица Бахрушина, д. 28	г. Москва, улица Большая Ордынка, д.7	г. Москва, улица Летниковская, д.4С5	г. Москва, Стремянный переулок, д. 38	г. Москва, улица Люсиновская, д.6
Округ г. Москвы	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Район	Замоскворечье	Замоскворечье	Замоскворечье	Замоскворечье	Замоскворечье	Замоскворечье
Станция метро	«Серпуховская» 11 минут ходьбы	«Павелецкая» 2 минут ходьбы	«Третьяковская» 6 минут ходьбы	«Павелецкая» 12 минут ходьбы	«Добрынинская» 1 минуты ходьбы	«Серпуховская» 3 минуты ходьбы
Источник информации		База данных недвижимости ЦИАН, https://www.cian.ru/rent/commercial/276533528/, тел. +7 915 232 48 51	База данных недвижимости Авито, https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_v_arendu_tsao_168_kv.m_2523318056, тел. +7 901 447 33 77	База данных недвижимости ЦИАН, https://www.cian.ru/rent/commercial/267362437/, тел. +7 985 700 04 80	База данных недвижимости ЦИАН, https://www.cian.ru/rent/commercial/277465010/, тел. +7 966 047 20 52	База данных недвижимости ЦИАН, https://www.cian.ru/rent/commercial/260405000/, тел. +7 909 686 08 98
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)	Март 2021 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 офисно-торговое (формат стрит ритейл)	встроенное нежилое помещение офисно-торговое (формат стрит ритейл)	встроенное нежилое помещение офисно-торговое (формат стрит ритейл)	встроенное нежилое помещение офисно-торговое (формат стрит ритейл)	встроенное нежилое помещение офисно-торговое (формат стрит ритейл)	встроенное нежилое помещение офисно-торговое (формат стрит ритейл)
Этажность	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
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

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения				
		1	2	3	4	5
Площадь, м^2	200,7 100,5 82,2 142,5	71	168	102,5	243	89,1
Цена руб./кв.м./в год[16]		42254	52381	46829	49383	43772

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 2022 года.

Корректировка на торг

Цены объектов-аналогов являются ценами предложения. Величина поправки на торг поправка вводится для учета возможного снижения объявленной ставки аренды в процессе торга и согласования арендного договора. Для расчета корректировки расчетов на торг использовался Величина поправки на торг определялась на основании Справочника 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. 82, стр. 146). Значения поправки принимается со знаком минус, поскольку цена корректируется в сторону уменьшения.

[16] цена аренды указана в рублях, без учета НДС

Таблица 27.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Арендные ставки объектов			
Стрит ритейл	9,3	6,5	12,1

В рамках настоящего поправка на торг принята равной (-9 %). Значения поправки принимается со знаком минус, поскольку цена корректируется в сторону уменьшения.

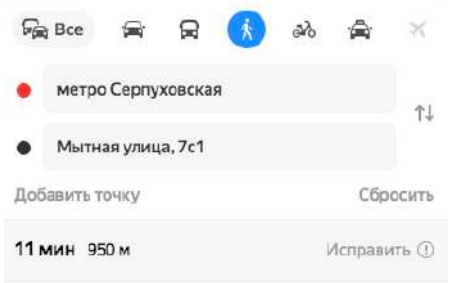
Корректировка на местоположение

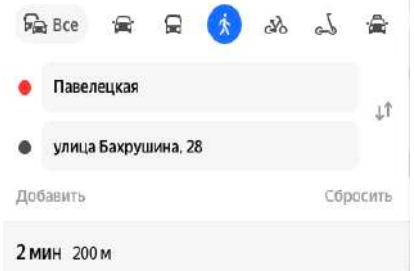
Данная корректировка не проводилась, так как все объекты аналоги, как и объект оценки, расположены в районе Замоскворечье ЦАО г. Москвы. Тем ни менее, оценщик считает необходимым сделать поправку на удаленность от метро. Величина данной корректировки определяется на основании следующего источника: http://nokosnova.ru/wp-content/uploads/2016/07/korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-moscow.pdf.

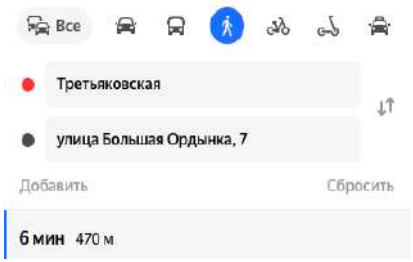
Таблица 28.

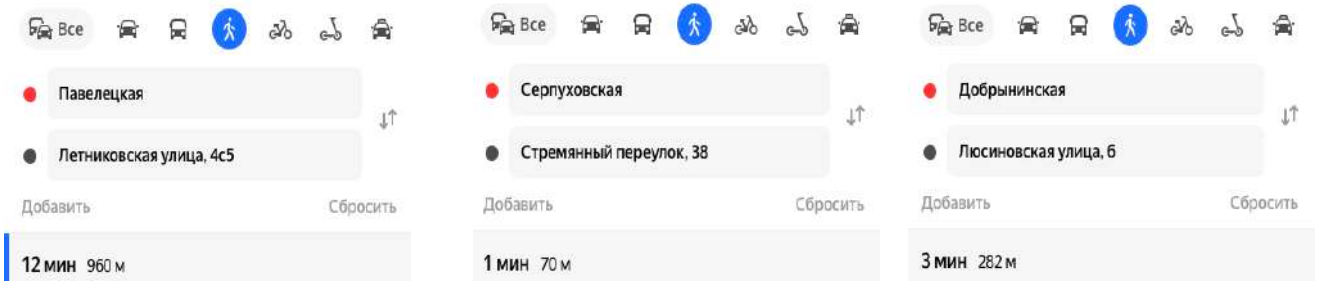
Удаленность от станции метро	**До 5 минут пешком**	**5-10 минут пешком**	**10-15 минут пешком**	**5-10 минут транспортом**	**более 10 минут транспортом**
До 5 минут пешком	0%	6%	14%	22%	31%
5-10 минут пешком	-6%	0%	7%	15%	24%
10-15 минут пешком	**-12%**	**-6%**	**0%**	**7%**	**16%**
5-10 минут транспортом	-18%	-13%	-7%	0%	8%
более 10 минут транспортом	-24%	-19%	-14%	-7%	0%

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.

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 29.

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-gi)/Q×1/((n-1))×100%, где

D-удельный вес , %;

Q– суммарное количество внесенных корректировок;

gi – количество корректировок по данному аналогу;

n - количество аналогов.

Таблица 30. 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.		42254	52381	46829	49383	43772
Объем передаваемых прав		аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
Корректировка	%		-	-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./ кв. м.		42254	52381	46829	49383	43772
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.		42254	52381	46829	49383	43772
Условия аренды		Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта
Корректировка	%		-	-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./ кв. м.		42254	52381	46829	49383	43772
Условия рынка (время продажи)		сентября 2022 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.		42254	52381	46829	49383	43772
Торг		сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-9	-9	-9	-9	-9
Скорректированная цена	руб./ кв. м.		38451	47667	42614	44939	39833

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.		38451	47667	42614	44939	39833
Удаленность от станции метро		«Серпуховская» 11 минут ходьбы	«Павелецкая» 2 минут ходьбы	«Третьяковская» 6 минут ходьбы	«Павелецкая» 12 минут ходьбы	«Добрынинская» 1 минуты ходьбы	«Серпуховская» 3 минуты ходьбы
Корректировка	%		-12	-12	0	-12	-12
Скорректированная цена	руб./ кв. м.		33837	41947	42614	39546	35053
Этажность		1ый этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка	%		-	-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./ кв. м.		33837	41947	42614	39546	35053
Назначение		встроенное нежилое помещение офисно-торговое (формат стрит ритейл)	встроенное нежилое помещение офисно-торговое (формат стрит ритейл)	встроенное нежилое помещение офисно-торговое (формат стрит ритейл)	встроенное нежилое помещение офисно-торговое (формат стрит ритейл)	встроенное нежилое помещение офисно-торговое (формат стрит ритейл)	встроенное нежилое помещение офисно-торговое (формат стрит ритейл)
Корректировка	%		-	-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./ кв. м.		33837	41947	42614	39546	35053
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.		33837	41947	42614	39546	35053
Площадь (масштаб)	кв.м.	200,7	71	168	102,5	243	89,1
		100,5					
		82,2					
		142,5					
Корректировка	%	200,7 (пом.1)	-13	0	-13	0	-13
		100,5 (пом.2)	0	+15	0	+15	0
		82,2 (пом.3)	0	+15	0	+15	0

		142,5 (пом.4)	-13	0	-13	0	-13
Скорректированная цена	руб./ кв. м.	200,7 (пом.1)	29438	41947	37074	39546	30496
		100,5 (пом.2)	33837	48239	42614	45478	35053
		82,2 (пом.3)	33837	48239	42614	45478	35053
		142,5 (пом.4)	29438	41947	37074	39546	30496
Проверка результата		Среднее значение пом.1: 35700 руб. Стандартное отклонение: 5523 руб. Коэффициент вариации, допустимое значение меньше 33%: 15%. 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: 41044 руб. Стандартное отклонение: 6359 руб. Коэффициент вариации, допустимое значение меньше 33%: 15%. 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: 41044 руб. Стандартное отклонение: 6359 руб. Коэффициент вариации, допустимое значение меньше 33%: 15%. 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: 35700 руб. Стандартное отклонение: 5523 руб. Коэффициент вариации, допустимое значение меньше 33%: 15%. 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	3	2	2	2	3
Вес аналога (пом.1)			0,1875	0,2083	0,2083	0,2083	0,1875
Количество поправок (пом. 2)		11	2	3	1	3	2
Вес аналога (пом.2)			0,2045	0,1818	0,2273	0,1818	0,2045

Количество поправок (пом. 3)		11	2	3	1	3	2
Вес аналога (пом.3)			0,2045	0,1818	0,2273	0,1818	0,2045
Количество поправок (пом. 4)		14	3	2	2	2	3
Вес аналога (пом.4)			0,1875	0,2083	0,2083	0,2083	0,1875

Средневзвешенная величина стоимости годовой арендной ставки без учета НДС за 1 кв.м. помещения 1	руб./ кв. м.	35935
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.	40812
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.	40812
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.	35088
Площадь помещения 4	кв.м.	142,5

Тогда Потенциальный Валовой Доход (ПВД) за год составит:

Для помещения 1 в составе объекта оценки: 200,7 м^2 х 35935 руб./м^2 = 7212155 руб./в год.

Для помещения 2 в составе объекта оценки: 100,5 м^2 х 40812 руб./м^2 = 4101606 руб./в год.

Для помещения 3 в составе объекта оценки: 82,2 м^2 х 40812 руб./м^2 = 3354746 руб./в год.

Для помещения 4 в составе объекта оценки: 142,5 м^2 х 35935 руб./м^2 = 5120738 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 недвижимости 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород (табл. 8, стр.38).

Таблица 31.

Объект	Активный рынок Москва		
	Среднее	Доверительный интервал	
Стрит ритейл	10,9%	6,7%	15,4%

В рамках настоящего отчета потери от коммерческого недоиспользования площадей и потерь при сборе арендной платы приняты к расчету с учетом округления в размере 11% от Потенциального валового дохода.

Тогда Действительный Валовой Доход (ДВД) в год составит:

Для помещения 1 в составе объекта оценки: 7212155 руб./в год х 0,89 =6418818 руб./в год.

Для помещения 2 в составе объекта оценки: 4101606 руб./в год х 0,89 =3650429 руб./в год

Для помещения 3 в составе объекта оценки: 3354746 руб./в год х 0,89 =2985724 руб./в год

Для помещения 4 в составе объекта оценки: 5120738 руб./в год х 0,89 =4557457 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 2019. Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки (табл. 40, стр. 111).

Таблица 32.

Объект	Активный рынок (Москва) Доля типовых расходов собственника, % от ПВД		
	Среднее	Доверительный расширенный интервал	
Прочие торговые и сходные типы объектов	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 м^2 х 35935 руб./м^2 х 0,22=1586674 руб.

Тогда операционные расходы в год для помещения 2 в составе объекта оценки составит: 100,5 м^2 х 40812 руб./м^2 х 0,22=902353 руб.

Тогда операционные расходы в год для помещения 3 в составе объекта оценки составит: 82,2 м^2 х 40812 руб./м^{2}х 0,22=738044 руб.

Тогда операционные расходы в год для помещения 4 в составе объекта оценки составит: 142,5 м^2 х 35935 руб./м^2 х 0,22=1126562 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 33.

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.	7212155	4101606	3354746	5120738
Корректировочный коэффициент на недополучение арендной платы, %	11	11	11	11
Действительный валовой доход (ДВД), руб.	6418818	3650429	2985724	4557457
Операционные расходы (ОР)	1586674	902353	738044	1126562

Наименование величин	Показатели величин для помещения 1	Показатели величин для помещения 2	Показатели величин для помещения 3	Показатели величин для помещения 4
ИТОГО	4832144	2748076	2247680	3430895

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 недвижимости 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки (табл. 22. стр. 60).

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 34.

Объект	Среднее	Расширенный интервал	
Текущая доходность при сдаче в аренду на активном рынке (Офисные объекты. Среднее значение по России)	10,5%	9,4%	11,5%
Текущая доходность при сдаче в аренду на активном рынке (Торговые объекты. Среднее значение по России)	11,3%	10,2%	12,4%
Текущая доходность при сдаче в аренду на активном рынке (Объекты свободного назначения. Среднее значение по России)	10,6%	9,6%	11,7%

В рамках настоящего отчета ставка капитализации принята к расчету в размере 11%[17].

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.

[17] среднее значение текущей доходности по всем видам офисно-торговой недвижимости

Справедливая (рыночная) стоимость объекта 1[18] в составе объекта оценки, полученная методом капитализации доходного подхода, объекта оценки соответственно составит:

С = ЧОД / К=4832144 руб./ 0,11= 43 928 582 рублей,

Справедливая (рыночная) стоимость объекта 2[19] в составе объекта оценки, полученная методом капитализации доходного подхода, объекта оценки соответственно составит:

С = ЧОД / К=2748076 руб./ 0,11=24 982 509 рублей,

Справедливая (рыночная) стоимость объекта 3[20] в составе объекта оценки, полученная методом капитализации доходного подхода, объекта оценки соответственно составит:

С = ЧОД / К=2247680 руб./ 0,11=20 433 455 рублей,

Рыночная (справедливая) стоимость объекта 4[21] в составе объекта оценки, полученная методом капитализации доходного подхода, объекта оценки соответственно составит:

С = ЧОД / К=3430895 руб./ 0,11=31 189 955 рублей, где:

С - рыночная стоимость объекта оценки;

ЧОД – чистый операционный доход;

К - 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:

43 928 582 руб.

(Сорок три миллиона девятьсот двадцать восемь тысяч пятьсот восемьдесят два) 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, определенная доходным подходом, по состоянию на дату проведения оценки, с учетом округления и без учета НДС, составляет:

24 982 509 руб.

(Двадцать четыре миллиона девятьсот восемьдесят две тысячи пятьсот девять) 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:

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

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

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

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

20 433 455 руб.

(Двадцать миллионов четыреста тридцать три тысячи четыреста пятьдесят пять) 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 доходным подходом, по состоянию на дату проведения оценки, с учетом округления и без учета НДС, составляет:

31 189 955 руб.

(Тридцать один миллион сто восемьдесят девять тысяч девятьсот пятьдесят пять) рублей

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

Согласование результатов проводилась для помещений офисно-торгового назначения (формат стрит-ритейл) в составе объекта оценки. Затратный подход для оценки помещений офисно-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 35, 36.

Таблица 35.

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	60 261 799
Затратный	Не применялся
Доходный	43 928 582
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	32 494 263
Затратный	Не применялся
Доходный	24 982 509
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	26 577 397
Затратный	Не применялся
Доходный	20 433 455
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	42 786 623
Затратный	Не применялся
Доходный	31 189 955

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 +- 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 36.

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	60 261 799	50%	52 095 191
Затратный	Не применялся	0%	
Доходный	43 928 582	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	32 494 263	50%	28 738 386
Затратный	Не применялся	0%	
Доходный	24 982 509	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	26 577 397	50%	23 505 426
Затратный	Не применялся	0%	
Доходный	20 433 455	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	42 786 623	50%	36 988 289
Затратный	Не применялся	0%	
Доходный	31 189 955	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:

52 095 191 руб.

(Пятьдесят два миллиона девяносто пять тысяч сто девяносто один) рубль

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:

28 738 386 руб.
(Двадцать восемь миллионов семьсот тридцать восемь тысяч триста восемьдесят шесть) 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:

23 505 426 руб.
(Двадцать три миллиона пятьсот пять тысяч четыреста двадцать шесть) 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, по состоянию на дату проведения оценки, с учетом округления и без учета НДС, составляет:

36 988 289 руб.
(Тридцать шесть миллионов девятьсот восемьдесят восемь тысяч двести восемьдесят девять) рублей

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, №143-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 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)» утвержден Приказом Минэкономразвития России №297 от 20.05.2015 г.

5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)» утвержден Приказом Минэкономразвития России №298 от 20.05.2015 г.

6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» утвержден Приказом Минэкономразвития России №299 от 20.05.2015 г.

7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» утвержден Приказом МЭРТ №611 от 25 сентября 2014 г.

Справочная литература и информационные источники

8. Лейфер Л. А. Справочник оценщика недвижимости/ офисно-торговая недвижимости и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода //Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020.

9. Лейфер Л. А. Справочник оценщика недвижимости/ офисно-торговая недвижимости и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода //Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020.

10. Справочник оценщика недвижимости 2019. Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки

11. Internet–ресурсы: (https://www.economy.gov.ru, /http://www.cian.ru, http://tmpo.su/wp-content/uploads/2020/04, http://nokosnova.ru/wp-content/uploads/2016/07/korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-moscow.pdf, https://mosstat.gks.ru/folder/64645, https://yandex.ru/maps, https://kf.expert/publish/rynok-street-retail-moskva1, https://www.avito.ru, https://cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br, https://ru.wikipedia.org/ и др.).

Методическая литература

10. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001.

11. 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.

12. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.

13. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997.

14. Фридман Д,, Ордуей Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995.

15. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994.

ПРИЛОЖЕНИЕ

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

ста (ов)
кве

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Вх. № 64 от 22.01.19 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 10.01.2019 г., поступившего на рассмотрение 10.01.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № 1 Раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 1	Всего листов выписки: 1
15.01.2019 № 77/100/351/2019-11			
Кадастровый номер:		**77:01:0006010:2699**	

Номер кадастрового квартала:	77:01:0006010
Дата присвоения кадастрового номера:	17.10.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Москва, ул Мытная, д 7, строен 1
Площадь, м²:	200.7
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	36816072.83
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 маневренного дома социального использования или маневренного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости):	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Деревяшкин Юрий Геннадьевич, от имени представляемого по доверенности Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "Джи Пи Ай" Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Центральная Управляющая Компания. Недвижимость"

Инженер			Голдобин Александр Анатольевич
(полное наименование должности)		М.П. (подпись)	(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: 1	Всего разделов: 1	Всего листов выписки: 1
15.01.2019 № 77/100/351/2019-11			
Кадастровый номер:		**77:01:0006010:2699**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд 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.
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Общая долевая собственность, № 77:01:0006010:2699-77/011/2017-5 от 19.06.2017
3.	Документы-основания:	3.1.	сведения не предоставляются
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1.1.	вид:		Доверительное управление, г.Москва, ул.Мытная, д.7, строен.1, кад.№ 77:01:0006010:2699, нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 200, 7 кв.м, этаж 1
	дата государственной регистрации:		19.06.2017
	номер государственной регистрации:		77:01:0006010:2699-77/011/2017-7
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "Джи Пи АЙ", ИНН: 7725616128, ОГРН: 1077759683880
	основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи недвижимости от 31.05.2017; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Центральная Управляющая Компания. Недвижимость.", утвержденные Приказом №6лс/2016 от 25.03.2016 , зарегистрированные Центральным банком РФ от 28.04.2016 №3141; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Центральная Управляющая Компания. Недвижимость." от 02.08.2016 №1, утвержденные Приказом №24лс/2016 от 27.07.2016 , зарегистрированные Центральным банком РФ от 02.08.2016 №3147-1; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Центральная Управляющая Компания. Недвижимость." от 15.12.2016№2, утвержденные Приказом №55лс/2016 от 07.12.2016 , зарегистрированные Центральным банком РФ от 15.12.2016 №3147-2
4.1.2.	вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		22.08.2014
	номер государственной регистрации:		77-77-03/086/2014-726
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		на 5 (Пять) лет
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Интел-С", ИНН: 7720794455
	основание государственной регистрации:		Договор аренды нежилого помещения от 04.07.2014 №37/136, дата регистрации 22.08.2014, №77-77-03/086/2014-726; Дополнительное соглашение от 31.05.2016 №2 к Договору аренды нежилого помещения № 37/136 от 04.07.2014; Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения № 37/136 от 04.07.2014 от 02.12.2016 №3; Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения № 37/136 от 04.07.2014 от 07.08.2015 №1; Дополнительное соглашение №4 от 27.06.2017 к Договору аренды нежилого помещения № 37/136 от 04 июля 2014 г.
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без		

необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
Инженер		Голдобин Александр Анатольевич
(полное наименование должности)	(подпись)	(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			
Лист № Раздела 5	Всего листов раздела 5:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
15.01.2019 № 77/100/351/2019-11		77:01:0006010:2699	

Кадастровый номер:

Номер этажа (этажей): Этаж № 1

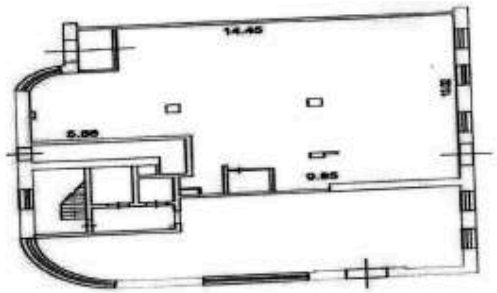
Лист №6

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

План этажа

1-й этаж

20 секция



масштаб 1:200

Масштаб 1:	данные отсутствуют		
Инженер			Голдобин Александр Анатольевич

(08)

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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 10.01.2019 г., поступившего на рассмотрение 10.01.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение (вид объекта недвижимости)			
Лист № 1 Раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 1	Всего листов выписки: 1
15.01.2019 № 77/100/351/2019-12			
Кадастровый номер:		**77:01:0006010:2700**	

Номер кадастрового квартала:	77:01:0006010
Дата присвоения кадастрового номера:	17.10.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Москва, ул Мытная, д 7, строен 1
Площадь, м²:	100.5
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	2163835.35
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
Статус записи об объекте недвижимости):	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Деревяшкин Юрий Геннадьевич, от имени представляемого по доверенности: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "Джи Пи Ай" Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Центральная Управляющая Компания. Недвижимость"

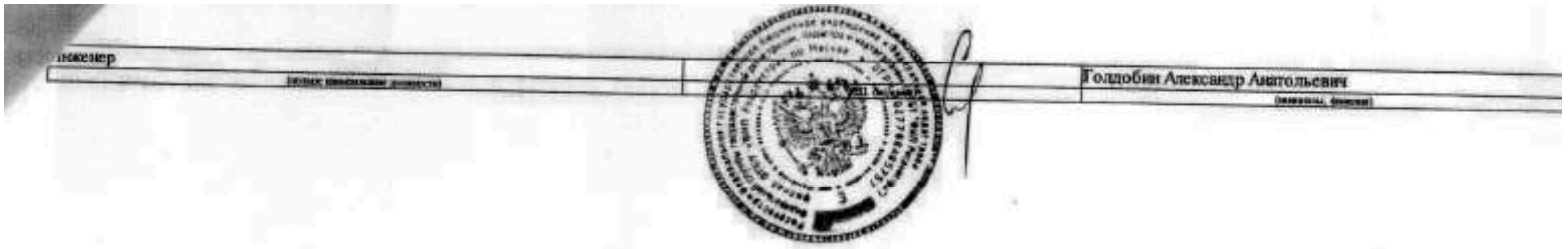
Инженер (полное наименование должности)	М.П. (подпись)	Голдобин Александр Анатольевич (инициалы, фамилия)

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
15.01.2019 № 77/100/351/2019-12			
Кадастровый номер:		**77:01:0006010:2700**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд 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.
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Общая долевая собственность, № 77:01:0006010:2700-77/011/2017-2 от 19.06.2017
3.	Документы-основания:	3.1.	сведения не предоставляются
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1.1. вид:		Доверительное управление, 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
	номер государственной регистрации:		77:01:0006010:2700-77/011/2017-4
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "Джи Пи Ай", ИНН: 7725616128, ОГРН: 1077759683880
	основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи недвижимости от 31.05.2017; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Центральная Управляющая Компания. Недвижимость.", утвержденные Приказом №6лс/2016 от 25.03.2016 , зарегистрированные Центральным банком РФ от 28.04.2016 №3141; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Центральная Управляющая Компания. Недвижимость." от 15.12.2016№2, утвержденные Приказом №55лс/2016 от 07.12.2016 , зарегистрированные Центральным банком РФ от 15.12.2016 №3147-2; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Центральная Управляющая Компания. Недвижимость." от 02.08.2016 №1, утвержденные Приказом №24лс/2016 от 27.07.2016 , зарегистрированные Центральным банком РФ от 02.08.2016 №3147-1; Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 05.06.2017 №Т2-39-3-20/18932
	4.1.2. вид:		Аренда, этаж 1 - помещение XVIII
	дата государственной регистрации:		20.03.2014
	номер государственной регистрации:		77-77-11/003/2014-350
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 26.12.2013 на 12 лет
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "ЭЛЛЬ", ИНН: 7703782347
	основание государственной регистрации:		Договор аренды от 26.12.2013 №37/085, дата регистрации 20.03.2014, №77-77-11/003/2014-350; Дополнительное соглашение №5 от 28.06.2017 к Договору аренды нежилого помещения № 37/085 от 26 декабря 2013 г.
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют


инженер
Голдобин Александр Анатольевич

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 № Раздела 5	Всего листов раздела 5:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
15.01.2019 № 77/100/351/2019-12			
Кадастровый номер:		**77:01:0006010:2700**	

Номер этажа (этажей): Этаж № 1

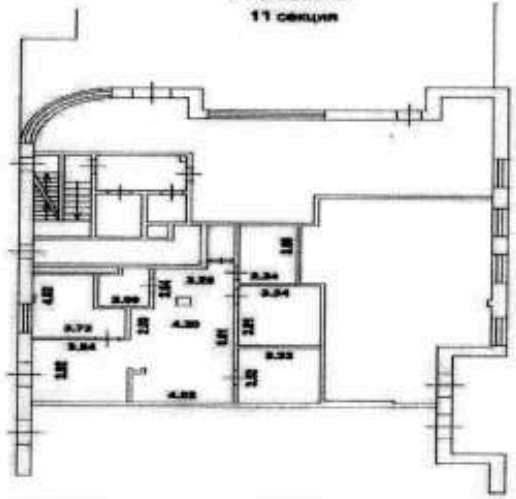
Лист №6

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

План этажа

1-й этаж

11 секция



Масштаб 1:	данные отсутствуют

Инженер		Голдобин Александр Анатольевич
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ

(полное наименование органа регистрации прав)

Вх. № 65 от 22.01.19

Раздел 1

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 10.01.2019 г., поступившего на рассмотрение 10.01.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № 1 Раздела 1 Всего листов раздела 1:	Всего разделов: Всего листов выписки:
15.01.2019 № 77/100/351/2019-13	
Кадастровый номер:	**77:01:0006010:2705**

Номер кадастрового квартала:	77:01:0006010
Дата присвоения кадастрового номера:	17.10.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Москва, ул Мытная, д 7, строен 1
Площадь, м²:	82.2
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	15268208.59
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
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Деревянкин Юрий Геннадьевич, от имени представляемого по доверенности Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "Джи Пи Ай" Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Центральная Управляющая Компания. Недвижимость"

Инженер	Голдобин Александр Анатольевич
(должность уполномоченного лица органа регистрации прав)	(фамилия, инициалы)

М.П.

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
15.01.2019 № 77/100/351/2019-13			
Кадастровый номер:		**77:01:0006010:2705**	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд 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.
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность, № 77:01:0006010:2705-77/011/2017-2 от 19.06.2017
3	Документы-основания:	3.1	сведения не предоставляются
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	вид:		Доверительное управление, г.Москва, ул.Мытная, д.7, строен.1, кад.№ 77:01:0006010:2705, помещение, назначение: Нежилое помещение, общая площадь 82, 2 кв.м, этаж 1
	дата государственной регистрации:		19.06.2017
	номер государственной регистрации:		77:01:0006010:2705-77/011/2017-4
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "Джи Пи Ай", ИНН: 7725616128, ОГРН: 1077759683880
	4.1.1. основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи недвижимости от 31.05.2017; Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 05.06.2017 №Т2-39-3-20/18932; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Центральная Управляющая Компания. Недвижимость." от 02.08.2016 №1, утвержденные Приказом №24лс/2016 от 27.07.2016 , зарегистрированные Центральным банком РФ от 02.08.2016 №3147-1; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Центральная Управляющая Компания. Недвижимость.", утвержденные Приказом №6лс/2016 от 25.03.2016 , зарегистрированные Центральным банком РФ от 28.04.2016 №3141; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Центральная Управляющая Компания. Недвижимость." от 15.12.2016№2, утвержденные Приказом №55лс/2016 от 07.12.2016 , зарегистрированные Центральным банком РФ от 15.12.2016 №3147-2
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

Инженер		Голдобин Александр Анатольевич
(должность уполномоченного должностного лица)	М.П. (при наличии)	(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 № Раздела 5	Всего листов раздела 5:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
15.01.2019 № 77/100/351/2019-13			
Кадастровый номер:		**77:01:0006010:2705**	

Номер этажа (этажей): Этаж № 1

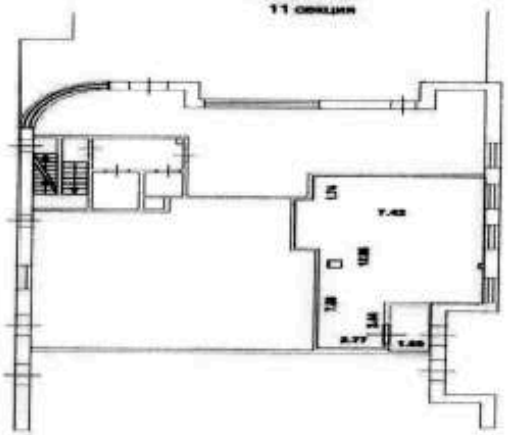
Лист №6

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

План этажа

1-й этаж

11 секция



масштаб 1:200

Масштаб 1:	данные отсутствуют

Инженер		Гондобин Александр Анатольевич
(полное наименование должности)		(инициалы, фамилия)

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ

(полное наименование органа регистрации прав)

Вх. №66 от 22.01.19

Раздел 1

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 10.01.2019 г., поступившего на рассмотрение 10.01.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
15.01.2019 № 77/100/351/2019-14			
Кадастровый номер:		**77:01:0006010:2706**	

Номер кадастрового квартала:	77:01:0006010
Дата присвоения кадастрового номера:	17.10.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Москва, ул Мытная, д 7, строен 1
Площадь, м²:	142.5
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	12695867.93
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
Статус записи об объекте недвижимости):	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Деревяшкин Юрий Геннадьевич, от имени представляемого по доверенности Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "Джи Пи Ай" ДУ. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Центральная Управляющая Компания. Недвижимость"

Инженер		Голдобин Александр Анатольевич
(полное наименование должности)	(подпись)	(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 № Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
15.01.2019 № 77/100/351/2019-14			
Кадастровый номер:		**77:01:0006010:2706**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд 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.
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Общая долевая собственность, № 77:01:0006010:2706-77/011/2017-3 от 19.06.2017
3.	Документы-основания:	3.1.	сведения не предоставляются
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	вид:		Доверительное управление, 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
	номер государственной регистрации:		77:01:0006010:2706-77/011/2017-5
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "Джи Пи Ай", ИНН: 7725616128, ОГРН: 1077759683880
	4.1.1. основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи от 31.05.2017; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Центральная Управляющая Компания. Недвижимость.", утвержденные Приказом №6лс/2016 от 25.03.2016 , зарегистрированные Центральным банком РФ от 28.04.2016 №3141; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Центральная Управляющая Компания. Недвижимость." от 02.08.2016 №1, утвержденные Приказом №24лс/2016 от 27.07.2016 , зарегистрированные Центральным банком РФ от 02.08.2016 №3147-1; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Центральная Управляющая Компания. Недвижимость." от 15.12.2016№2, утвержденные Приказом №55лс/2016 от 07.12.2016 , зарегистрированные Центральным банком РФ от 15.12.2016 №3147-2
	4.1.2. вид:		Аренда, этаж 1 - помещение XVI
	дата государственной регистрации:		27.09.2018
	номер государственной регистрации:		77:01:0006010:2706-77/011/2018-11
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		С даты государственной регистрации на 3 (три) года
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "МОНТЕССОРИ МОН ЭКОЛЬ", ИНН: 9705121184
	основание государственной регистрации:		Договор аренды нежилого помещения от 27.07.2018 №1/18
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

Инженер		Голдобин Александр Анатольевич
(должность уполномоченного должностного лица)	(подпись)	(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 № Раздела 5	Всего листов раздела 5:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
15.01.2019 № 77/100/351/2019-14			
Кадастровый номер:		77:01:0006010:2706	

Номер этажа (этажей): Этаж № 1

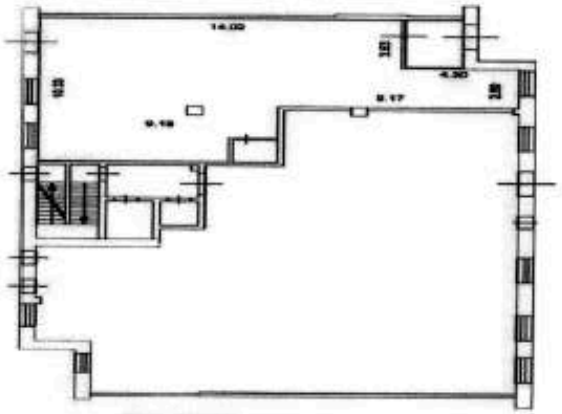
Лист №6

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

План этажа

1-й этаж

12 секции



масштаб 1:200

Масштаб 1:	данные отсутствуют

Инженер	Голдобин Александр Анатольевич
(должность уполномоченного лица)	(фамилия, имя, отчество)

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	00430324/0947
Реестровый номер	1276/13
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) (инициалы, фамилия)

М.П.

Фирмова
Наталья Анатольевна
Зам. начальника
Бауманского ТБТИ г. Москва

стр. 1

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

НА ЧАСТЬ 1 этаж КВАР./ПОМЕЩ. № XVII

КОРП. (СТР.) № (1) ДОМ № 7

ПО (УЛ./ПЕР.) Мытная ул.

Центральный административный округ г. МОСКВЫ

h = 3.41 м

1 й этаж

301261

Поэтажный план составлен по состоянию на 8 августа 2013 г.

Исполнитель Жукова Т. И.

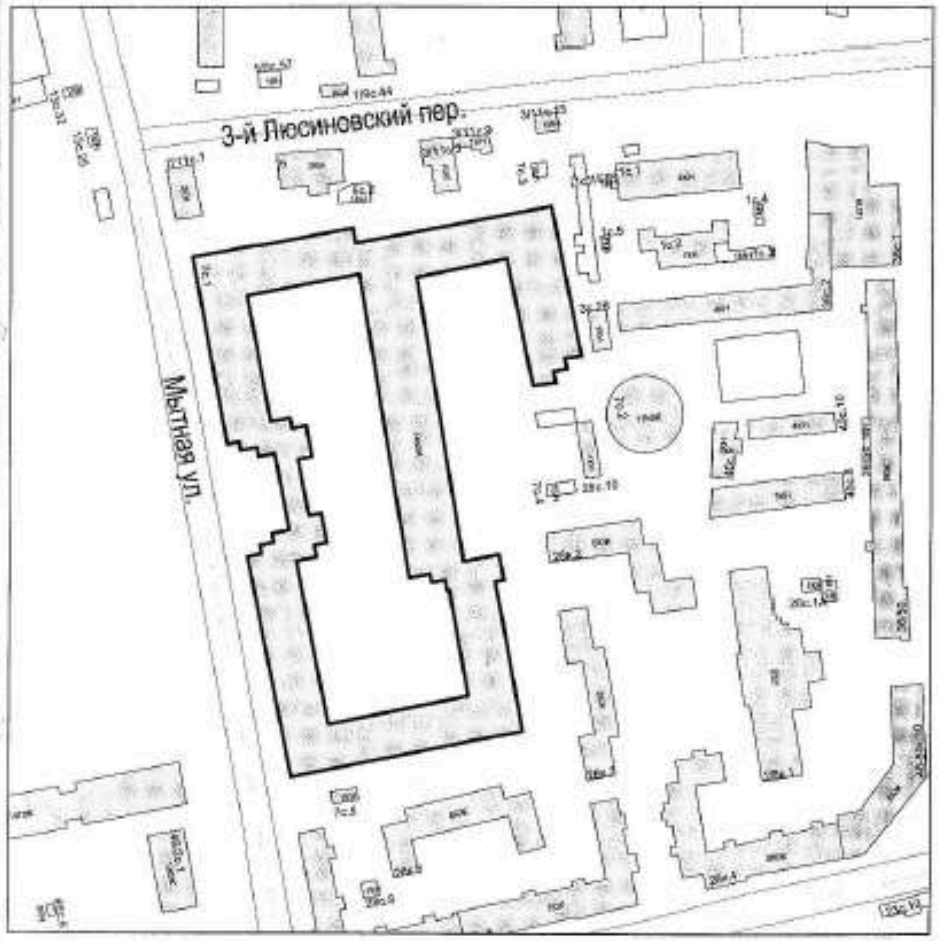
Проверил Курочкина Е. В.

26 июня 2014 г.

Руководитель архитектурной группы Курочкина Е.В.

Масштаб 1: 200

I. СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



Масштаб 1 : 2 000

Контур строения

III. ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу г. Москва, Мытная 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 использования (с коэф.), м2			Высота см.
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основн.	вспом.	подвой	балконов	прочих	
1	1	тамбур	5,9		5,9	б/техн			34 [illegible]
	2	прочее	76,3	76,3		б/техн			
Итого по помещению			82,2	76,3	5,9				
Нежилые помещения всего			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	2	3
1	Наружные стены	монолитный железобетон
2	Перегородки	пенобетонные блоки, кирпичные
3	Перекрытия	железобетонные
4	Полы	плитка, бетон
5	Проёмы (окна)	2-кам.стеклоп.в дер.перепл.;витражи-алюм.с 2-м остекл.
6	Проёмы (двери)	заводского изготовления
7	Отделка стен	оштукатурка; цоколь - облицовка гранитом
8	Отделка потолков	оштукатурка, 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)	лоджии 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 (подпись) Т. И. Жукова (инициалы, фамилия)

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

Фалезер
Наталья Анатольевна
Зам. начальника
Бюро ... ТБТИ г. Москва

стр. 5

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	XVIII	
Иное описание местоположения	XVIII	

Инвентарный номер	00433224/0948
Реестровый номер	1276/13
Кадастровый номер	-

Паспорт составлен по состоянию на 08.08.2013 г.

Дата изготовления паспорта 26.06.2014 г.

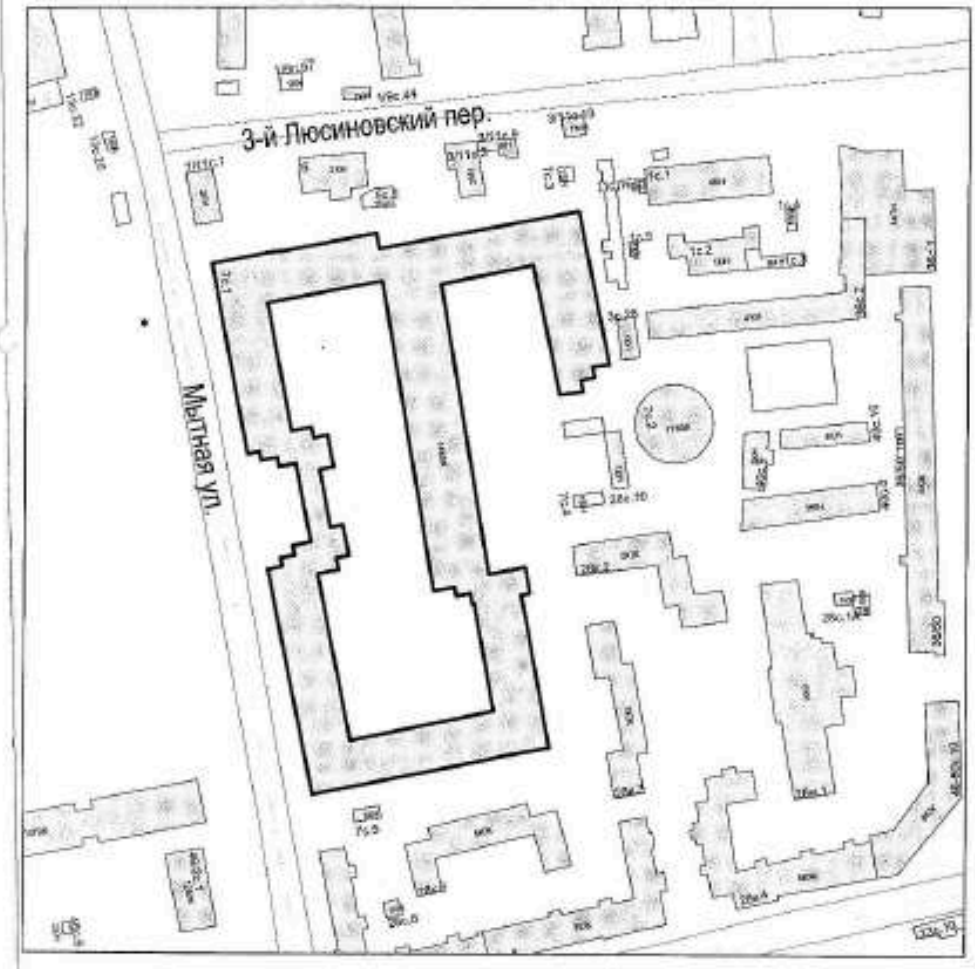
Начальник Бауманского ТБТИ (подпись) Н.И. Курочкина (инициалы, фамилия)

М.П.

Филиппова
Ведущий специалист
Бауманского ТБТИ г. Москва

стр. 1

I. СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



Масштаб 1 : 2 000

Контур строения

Бюджетное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

стр. 2

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

НА ЧАСТЬ 1 этаж КВАР. ПОМЕЩ. № XVIII

КОРП. (СТР.) № (1) ДОМ № 7

ПО (УЛ./ПЕР.) Мытная ул.

Центральный административный округ г. МОСКВЫ

h = 3.15 м

1 этаж

Государственное унитарное бюро технической инвентаризации города Москвы

301261

Руководитель производственной группы 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, Мытная ул., 7, стр.1

Помещение № XVIII 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 коэф.), м2			Высота пом.
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основн.	вспом.	подний	балконов	прочих	
1	1	прочее	12,1	12,1		б/техн			3,15
	2	прочее	4,8	4,8		б/техн			
	3	санузел совмещ.	3,4		3,4	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			100,8	49,8	50,6				
Нежилые помещения всего			100,8	49,8	50,6				
в т.ч. Без конкретной технологии			100,8	49,8	50,6				

Государственное бюджетное учреждение города Москвы

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	Проёмы (окна)	2-кам.стеклоп.в дер.перепл.;витражи-алюм.с 2-м о стекл.
6	Проёмы (двери)	заводского изготовления
7	Отделка стен	оштукатурка; цоколь - облицовка гранитом
8	Отделка потолков	оштукатурка, 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)	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 (подпись) Т. И. Жукова (инициалы, фамилия)

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

Фамилия
Наталья Анатольевна
Зав. кадрами
Барановичи ТЕПК г. Москва

стр. 5

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	XVI	
Иное описание местоположения	XVI	

Инвентарный номер	00430324/0946
Реестровый номер	1278/13
Кадастровый номер	-

Паспорт составлен по состоянию на 06.08.2013 г.

Дата изготовления паспорта 26.06.2014 г.

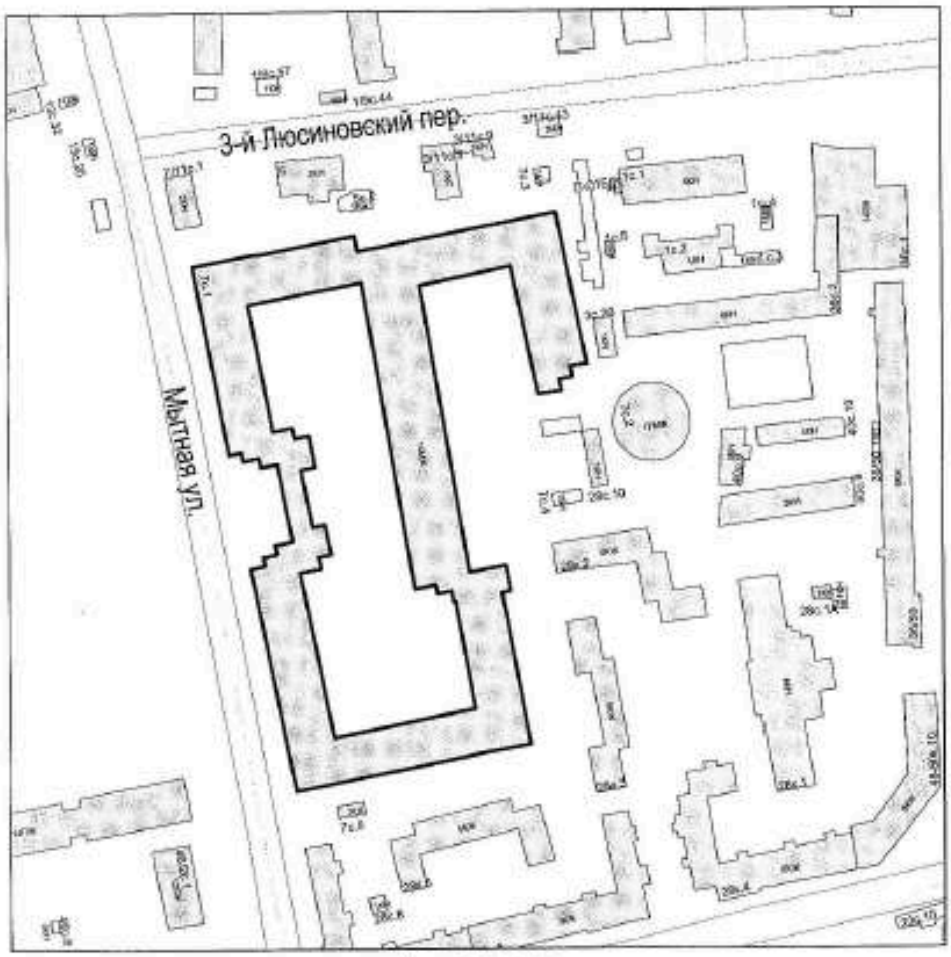
Начальник Бауманского ТБТИ Н.И. Курочкина
(подпись) (инициалы, фамилия)

М.П.

Справка
Надежда Ивановна
Зам. начальника
Бауманского ТБТИ г. Москва

стр. 1

I. СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



Масштаб 1 : 2 000

Контур строения

Бауманское
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

стр. 2

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

НА ЧАСТЬ 1 этаж КВАР/ПОМЕЩ № XVI

КОРП. (СТР.) № (1) ДОМ № 7

ПО (УЛ./ПЕР.) Мытная ул.

Центральный административный округ г. МОСКВЫ

h = 3.41 м

1 й этаж

301201

Поэтажный план составлен по состоянию на 8 августа 2013 г.

Исполнитель Жукова Т. И.

Проверил Курочкина Е. В.

26 июня 2014 г.

Масштаб 1: 200

III. ЭКСПЛИКАЦИЯ

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

Помещение № XVI Тип: Без конкретной технологии

Дата последнего обследования помещения 05.08.2013

Этаж	№ № комнат	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь, м²			Площадь лоджий вспомогательного использования (с коэф.), м²			Высота см.
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих	
1	1	тамбур	7,2		7,2	В/техн			341
	2	прочие	132,4	132,4		В/техн			
	3	уборная	2,5		2,5	В/техн			
Итого по помещению			142,5	132,4	10,1				
Нежилые помещения всего			142,5	132,4	10,1				
в т.ч. без конкретной технологии			142,5	132,4	10,1				

Государственное
государственное бюджетное
учреждение города Москвы

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	Проёмы (окна)	2-кам.стеклоп.в дер.перепл.;витражи-алюм.с 2-м остекл.
6	Проёмы (двери)	заводского изготовления
7	Отделка стен	оштукатурка; цоколь - облицовка гранитом
8	Отделка потолков	оштукатурка, 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)	лоджии 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 (подпись) Т. И. Жукова (инициалы, фамилия)

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

Фадеева Наталья Александровна Зам.начальника Архивного ГБТИ г. Москва

стр. 5

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	LXXIX	
Иное описание местоположения	LXXIX	

Инвентарный номер	00430324:0915
Реестровый номер	1276/13
Кадастровый номер	-

Паспорт составлен по состоянию на 08.06.2013 г.

Дата изготовления паспорта 26.06.2014 г.

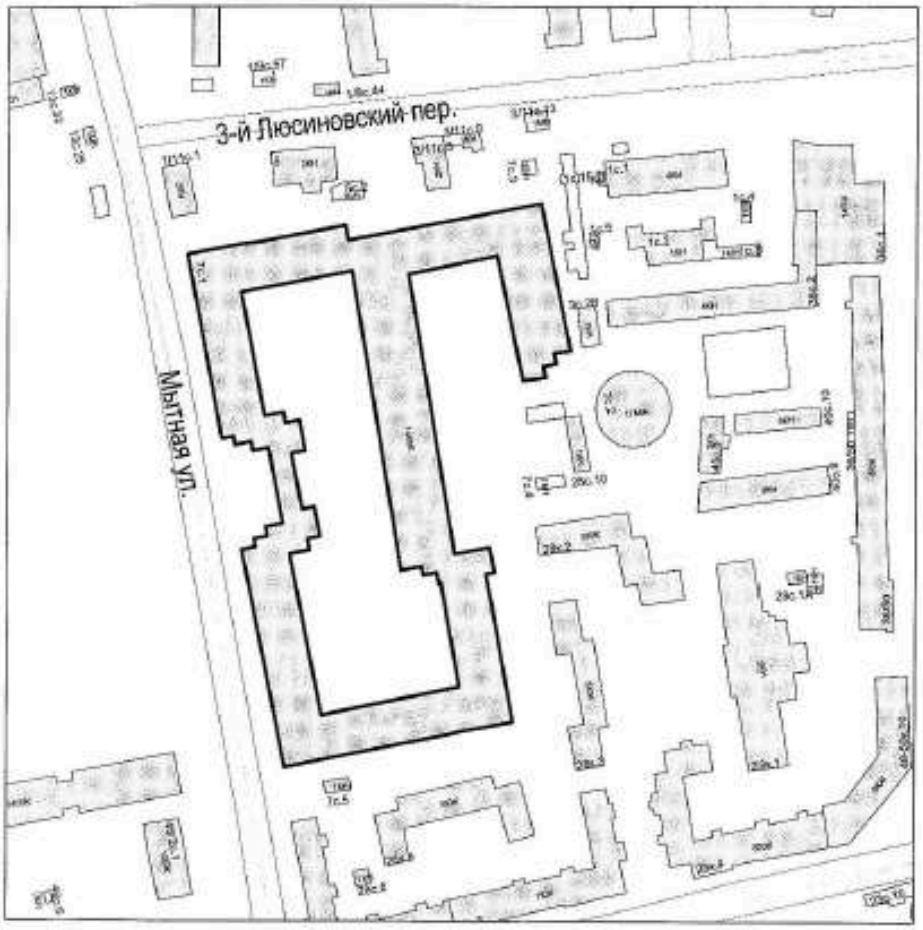
Начальник Бауманского ТБТИ (подпись) Н.И. Курочкина (инициалы, фамилия)

М.П.

Филина Наталья Анатольевна, Зам. начальника Бауманского ТБТИ г. Москва

стр. 1

I. СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



Масштаб 1 : 2 000

Контур строения

Бауманское
Исполнительное бюро
Московской инвентаризации
города Москвы

стр. 2

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

НА ЧАСТЬ 1 этаж КВАР./ПОМЕЩ. № LXXIX

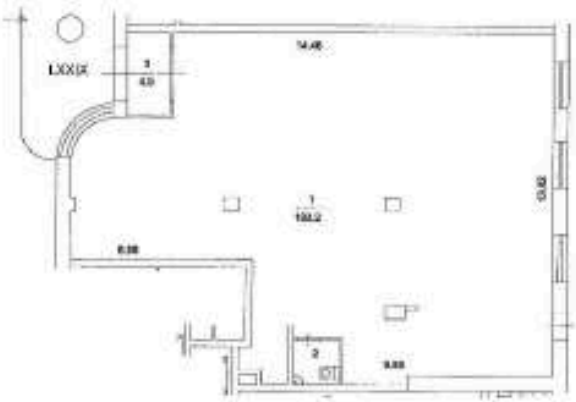
КОРП. (СТР.) № (1) ДОМ № 7

ПО (УЛ./ПЕР.) Мытная ул.

Центральный административный округ г. МОСКВЫ

h = 3.47 м

1 й этаж



Московское
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

301261

Поэтажный план составлен по состоянию на 8 августа 2013 г.

Исполнитель Жукова Т. И.

Проверил Курочкина Е. В.

26 июня 2014 г.

Руководитель производственной группы Курочкина С.В.

Масштаб 1: 200

III. ЭКСПЛИКАЦИЯ

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

Помещение № LXXIX Тип: Без конкретной технологии

Дата последнего обследования помещения 08.08.2013

Этаж	№ № комнат	Характристики комнат и помещений	Общая площадь, м2			Площадь помещений вспомогательного использования (с конф.), м2			Высота см.
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основн.	вспом.	подсчет	балконов	прочих	
1	1	прочее	193,2	193,2		б/техн			347
	2	уборная	3,0		3,0	б/техн			
	3	тамбур	4,5		4,5	б/техн			
Итого по помещению			200,7	193,2	7,5				
Нежилые помещения всего			200,7	193,2	7,5				
в т.ч. Без конкретной технологии			200,7	193,2	7,5				

Бауманское
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

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	Проёмы (окна)	2-кам.стеклоп.в дер.перегл.;витражи-алюм.с 2-м остекл.
6	Проёмы (двери)	заводского изготовления
7	Отделка стен	оштукатурка; цоколь - облицовка гранитом
8	Отделка потолков	оштукатурка, 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)	лоджии и балконы	-
ж)	телефон	от АТС
з)	радио	-
и)	лифт	пассажирский, грузопассажирский
к)	мусоропровод	-
л)	газоснабжения	-
м)	электроплита	эл. плиты
н)	вентиляция	приточно-вытяжная

V. СТОИМОСТЬ ПОМЕЩЕНИЯ

Балансовая стоимость - руб.

Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта - руб.

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

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

Фальсов
Наталья Анатольевна
Зам. начальника
Кадастрового ТОТИ г. Москва

стр. 5

ИНВЕСТИЦИИ В ТОЧКИ РОСТА

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

GPI
ДЖИ ПИ АЙ
управляющая компания

Исх. № 14/09/22-ЦУК
от «14» сентября 2022 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.»** (далее – «Фонд») настоящим сообщает балансовую стоимость следующих объектов недвижимого имущества, входящих в состав активов Фонда:

- Нежилое помещение, кадастровый номер 77:01:0006010:2700, общая площадь 100,5 кв. м., назначение: нежилое помещение, адрес: 119049, Москва г, Мытная ул, дом № 7, строение 1 – 28 863 154 (Двадцать восемь миллионов восемьсот шестьдесят три тысячи сто пятьдесят четыре) рубля 00 копеек;
- Нежилое помещение, кадастровый номер 77:01:0006010:2705, общая площадь 82,2 кв. м., назначение: нежилое помещение, адрес: 119049, Москва г, Мытная ул, дом № 7, строение 1 – 23 607 472 (Двадцать три миллиона шестьсот семь тысяч четыреста семьдесят два) рубля 00 копеек;
- Нежилое помещение, кадастровый номер 77:01:0006010:2706, общая площадь 142,5 кв. м., назначение: нежилое помещение, адрес: 119049, Москва г, Мытная ул, дом № 7, строение 1 – 36 689 891 (Тридцать шесть миллионов шестьсот восемьдесят девять тысяч восемьсот девяносто один) рубль 00 копеек;
- Нежилое помещение, кадастровый номер 77:01:0006010:2699, общая площадь 200,7 кв. м., назначение: нежилое помещение, адрес: 119049, Москва г, Мытная ул, дом № 7, строение 1 – 51 674 803 (Пятьдесят один миллион шестьсот семьдесят четыре тысячи восемьсот три) рубля 00 копеек;

Балансовая стоимость объекта указана по состоянию на 14.09.2022г.

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

Форма № | Р | 6 | 7 | 0 | 0 | 1 |

Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о внесении в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей записи об индивидуальном предпринимателе, зарегистрированном до 1 января 2004 г.

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей" на основании представленных документов в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей внесена запись об индивидуальном предпринимателе, зарегистрированном до 1 января 2004 г.,

ИСМАИЛОВ КЯМРАН АХМЕД ОГЛЫ
(фамилия, имя, отчество)

зарегистрирован Филиал КУНЦЕВСКИЙ МРП
(наименование регистрирующего органа)

«17»« августа »«1998» № И-8911-1
(число) (месяц (прописью)) (год)

за основным Государственным регистрационным номером записи о государственной регистрации Индивидуального Предпринимателя | 3 | 0 | 4 | 7 | 7 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | 1 | 2 | 4 | 6 | 2 |

Дата внесения записи "11" июня 2004
(число) (месяц (прописью)) (год)

Межрайонная инспекция МНС России №46 по г.Москве
(наименование регистрирующего органа)

ОГРН 1037739389909

Ведущий специалист Межрайонной инспекции МНС России №46 по г.Москва — Кускова Т.Ю.
(подпись, фамилия, имя, отчество)

М.П.

серия 77 № 006939853

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 024886-1 «15» июля 2021 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

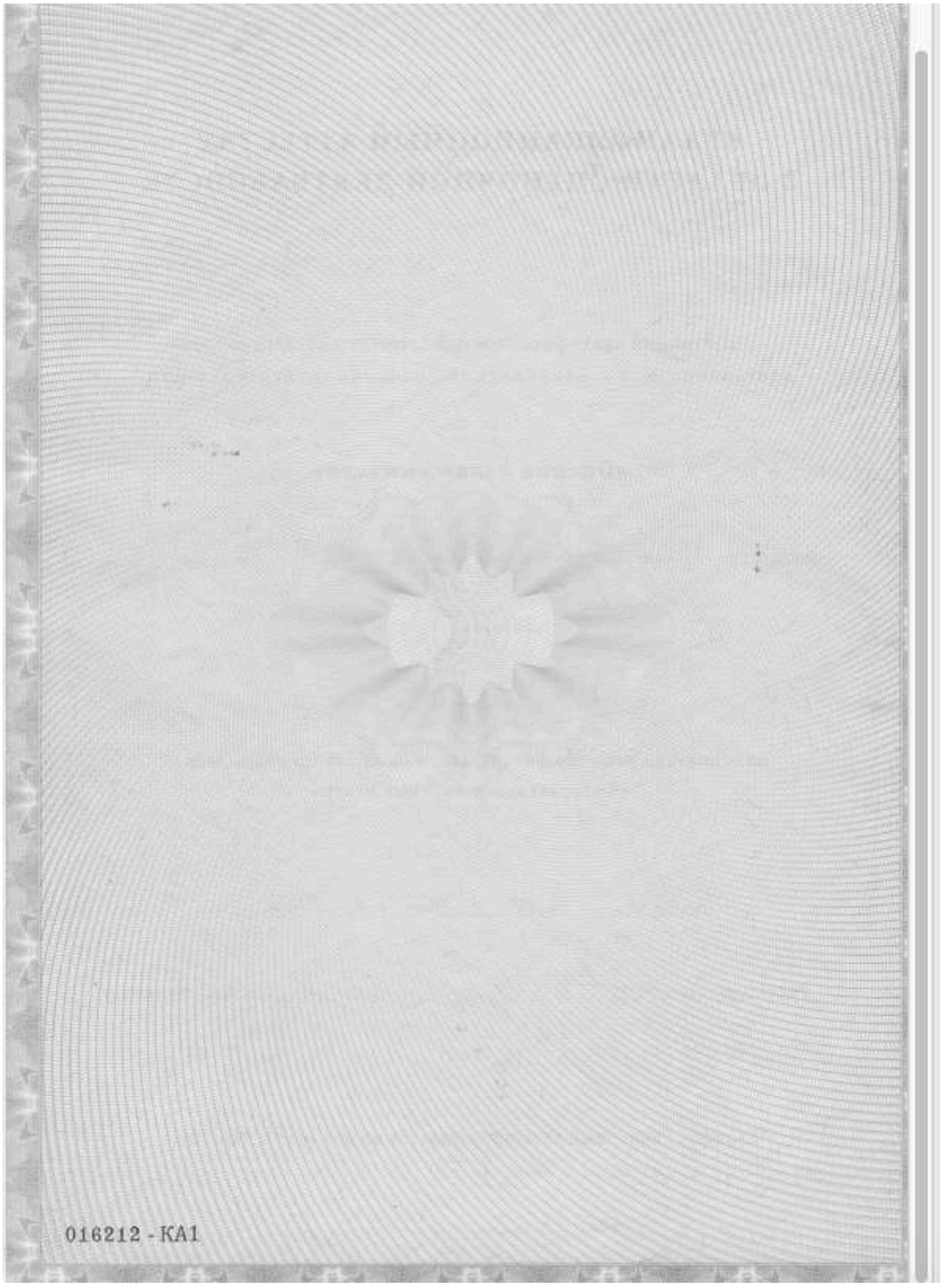
выдан Исмаилову Кямрану Ахмед оглы

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от «15» июля 2021 г. № 208

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «15» июля 2024 г.


016212 - KA1

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 Исламовой Камрану Ахмед Оглы
(фамилия, имя, отчество)

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

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) институте профессиональной оценки
(наименование)

по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"
(наименование программы дополнительного профессионального образования)

Государственная аттестационная комиссия решением от 27 октября 2000

удостоверяет право (соответствие квалификации) Исламовой Камрана Ахмед Оглы
(фамилия, имя, отчество)

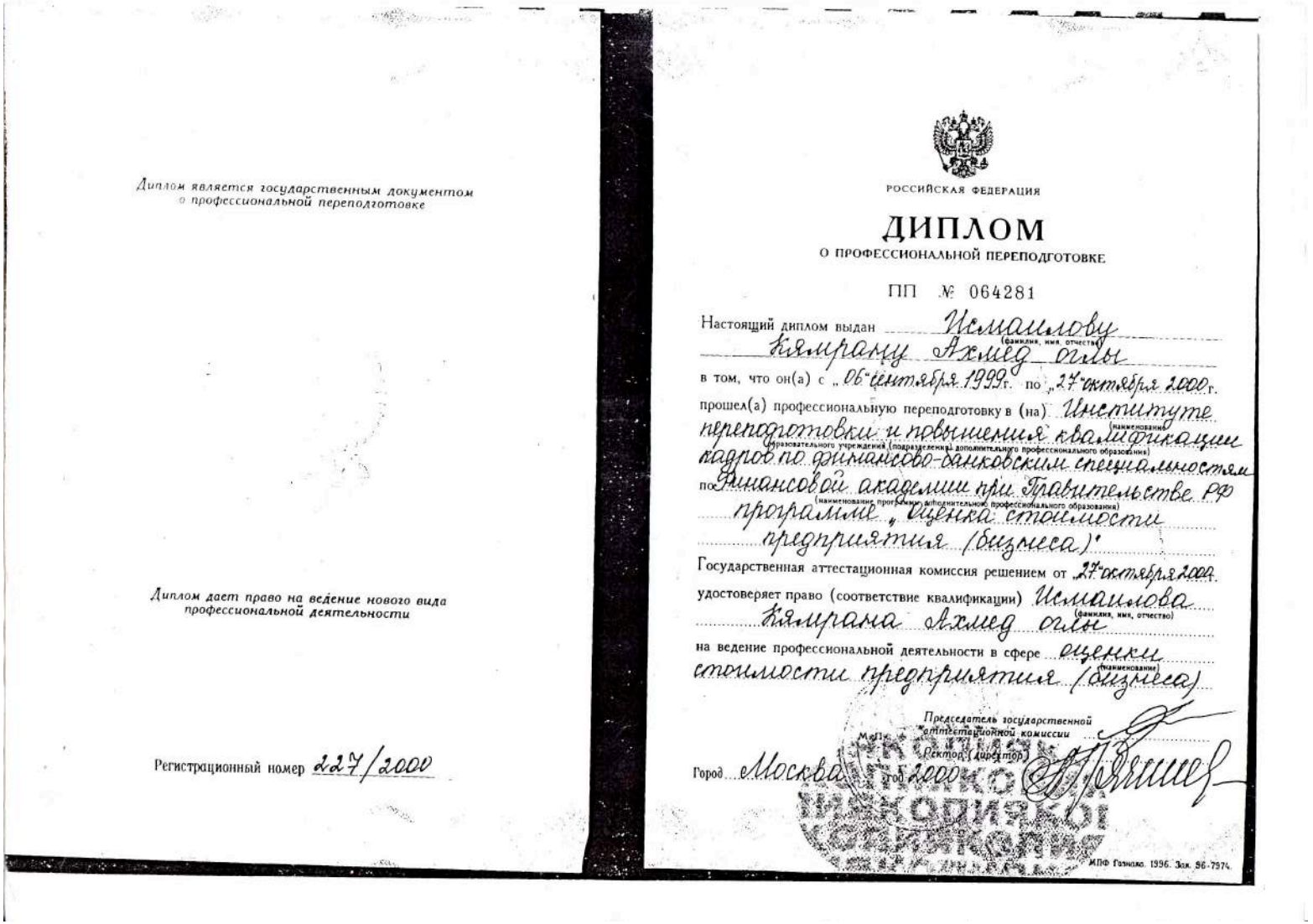
на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса)
(наименование)

Председатель государственной аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город 2000

КОПИЯ КОПИЯ КОПИЯ



Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 227/2000

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 064281

Настоящий диплом выдан Исмаилову Кямрану Ахмед оглы
(фамилия, имя, отчество)

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

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Институте переподготовки и повышения квалификации кадров по финансово-банковским специальностям Финансовой академии при Правительстве РФ
(наименование образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования)

по программе „Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"
(наименование программы дополнительного профессионального образования)

Государственная аттестационная комиссия решением от „27" октября 2000

удостоверяет право (соответствие квалификации) Исмаилова Кямрана Ахмед оглы
(фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса)
(наименование)

М.П. Председатель государственной аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город Москва Год 2000

МПФ Гознака. 1996. Зак. 96-7974.

ПОЛИС №0991R/776/0000060/22
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

г. Москва — 6 апреля 2022 г.

Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/0000060/22, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.

СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Исмаилов Кямран Ахмед оглы Адрес регистрации или ИНН: 773100277301
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 28 мая 2022 г. и действует по 23 часа 59 минут 27 мая 2023 г. включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 28 мая 2022 г.
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 3 000 000.00 руб. (Три миллиона рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшие причинение вреда, произошли с 28 мая 2022 г. по 27 мая 2023 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Исмаилов Кямран Ахмед оглы

СТРАХОВЩИК:
АО «АльфаСтрахование»

в лице Руководителя дирекции страхования ответственности Управления коммерческого страхования Корпоративного блока Московского регионального центра АО «АльфаСтрахование» Москаленко А.С., действующего на основании доверенности №0604/20 от 01.04.2020 г.

Свидетельство является государственным документом о повышении квалификации

Регистрационный номер 1457

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Исмаиловой Кямаранэ Ахмед кызы

в том, что он(а) с 14 сентября 2010 г. по 28 сентября 2010 г.

повышал(а) свою квалификацию в (на) Международной академии оценки и консалтинга

по программе: "Оценочная деятельность"

в объеме 104 часа

За время обучения сдал(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		хорошо

Прошел(а) стажировку в [illegible]

выполнил(а) итоговую [illegible]

Город Москва

Свидетельство является государственным документом о повышении квалификации

73

Регистрационный номер 910

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Исмаилову
(фамилия, имя, отчество)
Кямрану Ахмед Оглы

в том, что он(а) с „18" сентября 2007 г. по „28" сентября 2007 г.

повышал(а) свою квалификацию в (на) Международной
(наименование)
академии оценки и консалтинга
(образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования)

по программе: „Оценочная
(наименование программы дополнительного профессионального образования)
деятельность"

в объеме 104 часа
(количество часов)

За время обучения сдал(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)

выполнил(а) итоговую ... (наименование темы)

(директор)

Город Москва 2007

ЖПФ Гознака 1996.

Свидетельство является государственным документом о повышении квалификации

Регистрационный номер 494/2003

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Исмаилову (фамилия, имя, отчество) Кямрану Ахмед оглы

в том, что он(а) с 8 декабря 2003 г. по 23 декабря 2003 г.

повышал(а) свою квалификацию в (на) НОУ (наименование) Институт профессиональной оценки (образовательное учреждение (сокращенное) дополнительного профессионального образования)

по программе „Оценочная деятельность" (наименование программы дополнительного профессионального образования)

в объеме 104 часов (количество часов)

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

Наименование	Количество часов	Оценка
Обязательные дисциплины	72	
Дисциплины по выбору	32	
Итоговый комплексный экзамен		хорошо

Прошел(а) стажировку в (на) нет (наименование предприятия)

выполнил(а) итоговую работу на тему нет (наименование темы)

Ректор (директор)

Секретарь

Город Москва год 2003

ЛПФ Гознак. 1936.

КОПИЯ

Федеральная регистрационная служба

ВЫПИСКА

из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков

«19» декабря 2007 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 2007 г. за № 0006

Директор Федеральной регистрационной службы _____ С.В. Васильев
(подпись) (инициалы, фамилия)

М.П.

19 декабря 2007 г.
(дата)

г. Моск-