

ОТЧЕТ №01/ЦУКН/09/2024

от 12 сентября 2024 года

об оценке справедливой (рыночной) стоимости нежилого помещения, площадью 200,7 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2699, нежилого помещения, площадью 100,5 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2700, нежилого помещения, площадью 82,2 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2705, нежилого помещения, площадью 142,5 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2706, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1 по состоянию на 12.09.2024г.

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

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

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

г. Москва 2024

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	15
6.1.	Перечень использованных при проведении оценки данных	15
6.2.	Сведения о государственной регистрации, обременениях и реквизиты собственника	16
6.3.	Сведения о балансовой стоимости объекта оценки	17
6.4.	Осмотр объекта оценки	17
6.5.	Качественные и количественные характеристики объекта оценки	17
6.6.	Износ объекта оценки	23
6.7.	Местоположение объекта оценки	23
6.8.	Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки	26
7.	Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящиеся непосредственно к объекту оценки, но влияющие на его стоимость	28
7.1.	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в России на рынок объекта оценки, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, предшествующий дате оценки	28
7.2.	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки	36
7.3.	Анализ рынка нежилых помещений формат стрит-ритейл города Москвы	36
8.	Описание процесса оценки	46
8.1.	Основные понятия, термины и определения, применяемые в оценке	46
8.2.	Этапы проведения оценки	50
8.3.	Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке (Выбор подходов к оценке имущества)	50
8.3.1.	Описание затратного подхода	51
8.3.2.	Описание сравнительного (рыночного) подхода	53
8.3.3.	Описание доходного подхода	56
8.3.4.	Порядок согласования результатов	60
8.4.	Анализ применимости разных подходов к оценке объекта оценки	61
9.	Определение справедливой (рыночной) стоимости объекта	62
9.1.	Определение стоимости объекта оценки сравнительным (рыночным) подходом	62
9.2.	Определение стоимости объекта оценки доходным подходом	75
9.2.1.	Определение потенциального и действительного валовых доходов	75
9.2.2.	Определение расходов на содержание объекта оценки	90
9.2.3.	Определение чистого операционного дохода	91
9.2.4.	Определение коэффициента капитализации	92
9.2.5.	Расчет стоимости объекта оценки методом капитализации	92
9.3.	Согласование результатов оценки, принятие решение о стоимости объекта оценки	95
10.	Заявление оценщика	98
11.	Литература	99
12.	Приложение	101

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

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

Исх. № 01/ЦУКН/09/2024 от 12 сентября 2024 г.

г. Москва

В соответствии с Договором №б/н от 19.03.2024г., с Дополнительным соглашением №1 к Договору № б/н от 19.03.2024 г. от 12.09.2024г., заключенными между ООО «УК «Джи Пи Ай» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Центральная Управляющая Компания. Недвижимость.» и Гражданином РФ Исмаиловым Кямраном Ахмед Оглы, оценщиком, занимающимся частной практикой, была произведена оценка справедливой (рыночной) стоимости объектов недвижимости: нежилого помещения, площадью 200,7 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2699, нежилого помещения, площадью 100,5 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2700, нежилого помещения, площадью 82,2 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2705, нежилого помещения, площадью 142,5 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2706, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1, по состоянию на 12.09.2024 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 отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений.

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

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

53 854 134 руб.

(Пятьдесят три миллиона восемьсот пятьдесят четыре тысячи сто тридцать четыре) 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, по состоянию на дату проведения оценки, с учетом округления и без учета НДС, составляет:

30 048 934 руб.

(Тридцать миллионов сорок восемь тысяч девятьсот тридцать четыре) 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:

24 577 336 руб.

(Двадцать четыре миллиона пятьсот семьдесят семь тысяч триста тридцать 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:

38 237 239 руб.

(Тридцать восемь миллионов двести тридцать семь тысяч двести тридцать девять) рублей

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

Заключение подготовил:
Оценщик



Исмаилов К.А.

1. Основные факты и выводы

1.1. Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки являются Договор №б/н от 19.03.2024г., Дополнительное соглашение №1 к Договору № б/н от 19.03.2024 г. от 12.09.2024г., заключенные между ООО «УК «Джи Пи Ай» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Центральная Управляющая Компания. Недвижимость.» и Гражданином РФ Исмаиловым Кямраном Ахмед Оглы, оценщиком, занимающимся частной практикой.

1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Общая информация, идентифицирующая объект оценки представлен в таблице 1.

Таблица 1.

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

1.3. Информация о проведенной оценке и итоговой величине стоимости

Таблица 2.

нежилое помещение, площадью 200,7 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2699, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1			
Применяемый подход	Стоимость, руб.	Удельный вес, %	Средневзвешенная рыночная стоимость, округленно, руб.
Сравнительный	60 541 556	50%	53 854 134
Затратный	Не применялся	0%	
Доходный	47 166 711	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	33 084 801	50%	30 048 934
Затратный	Не применялся	0%	
Доходный	27 013 067	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	27 060 404	50%	24 577 336
Затратный	Не применялся	0%	
Доходный	22 094 267	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	42 985 410	50%	38 237 239
Затратный	Не применялся	0%	
Доходный	33 489 067	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:

53 854 134 руб.

(Пятьдесят три миллиона восемьсот пятьдесят четыре тысячи сто тридцать четыре) 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, по состоянию на дату проведения оценки, с учетом округления и без учета НДС, составляет:

30 048 934 руб.

(Тридцать миллионов сорок восемь тысяч девятьсот тридцать четыре) 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:

24 577 336 руб.

(Двадцать четыре миллиона пятьсот семьдесят семь тысяч триста тридцать 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:

38 237 239 руб.

(Тридцать восемь миллионов двести тридцать семь тысяч двести тридцать 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 неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.

- Сведения, выводы и заключения, содержащиеся в настоящем отчете, касающиеся методов и способов проведения оценки, относятся к профессиональному мнению оценщика, основанному на его специальных знаниях в области оценочной деятельности и специальных знаниях.

2. Задание на оценку

Определение задания на оценку представлено таблице 3.

Таблица 3.

Объект оценки	объекты недвижимости: нежилое помещение, площадью 200,7 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2699, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1 (объект 1); нежилое помещение, площадью 100,5 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2700, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1 (объект 2); нежилое помещение, площадью 82,2 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2705, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1 (объект 3); нежилое помещение, площадью 142,5 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2706, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1 (объект 4)
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	объекты недвижимости: нежилое помещение, площадью 200,7 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2699, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1 (объект 1); нежилое помещение, площадью 100,5 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2700, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1 (объект 2); нежилое помещение, площадью 82,2 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2705, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1 (объект 3); нежилое помещение, площадью 142,5 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2706, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1 (объект 4)
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	Выписка из единого государственного реестра объектов недвижимого имущества и сделок с ним № 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 (рыночная) стоимости объекта оценки для целей переоценки имущества в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Центральная Управляющая Компания. Недвижимость.» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «Джи Пи Ай» в соответствии со статьей 37 «Оценка активов акционерного инвестиционного фонда и активов паевого инвестиционного фонда» Федерального закона от 29.11.2001 N 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах»
Предпосылки оценки	1) Предполагается гипотетическая сделка с объектом; 2) Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3) Дата оценки -12.09.2024г. 4) Предполагаемое использование объекта – (нефинансовый актив) наиболее эффективное использование; 5) Характер сделки - добровольная сделка в типичных условиях
Специальные допущения и иные допущения	Вся информация, полученная от Заказчика в письменном или устном виде, рассматривается как достоверная. Ответственность за законность получения и достоверность предоставленной информации несет Заказчик. • В рамках настоящего отчет определяется справедливая стоимость объекта оценки в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». При этом оценщик делает допущение, что величина справедливой стоимости не отличается от величины справедливой стоимости. • Оценка проводится исходя из соответствия копий предоставленных документов оригиналам. • Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку. Оценка проводится только с использованием перечисленных в Отчете об оценке документов по объекту оценки, предоставленных Заказчиком. Суждение о величине стоимости может быть изменено в случае выявления информации по объекту оценки, дополнительной к указанной в Отчете об оценке. • Исходные данные, использованные Оценщиком и содержащиеся в Отчете об оценке, считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации. Оценщик не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки. • Оценщик исходит из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Юридическая экспертиза правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки не проводится. • Оценка проводится исходя из предположения об отсутствии каких-либо обременений, ограничений, сервитутов или иных прав третьих лиц в отношении объекта оценки, кроме указанных в задании на оценку. У Оценщика отсутствует обязанность выявлять данные факты в процессе оценки. • Оценщик не проводит технические, экологические и иные виды специальных экспертиз. Оценка проводится исходя из предположения об отсутствии каких-либо фактов, влияющих на результаты оценки, которые могут быть выявлены в ходе проведения специальных экспертиз. • Оценка проводится без привлечения отраслевых экспертов –специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки. • Порядок и сроки предоставления Заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации определяются условиями

	Договора. Информация и материалы по объекту оценки могут предоставляться как в электронном виде, так и на бумажном носителе. • В состав приложений к Отчету об оценке включаются только те использованные для оценки документы, которые, по мнению Оценщика, являются наиболее существенными для понимания содержания Отчета об оценке. Все использованные для оценки документы при этом будут храниться в архиве Исполнителя. • Расчеты стоимости объекта оценки проводятся в программе «MicrosoftExcel». В процессе расчетов значения показателей не округляются (если не указано иное). В расчетных таблицах, представленных в Отчете об оценке, приводятся округленные значения показателей. Таким образом, при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут незначительно не совпадать с указанными в Отчете об оценке. • Осмотр объекта оценки не проводился. Данный факт согласован с Заказчиком и отражен в Задании на оценку. Оценка проведена исходя из допущения, что информация о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, предоставленная Заказчиком, соответствует фактическим характеристикам объекта оценки. Оценщик не несет ответственности за неучтенные факторы стоимости объекта оценки, которые могли бы быть выявлены в ходе проведения осмотра. Фотографии объекта оценки предоставлены Заказчиком. • Физический износ по объекту оценки определяется, исходя из допущения о его линейном накоплении. • Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей, и характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики, приведены в Приложении к настоящему отчету. • Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Суждение о возможных границах интервала, в которых может находиться итоговая стоимость объекта оценки, в Отчете об оценке не приводится. При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в Задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки. Перечень данных допущений должен быть приведен в Отчете об оценке. Специальные допущения Осмотр объекта оценки не проводился. Данный факт согласован с Заказчиком и отражен в Задании на оценку. Оценка проведена исходя из допущения, что информация о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, предоставленная Заказчиком, соответствует фактическим характеристикам объекта оценки.
Вид стоимости	Справедливая (рыночная) В Международном стандарте финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» имеется следующее определение понятия «справедливая стоимость». Справедливая стоимость – это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки. Рыночная

	Федеральный закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.98 г. (с изменениями и дополнениями) дает следующее определение рыночной стоимости: Рыночная стоимость объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: • ни одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; • стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; • объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; • цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; • платеж за объект оценки выражен в денежной форме. Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей. Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки – наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя. Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучшим с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки. Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку. По мнению оценщика, понятие «справедливая стоимость» не отличается от понятия «рыночная стоимость».
Ограничения оценки	Осмотр объект оценки не проводился по согласованию с Заказчиком. Фотографии предоставлены Заказчиком. Оценщик не несет ответственности за неучтенные факторы стоимости объекта оценки, которые могли бы быть выявлены в ходе проведения осмотра. Фотографии объекта оценки предоставлены Заказчиком.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета оценки объекта оценки	Отсутствуют, кроме случаев предусмотренных законодательством
Дата оценки	12.09.2024
Форма отчета	письменная
Собственники объекта оценки	владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Центральная Управляющая Компания. Недвижимость.»
Балансовая стоимость	Текущая оценочная стоимость объекта 1– 53 092 780 рублей Текущая оценочная стоимость объекта 2 – 29 373 386 рублей Текущая оценочная стоимость объекта 3 – 24 024 801 рублей Текущая оценочная стоимость объекта 4 – 37 710 916 рублей

3. Сведение об оценщике и заказчике

Сведения об оценщике и заказчике представлены в таблице 4.

Таблица 4.

Оценщик и его реквизиты	Гражданин РФ Исмаилов Кямран Ахмед Оглы, оценщик, занимающийся частной практикой Паспорт РФ 45 14 702392 выдан 16.09.2014 Отделением УФМС России по гор. Москве по району Крылатское, код подразделения 770-063; ИНН 773100277301 Стаж работы в оценочной деятельности-21 год. Адрес: 121614, г. Москва, ул. Крылатские холмы, 32-2-229 тел/факс +7 495 415-76-96 электронный адрес: ismk@inbox.ru р/с 40802810638000022700 в ПАО Сбербанк получатель: Оценщик Исмаилов Кямран Ахмед Оглы к/с 30101810400000000225
Информация о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Член ассоциации саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (регистрационный № 01106, включен в реестр 28 декабря 2007 г.) Адрес саморегулируемой организации оценщика: 119017, г. Москва, Малая Ордынка, дом 13, строение 3
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 064281, регистрационный №227/2000 - 1д, выдан 27 октября 2000 г. Институт переподготовки и повышения квалификации кадров по финансово-банковским специальностям Финансовой академии при Правительстве РФ Профессиональной оценки. Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 322211, регистрационный №0199/2000 - 1д, выдан 27 октября 2000 г. 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 №0041172-1 от 10 июля 2024 года (выдан сроком на 3 года)
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис страхования ответственности Исмаилова К.А. № 47/24/134/982 от 03 мая 2024 года, действующий с 28 мая 2024 г. по 27 мая 2025 г., на сумму 3 000 000 рублей, выданный ПАО СК «Росгосстрах»
Заказчик и его реквизиты	ООО «УК «Джи Пи Ай» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Центральная Управляющая Компания. Недвижимость.» ИНН: 7725616128/КПП: 770701001 ОГРН 1077759683880 дата присвоения ОГРН 03 сентября 2007г. Адрес местонахождения и почтовый адрес: 127051, г. Москва 1-й Колобовский пер., д. 11/12, стр.1, эт. цоколь, пом. III, ком. 1-5 Телефон: +7 (495) 650-77-77 Расчетный счет : 40701810000000001645 в Банк ГПБ (АО) г. Москва Корр.счет 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.
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» » утвержден Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022 г.
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)» утвержден Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022 г.
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО №III)» утвержден Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022 г.
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО №IV)» утвержден Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022 г.
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО №V)» утвержден Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022 г.
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО №VI)» утвержден Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022 г.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» утвержден Приказом МЭРТ №611 от 25 сентября 2014 г.
- СТО СДС СРО НКСО 3.1-2022 «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия,

используемые в федеральных стандартах оценки» от 03.11.2022 г.

- СТО СДС СРО НКСО 3.2-2022 «Виды стоимости» от 03.11.2022 г.
- СТО СДС СРО НКСО 3.3-2022 «Процесс оценки» от 03.11.2022 г.
- СТО СДС СРО НКСО 3.4-2022 «Задание на оценку» от 03.11.2022 г.
- СТО СДС СРО НКСО 3.5-2022 «Подходы и методы оценки» от 03.11.2022 г.
- СТО СДС СРО НКСО 3.6-2022 «Отчет об оценке» от 03.11.2022 г.
- СТО СДС СРО НКСО 3.7-2022 «Оценка недвижимости» от 03.11.2022 г.

6. Описание объекта оценки

Объектом оценки являются следующие объекты недвижимости:

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

нежилое помещение, площадью 100,5 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2700, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1 (объект 2);

нежилое помещение, площадью 82,2 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2705, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1 (объект 3);

нежилое помещение, площадью 142,5 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2706, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1 (объект 4).

6.1. Перечень использованных при проведении оценки данных

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

- Анализ достаточности информации.

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

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

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

Таблица 5.

№п/п	Наименование документа
1	Выписка из единого государственного реестра объектов недвижимого имущества и сделок с ним № 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, помещения XVI, XVII, XVIII, LXXIX от 26.06.2014 года. (копии)
6	Справка о балансовой стоимости объекта оценки от 14.09.2023 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	53 092 780
нежилое помещение, площадью 100,5 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2700, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1	29 373 386
нежилое помещение, площадью 82,2 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2705, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1	24 024 801
нежилое помещение, площадью 142,5 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2706, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1	37 710 916

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.

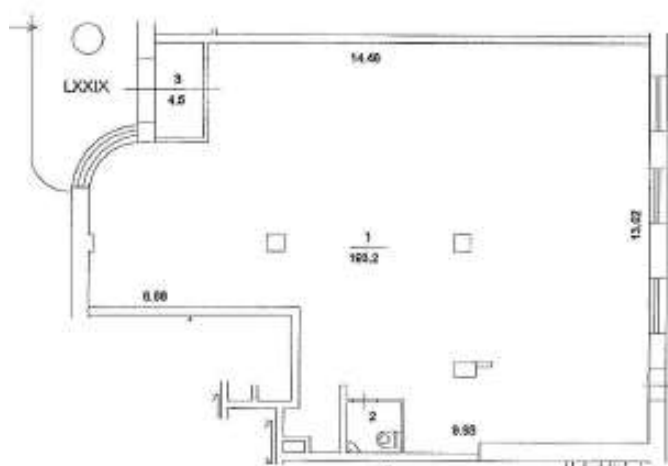
Таблица 9.

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	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	стандарт
Техническое состояние	отличное
Парковка	Стихийная, на прилегающей территории

Потажный план помещения из технического паспорта

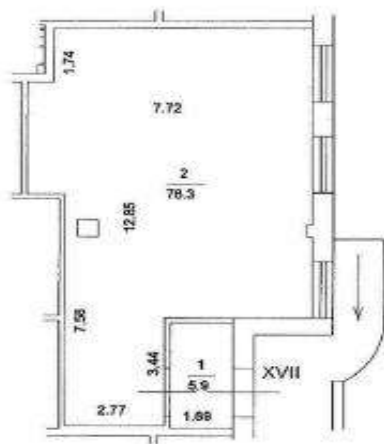


Фотографии объекта 2



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

Поэтажный план помещения из технического паспорта



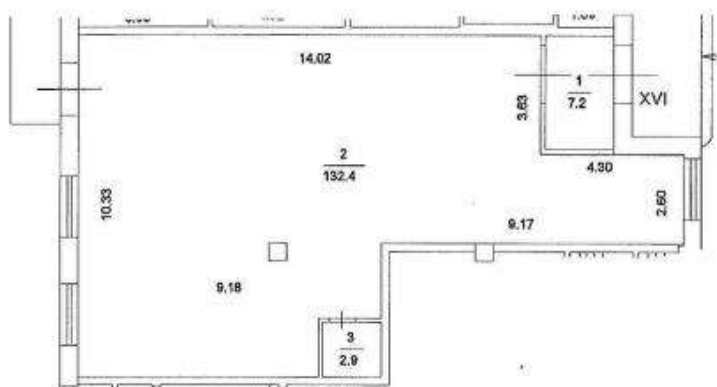
Фотографии объекта 3



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

Интернет, единой сетью кабельного и спутникового телевидения. Изолированный от внешнего мира собственный двор - это огромное преимущество квартала. Двор полностью огорожен и круглосуточно охраняется.

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

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

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

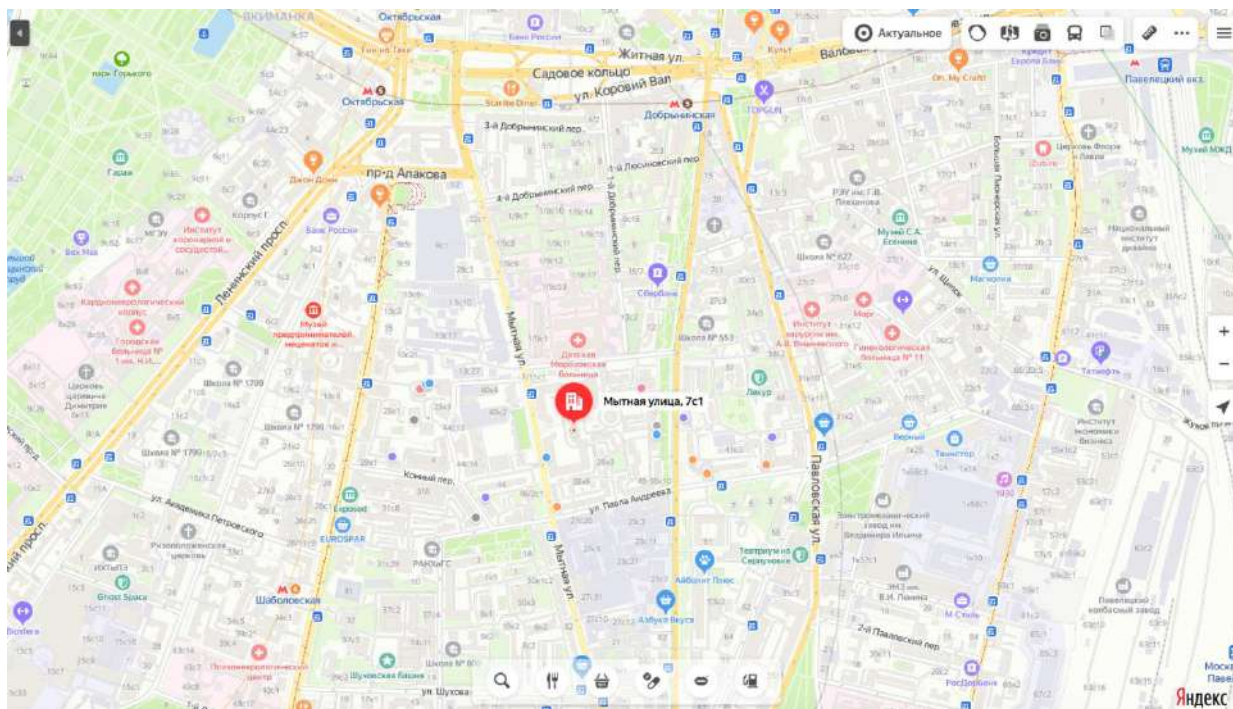
Здесь находятся здания головных офисов крупнейших российских компаний и банков — Роснефть, Тюменская нефтяная компания, Московский Правозащитный Центр, Мосэнерго, РОСНО, Транснефть, Алроса, а также деловой центр «Павелецкая Плаза» (компания Nestle и др.) и деловой комплекс «Риверсайд Тауэрс», расположенный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

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

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

Окружающая застройка-жилая, административная.

Расположение объекта оценки на карте города Москвы



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

6.8. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

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

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

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

Модель анализа наиболее эффективного использования представлена ниже.



Рис 1. Модель анализа наиболее эффективного использования объекта оценки

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

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

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

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

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

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

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

Ситуация в российской экономике³

1. По оценке Минэкономразвития России, в июне 2024 года **ВВП** превысил уровень прошлого года на +3,0% г/г после +4,5% г/г в мае, что во многом связано с календарным фактором (в июне 2024 года было на 2 рабочих дня меньше, чем в июне 2023 года). В целом за I полугодие 2024 года, по оценке Минэкономразвития России, рост **ВВП** составил +4,7% г/г.

2. **Рост промышленного производства** в июне составил +1,9% г/г после +5,3% г/г в мае, что частично обусловлено эффектом высокой базы прошлого года. К уровню двухлетней давности темпы сохраняются на высоком уровне – +7,7% после +12,1% месяцем ранее. В целом за I полугодие 2024 года промышленное производство выросло на +4,4% г/г

3. **Обрабатывающая промышленность** в июне сохранила высокий прирост выпуска – +4,6% г/г после +9,1% г/г в мае. К уровню двухлетней давности рост на +16,9% после +22,1% месяцем ранее. В целом за I полугодие 2024 года рост обрабатывающего сектора составил +8,0% г/г. Подробная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Июнь 2024 года».

4. **Рост объёма строительных работ** в июне 2024 года в годовом выражении составил +1,2% г/г после +7,0% г/г в мае, что стало наименьшим значением для аналогичного периода после 2020 года. К уровню двухлетней давности – +10,7% после +23,1% месяцем ранее. В результате в целом за I полугодие 2024 года объём строительных работ вырос на +3,9% г/г.

5. **Объём оптовой торговли** в июне увеличился на +1,8% г/г (+11,1% г/г в мае), что частично объясняется эффектом более высокой базы прошлого года. К уровню двухлетней давности +20,5% после +26,2% месяцем ранее. В целом за I полугодие 2024 года объём оптовой торговли вырос на +10,3% г/г.

6. **Выпуск продукции сельского хозяйства** в июне составил на -0,3% г/г после +1,0% г/г в мае, а к уровню двухлетней давности +0,5% после +2,1% месяцем ранее. В целом за I полугодие 2024 года объём выпуска продукции сельского хозяйства увеличился на +0,9% г/г. При этом, по предварительным данным Росстата, в июне производство мяса увеличилось на +1,0% г/г (+2,5% г/г в мае), молока – на +0,4% г/г (+0,1% г/г в мае).

7. В июне 2024 года **грузооборот транспорта** составил -0,8% г/г после +0,8% г/г в мае (данные за 2024 год уточнены в связи с уточнением респондентами ранее предоставленных данных). К уровню двухлетней давности -2,0% после -3,1% месяцем ранее. В целом за I полугодие 2024 года грузооборот транспорта увеличился на +0,2% г/г.

8. В июне **потребительская активность** оставалась на высоком уровне. Суммарный **оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению** в июне был выше уровня прошлого года на +5,6% г/г в реальном выражении после +6,6% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности рост на +18,1% после +18,5%. По итогам I полугодия 2024 года потребительская активность выросла на +7,5% г/г.

Оборот розничной торговли в июне в годовом выражении вырос на +6,3% г/г в реальном выражении после +7,5% г/г в мае. К уровню двухлетней давности ускорение до +20,0% после +19,6% месяцем ранее. По итогам I полугодия 2024 года показатель вырос на +8,8% г/г.

Объём платных услуг населению в июне увеличился на +3,0% г/г после +4,3% г/г в мае. К уровню двухлетней давности – +11,0% после +13,0%. По итогам I полугодия 2024 года рост составил +3,8% г/г.

Оборот общественного питания в июне ускорил темпы роста до +6,7% г/г после +4,0% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности увеличение на +23,1% после +30,2%. По итогам I полугодия 2024 года оборот вырос на +5,4% г/г.

9. **Инфляция** в июне составила 8,59% г/г после 8,30% г/г в мае 2024 года. По состоянию на 29 июля 2024 года инфляция год к году замедлилась до 9,11% г/г (на 22 июля 9,18% г/г). С начала года по 29 июля индекс потребительских цен составил 4,99%.

https://www.economy.gov.ru/material/file/34cffb109d090cc684c9d66de1afc061/2024_07_31_%D0%A1%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BA%D0%B0_%D0%BE_%D1%82%D0%B5%D0%BA%D1%83%D1%89%D0%B5%D0%B8%CC%86_%D1%81%D0%B8%D1%82%D1%83%D0%B0%D1%86%D0%B8%D0%B8_%D0%BD%D0%B0_%D1%81%D0%B0%D0%B8%CC%86%D1%82.pdf

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в июне 2024 года составил +11,8% г/г после роста на +13,0% г/г в мае 2024 года. В целом по промышленности в июне индекс вырос на +14,0% г/г после +16,2% г/г месяцем ранее.

10. Уровень безработицы в июне вновь обновил исторический минимум и составил 2,4% от рабочей силы. С начала 2024 года показатель в среднем держится на уровне 2,7%. Рост заработной платы в мае (по последним оперативным данным) в номинальном выражении составил +17,8% г/г после +17,0% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +8,8% г/г после +8,5% г/г, а её размер составил 86 384 рубля. За январь–май 2024 года рост номинальной заработной платы составил +18,7% г/г, реальной заработной платы – +10,1% г/г.

Рост реальных денежных доходов по итогам 2 квартала 2024 года составил +7,7% г/г после +7,1% в 1 квартале. Реальные располагаемые доходы выросли на +9,6% г/г после +6,4% кварталом ранее. По итогам I полугодия 2024 года рост на +7,4% г/г и +8,1 г/г соответственно.

Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов в I полугодии 2024 года внесли оплата труда наёмных работников (+10,1% г/г в реальном выражении) и доходы от собственности (+28,4% г/г).

Таблица 10. Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	1 кв. 24	II кв. 24	июнь. 24	май. 24	апр. 24	I кв. 24	март. 24	фев. 24	январ. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Экономическая активность															
ВВП	4,7	4,0	3,0	4,5	4,4	5,4	4,2	7,6	4,8	3,6	4,9	5,7	5,1	-1,8	-1,2
Сельское хозяйство	0,9	0,7	-0,3	1,0	1,4	1,2	2,5	0,5	-0,2	-0,3	-5,7	2,4	1,1	1,6	11,3
Строительство	3,9	4,1	1,2	7,0	4,5	3,5	1,9	5,1	3,9	7,9	6,6	7,5	9,1	10,0	7,5
Оптовая торговля	10,3	8,3	1,8	11,1	12,6	12,6	10,2	16,2	11,9	8,9	16,1	21,9	11,7	-12,8	-16,2
Суммарный оборот	7,5	6,5	5,6	6,6	7,3	8,5	8,5	9,8	7,2	8,0	10,5	12,6	10,7	-2,4	-3,3
Розничная торговля	8,8	7,3	6,3	7,5	8,2	10,4	10,8	11,7	8,6	8,0	11,7	14,0	11,2	-5,5	-6,5
Платные услуги населению	3,8	4,1	3,0	4,3	4,9	3,6	2,3	4,6	4,0	6,9	6,7	7,9	7,6	5,2	5,0
Общественное питание	5,4	5,4	6,7	4,0	5,7	5,3	4,7	9,0	2,2	13,9	10,5	12,4	19,9	13,9	7,6
Грузооборот транспорта	0,2	-0,6	-0,8	0,8	-1,8	0,9	1,0	3,8	-1,8	-0,6	1,9	0,0	-2,5	-1,6	-2,3
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-3,0	-1,6	-2,3	-0,1	-2,5	-4,5	-3,2	-3,2	-7,1	2,0	1,6	1,3	1,5	3,5	0,2
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-	-	14,5	-	-	-	9,8	8,6	14,5	13,3	1,0	6,7
Промышленное производство	4,4	3,7	1,9	5,3	3,9	5,6	4,0	8,5	4,6	3,5	4,1	5,4	5,7	-1,4	0,7
Добыча полезных ископаемых	-0,3	-1,7	-3,1	-0,3	-1,7	1,1	0,4	2,1	0,8	-1,3	-0,7	-1,3	0,5	-3,6	1,5
Обрабатывающие производства	8,0	7,3	4,6	9,1	8,3	8,8	6,0	13,5	7,5	7,5	7,8	10,8	10,5	0,5	0,3
Инфляция															
Индекс потребительских цен	7,9	8,3	8,6 / 9,1 ¹	8,3	7,8	7,6	7,7	7,7	7,4	7,4	7,2	5,2	2,7	8,6	11,9
Индекс цен производителей															
Промышленность	17,7	16,2	14,0	16,2	18,4	19,3	19,1	19,5	19,2	4,0	20,9	10,4	-5,7	-7,7	11,4
Добыча полезных ископаемых	40,0	35,4	28,7	33,8	44,5	45,3	45,8	46,4	43,7	4,2	50,1	23,1	-16,5	-26,2	14,7
Обрабатывающие производства	13,9	12,8	11,8	13,0	13,6	15,0	14,6	15,1	15,4	2,8	14,5	6,7	-4,7	-4,3	11,3
Рынок труда и доходы населения															
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	10,1 ²	-	-	8,8	8,5	11,0	12,9	10,8	8,5	8,2	8,5	8,7	11,4	1,9	0,3
Номинальная заработная плата рублей	82 470 ²	-	-	86 384	83 875	80 582	87 740	78 432	75 034	74 854	83 684	70 639	73 534	66 778	65 338
в % к соотв. периоду предыдущего года	18,7 ²	-	-	17,8	17,0	19,5	21,6	19,3	16,6	14,6	16,3	14,3	14,4	10,7	14,1
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	7,4	7,7	-	-	-	7,1 ³	-	-	-	5,6	6,9	6,0	4,7	4,2	4,0
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	8,1	9,6	-	-	-	6,4 ³	-	-	-	5,8	7,0	5,5	3,3	7,3	4,5
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	0,2	0,4	0,5	0,4	0,2	0,0	0,0	0,1	-0,3	0,5	0,9	0,7	0,4	0,2	-0,4
млн чел.	75,8	76,1	76,3	76,1	76,0	75,5	75,6	75,5	75,4	76,0	76,4	76,8	75,8	75,6	75,6
млн чел. (SA)	76,2	76,2	76,3	76,2	76,2	76,1	76,1	76,1	76,0	-	76,0	76,0	76,0	76,1	-
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	0,9	1,0	1,2	1,0	0,9	0,7	0,8	0,9	0,5	1,4	1,7	1,6	1,2	0,9	0,5
млн чел.	73,8	74,2	74,4	74,1	74,0	73,4	73,6	73,4	73,2	73,6	74,1	74,1	73,4	72,9	72,6
млн чел. (SA)	74,1	74,3	74,4	74,2	74,2	74,0	74,1	74,0	73,9	-	73,8	73,7	73,5	73,4	-
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-20,3	-19,3	-20,9	-16,7	-20,5	-21,2	-22,4	-20,0	-21,4	-19,7	-21,0	-21,9	-19,8	-16,3	-18,6
млн чел.	2,0	1,9	1,9	2,0	2,0	2,1	2,0	2,1	2,1	2,4	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0
млн чел. (SA)	2,0	2,0	1,9	2,0	2,0	2,1	2,0	2,1	2,1	-	2,2	2,3	2,5	2,6	-
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,3	61,4	61,5	61,4	61,3	61,1	61,3	61,2	61,0	-	61,0	60,9	60,7	60,6	-
Уровень безработицы в % к рабочей силе SA	2,7	2,6	2,4	2,6	2,6	2,8	2,7	2,8	2,9	3,2	2,9	3,0	3,2	3,5	4,0
	2,7	2,6	2,5	2,6	2,6	2,7	2,7	2,7	2,8	-	2,9	3,1	3,2	3,5	-

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ В июне / по состоянию на 29 июля 2024 г.

² За январь – май 2024 г.

³ Уточнение данных

Таблица 11. Показатели промышленного производства, в % к АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	1 кв. 24	II кв. 24	июнь.24	май.24	апр.24	I кв. 24	март.24	фев.24	январ.24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Промышленное производство	4,4	3,7	1,9	5,3	3,9	5,6	4,0	8,5	4,6	3,5	4,1	5,4	5,7	-1,4	0,7
Добыча полезных ископаемых	-0,3	-1,7	-3,1	-0,3	-1,7	1,1	0,4	2,1	0,8	-1,3	-0,7	-1,3	0,5	-3,6	1,5
добыча угля	1,2	-2,2	-3,0	-1,4	-2,2	4,8	5,3	5,4	3,7	1,1	-2,9	3,0	7,8	-2,7	-1,5
добыча сырой нефти и природного газа	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	1,0
добыча металлических руд	1,7	1,5	1,0	2,2	1,2	1,8	2,0	4,9	-1,2	-2,1	-1,6	-2,4	-0,7	-3,8	-3,4
добыча прочих полезных ископаемых	-1,5	-6,6	-17,2	5,9	-5,0	4,4	-4,7	15,9	5,9	-3,7	-3,4	-0,3	-9,3	-1,8	7,8
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	2,0	-1,9	-5,4	1,3	-1,3	6,5	1,6	5,6	14,3	1,0	5,5	3,6	1,1	-7,5	5,2
Обрабатывающие производства	8,0	7,3	4,6	9,1	8,3	8,8	6,0	13,5	7,5	7,5	7,8	10,8	10,5	0,5	0,3
пищевая промышленность	6,8	6,1	4,0	6,6	7,9	7,7	4,9	11,3	7,3	4,6	3,1	6,3	5,7	4,0	1,6
в т.ч.															
пищевые продукты	6,9	6,8	4,8	7,9	7,8	7,0	4,1	9,2	8,0	5,9	4,8	8,7	5,6	4,7	1,1
напитки	9,7	4,8	3,6	1,5	10,0	15,9	14,0	28,9	4,4	1,4	2,6	-2,9	3,4	2,8	6,7
табачные изделия	-5,0	-3,6	-11,7	-3,5	3,8	-6,4	-11,1	-8,3	3,4	-10,2	-31,4	-11,8	14,9	-6,1	-6,9
лёгкая промышленность	5,0	2,5	1,8	2,9	3,0	7,9	2,0	11,2	12,2	4,3	4,4	6,8	5,4	0,8	4,5
в т.ч.															
текстильные изделия	8,4	9,0	14,6	9,0	4,1	7,8	5,8	3,5	14,9	0,6	5,8	4,4	-3,4	-4,8	-3,8
одежда	2,4	0,2	-2,8	-0,5	4,0	4,9	-1,6	12,8	5,1	4,1	-0,7	6,0	8,4	3,2	9,1
кожа и изделия из неё	5,8	-3,7	-9,9	0,9	-1,7	16,6	4,9	21,3	27,4	12,3	16,1	13,8	13,8	4,9	7,3
деревообрабатывающий комплекс	7,9	6,5	6,7	5,7	7,3	9,3	6,0	12,2	10,3	-0,4	7,2	3,9	-1,2	-10,1	-2,0
в т.ч.															
обработка древесины и производство изделий из неё	6,0	4,1	6,1	1,6	4,7	8,0	3,5	9,8	12,2	-0,2	10,3	11,6	-2,1	-17,2	-10,0
бумага и бумажные изделия	6,9	5,0	5,5	5,2	4,5	8,8	6,8	12,2	7,5	-1,4	2,8	-3,7	1,9	-8,5	-0,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	16,4	18,3	12,5	18,5	24,1	14,4	10,2	19,0	14,8	2,6	13,4	8,9	-9,6	-3,0	13,5
производство кокса и нефтепродуктов	-3,3	-2,7	-4,4	1,2	-4,8	-3,8	-6,4	-0,7	-4,0	2,6	-1,0	0,8	8,3	2,9	-0,6
химический комплекс	5,7	4,0	2,8	5,7	3,6	7,6	5,5	11,1	6,8	5,0	9,4	9,0	7,6	-4,8	-0,3
в т.ч.															
химические вещества и химические продукты	5,6	3,7	1,6	5,1	4,3	7,6	7,1	9,0	6,8	4,6	7,4	7,6	8,1	-3,8	-2,4
лекарственные средства и медицинские материалы	8,3	7,4	11,4	11,4	0,0	9,3	-0,8	22,8	8,2	1,9	18,3	7,0	-0,4	-13,1	9,3
резиновые и пластмассовые изделия	4,2	2,5	0,4	3,3	4,0	6,3	4,3	9,5	5,4	9,2	10,0	16,0	12,0	-1,8	0,2
в % к соотв. периоду предыдущего года	1 кв. 24	II кв. 24	июнь.24	май.24	апр.24	I кв. 24	март.24	фев.24	январ.24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
производство прочих неметаллической минеральной продукции	2,6	0,3	-3,0	0,3	4,3	6,1	3,9	9,3	5,5	2,6	5,2	4,9	4,0	-5,6	3,9
металлургический комплекс	8,8	9,2	6,7	14,5	6,8	8,3	3,9	16,7	4,9	9,3	6,5	10,4	14,9	6,6	2,7
в т.ч.															
металлургия	0,0	0,3	-1,2	1,0	1,0	-0,4	-5,7	5,4	0,1	3,3	2,0	1,8	8,0	2,0	-0,8
готовые металлические изделия	36,1	36,8	30,9	55,9	24,5	35,2	33,4	51,5	19,8	27,8	20,3	37,0	36,1	20,8	13,4
машиностроительный комплекс	22,0	17,9	12,1	13,3	30,3	27,4	22,9	33,0	28,3	21,1	20,4	38,5	32,6	3,8	-5,9
в т.ч.															
компьютеры, электроника, оптика	35,0	29,8	20,3	27,5	44,3	42,4	31,9	47,2	54,6	32,8	30,5	41,6	38,5	18,9	9,4
электрооборудование	8,6	5,4	2,5	4,9	9,1	12,6	7,9	19,6	11,7	19,0	12,3	23,5	35,4	7,5	1,1
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-2,8	-7,1	-18,6	-7,4	7,3	2,5	-2,5	4,6	8,0	4,5	3,9	12,6	5,8	-5,0	-0,7
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	27,4	20,5	21,7	3,7	36,7	35,7	25,0	37,9	50,2	13,6	37,5	48,4	52,4	-39,7	-44,2
прочие транспортные средства и оборудование	26,5	24,5	19,7	20,9	35,1	29,2	32,9	38,6	12,9	25,5	14,8	49,0	30,3	18,6	-2,1
прочие производства	8,0	7,6	4,7	7,5	11,2	8,3	6,3	9,9	9,2	6,6	7,7	16,4	5,9	-5,0	0,0
в т.ч.															
мебель	14,8	10,0	0,6	13,1	17,0	20,0	9,3	20,5	34,1	20,7	33,9	35,2	22,7	-6,6	10,7
прочие готовые изделия	13,5	16,0	7,6	19,2	22,2	10,7	11,0	20,6	-0,4	8,1	9,3	23,2	7,7	-7,4	1,7
ремонт и монтаж машин и оборудования	5,6	5,8	5,1	4,4	8,1	5,3	4,9	5,8	5,2	3,3	1,7	13,9	1,9	-4,3	-2,6
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	3,9	2,3	4,1	4,2	-0,8	5,0	4,1	6,4	4,6	0,2	0,6	0,4	0,1	-0,4	0,5
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	4,7	4,7	6,4	5,4	2,3	4,7	4,6	6,0	3,5	-2,5	2,7	1,5	-3,3	-10,7	-3,2

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

С марта 2023 года предоставление и распространение информации по показателю приостановлено (распоряжение Правительства РФ от 26.04.2023 № 1074-р).

Макроэкономической прогноз РФ в сентябре 2024 года⁴
Макроэкономический опрос/прогноз, подготовленный ЦБ РФ в сентябре 2024 года
Таблица 12.

Результаты опроса: сентябрь 2024 года*							
	2021 (факт)	2022 (факт)	2023 (факт)	2024	2025	2026	2027
ИПЦ (в % дек. и дек. пред. год)	8,4	11,9	7,4	7,3	4,8	4,0	4,0
ИПЦ (% к пред. году, в среднем за год)	6,7	13,8	5,9	8,0	5,9	4,4	4,0
Ключевая ставка (в % годовых, в среднем за год, с учетом выходящих дней)	5,7	10,6	9,9	17,1	16,1	11,5	8,6
ВВП (% т/т)	5,9	-1,2	3,6	3,6	1,7	1,9	2,0
Уровень безработицы (% дек., без исключения сезонности)	4,3	3,6	3,0	2,6	2,8	3,0	3,0
Номинальная заработная плата (% т/т)	11,5	14,1	14,6	16,0	9,0	7,0	6,6
Баланс консолидированного бюджета (% ВВП за соответствующий год)	0,8	-1,4	-2,3	-1,3	-1,0	-0,7	-0,6
Экспорт товаров и услуг (млрд.долл. США в год)	550	641	466	470	478	486	498
Импорт товаров и услуг (млрд.долл. США в год)	380	347	379	369	385	397	409
Курс USD/RUB (руб. за долл., в среднем за год)	73,6	67,5	84,7	90,4	94,4	96,4	98,9
Цена на нефть марки Brent (долл. США за баррель, в среднем за год)	71	92	82	82	80	75	75
Показатели, рассчитанные на основе полученных ответов:							
ВВП (кумулятивный уровень, 2021 г. = 100)	100	98,8	102,4	106,0	107,8	109,8	112,0
Реальная заработная плата** (% т/т)	4,5	0,3	8,2	7,3	3,0	2,6	2,3
Реальная заработная плата (кумулятивный уровень, 2021 г. = 100)	100	100,3	108,5	116,5	120,0	123,1	126,0
Торговый баланс (млрд.долл. США в год)	170	294	86	101	93	89	89
Номинальная ключевая ставка (% годовых)	Медиана	8,0	Уровень ключевой ставки, при котором денежно-кредитная политика поддерживает в долгосрочном периоде инфляцию и инфляционные ожидания на цели и ВВП на потенциальном уровне.				
	Центр. тенденция 10-90%	6,0-9,0					
Долгосрочный рост ВВП (% т/т)	Медиана	1,8	Ожидаемые средние темпы роста потенциального ВВП на горизонте 2026 — 2032 годов.				
	Центр. тенденция 10-90%	1,0-2,5					

* В скобках — результаты опроса в июле 2024 года.
** Результаты являются медианой прогнозов, рассчитанных на основе ответов участников опроса по номинальной заработной плате и среднему за год ИПЦ.
Даты проведения опроса: 30 августа — 3 сентября 2024 года.
Методика расчета: результаты опроса являются медианой прогнозов 28 экономистов из различных организаций, принимающих участие в опросе. Если респондент дал свои ожидания в виде интервала, то для расчета учитывалась его середина.

* В скобках — результаты опроса в июле 2024 года.

** Результаты являются медианой прогнозов, рассчитанных на основе ответов участников опроса по номинальной заработной плате и среднему за год ИПЦ. Даты проведения опроса: 30 августа -03 сентября 2024 года.

Методика расчета: результаты опроса являются медианой прогнозов 28 экономистов из различных организаций, принимающих участие в опросе. Если респондент дал свои ожидания в виде интервала, то для расчета учитывалась его середина.

Диапазоны представленных аналитиками прогнозов на предстоящие годы (см. закрашенные области на графиках) по большинству показателей сузились, особенно существенно — по экспорту и импорту. Диапазоны прогнозов уровня безработицы, импорта, цены на нефть марки Brent расширяются к концу прогнозного периода.

Инфляция: Прогноз инфляции на 2024 год повышен до 7,3% (+0,8 п.п. к июльскому опросу), на 2025 год — до 4,8% (+0,3 п.п.). Аналитики ожидают, что инфляция вернется к цели в 2026 году и останется на этом уровне далее.

⁴http://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/

Ключевая ставка: Ожидания аналитиков по средней ключевой ставке повышены на всем горизонте. Медианный прогноз на 2024 год — 17,1% годовых (+0,3 п.п.). Он предполагает, что в сентябре—декабре 2024 года средняя ключевая ставка составит 19,0% годовых. Ожидания на 2025 год — 16,1% годовых (+1,1 п.п.), на 2026 год — 11,5% годовых (+0,9 п.п.). Прогноз на конец горизонта (8,6% годовых) несколько выше медианной оценки нейтральной ключевой ставки. Последняя же возросла до 8,0% годовых (+0,5 п.п.).

ВВП: Прогноз роста в 2024 году повышен на 0,4 п.п. до 3,6%. Аналитики ожидают, что в 2025–2027 годах ВВП будет расти на 1,7–2,0%. Медианная оценка долгосрочных темпов роста немного повысилась — до 1,8% (+0,2 п.п.). Согласно прогнозам аналитиков, прирост ВВП в 2027 году к 2021 году составит +12,0% (+11,1% в июле).

Уровень безработицы: Прогнозы не изменились. Аналитики ожидают, что в 2024 году безработица снизится до 2,6%, в 2025 году вырастет до 2,8% и далее вернется на уровень 2023 года — 3,0%.

Номинальная зарплата: Аналитики вновь повысили прогноз роста номинальной заработной платы на 2024 год — до 16,0% (+0,4 п.п.) в 2024 году. Далее они ожидают замедления роста — до 9,0% в 2025 году (+0,7 п.п.), до 7,0% в 2026 году (+0,1 п.п.) и до 6,6% к концу горизонта (+0,2 п.п.). Расчеты на основе прогнозов аналитиков по номинальной заработной плате и средней инфляции предполагают, что в 2024 году реальная зарплата вырастет на 7,3%, в 2025 году — на 3,0%, в 2026 году — на 2,6%, в 2027 году — на 2,3%. Соответственно, к концу прогнозного горизонта реальная заработная плата будет на 26,0% выше, чем в 2021 году (в июле — на 25,8%).

Баланс консолидированного бюджета: Аналитики ожидают дефицит консолидированного бюджета в 2024 году 1,3% ВВП с дальнейшим сокращением до 1,0% ВВП в 2025 году, до 0,7% ВВП в 2026 году и до 0,6% ВВП к концу горизонта.

Экспорт товаров и услуг: Прогнозы на 2024–2025 годы почти не изменились, на 2026–2027 годы несколько повышены — 470 млрд долл. в 2024 году (-1 млрд долл.), 478 млрд долл. в 2025 году (+1 млрд долл.), 486 млрд долл. в 2026 году (+6 млрд долл.). Прогноз на 2027 год — 498 млрд долл. (+7 млрд долл.). Это на 9% (52 млрд долл.) ниже, чем экспорт в 2021 году.

Импорт товаров и услуг: Прогнозы на 2024–2025 годы несколько понижены, далее существенно не изменились — 369 млрд долл. (-9 млрд долл.) в 2024 году, 385 млрд долл. (-4 млрд долл.) в 2025 году, 397 млрд долл. (-1 млрд долл.) в 2026 году. Прогноз на конец горизонта — 409 млрд долл. (+2 млрд долл.). Это на 8% (29 млрд долл.) выше, чем импорт в 2021 году.

Курс USD/RUB: Прогноз на 2024 год — 90,4 рублей за долл. (предполагает средний курс в сентябре—декабре 2024 года 91,0 рублей за доллар), на 2025 год — 94,4 рублей за долл., на 2026 год — 96,4 рублей за долл., на 2027 год — 98,9 рублей за долл. (рубль крепче на 0,6–0,8% по сравнению с июльским опросом).

Цена на нефть марки Brent: Прогноз почти не изменился. Согласно ожиданиям, в среднем за 2024 год нефть марки Brent будет стоить 82 долл. за баррель (предполагает среднюю цену 80 долл. за баррель в сентябре—декабре 2024 года). Далее цена будет снижаться и составит 80 долл. за баррель в 2025 году и 75 долл. за баррель в 2026–2027 годах.

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

ОСНОВНЫЕ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ В январе-апрель 2024 ГОДА
таблица 14.

миллионов рублей					
	Абсолютные данные, 2024		В % к соответствующему периоду 2023		Справочно: январь-апрель 2023 в % к январю-апрелю 2022
	апрель	январь-апрель	апрель	январь-апрелю	
Индекс промышленного производства ¹⁾	х	х	100,6	101,7	106,9
Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство»	48164,1	132494,7	126,6	122,2	113,5
Ввод в действие жилых домов, тыс. м² общей площади жилых помещений	572,7	1926,9	105,1	80,1	90,4
Оборот розничной торговли	203918,3	825427,6	109,4	105,9	106,6
Оборот общественного питания	8912,0	37652,2	96,2	101,1	113,1
Объем платных услуг населению	78258,9	324050,3	102,8	102,7	101,5
Оборот оптовой торговли	324832,0	1202834,8	118,0	119,9	119,6
Индекс потребительских цен, %	100,3 ²⁾	102,0 ³⁾	107,9	108,0	106,8
Индекс цен производителей промышленных товаров, %	100,4 ²⁾	101,2 ³⁾	106,1	106,9	103,8
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек ⁴⁾	2,3 ⁵⁾	8,3	78,5	66,2	71,8

	Абсолютные данные, 2024		В % к соответствующему периоду 2023		Справочно: январь-март 2023 в % к январю-марту 2022
	март	январь-март	март	январь-март	
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника номинальная, рублей	64057,7	60119,3	119,2	117,0	115,0
реальная	х	х	110,4	108,3	106,1

¹⁾ По видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений». В качестве явсов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2018 базисного года.
²⁾ К предыдущему месяцу.
³⁾ Апрель 2024 г. к декабрю 2023 г.
⁴⁾ По данным министерства труда и социального развития Краснодарского края.
⁵⁾ Признано безработными в течение месяца.

Источник: https://23.rosstat.gov.ru/storage/2024/06-06/8Gsxpzmg/doklad_04_2024.pdf

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

Таблица 14.

	Декабрь 2023 г.	В % к		Январь- декабрь 2023 г. в % к январю- декабрю 2022 г.	Справочно:		
		декабрю 2022 г.	ноябрю 2023 г.		декабрю 2022 г. в % к декабрю 2021 г.	ноябрю 2022 г.	январь- декабрь 2022 г. в % к январю- декабрю 2021 г.
Индекс промышленного производства ¹⁾	x	123,7	116,7	116,2	103,0 ²⁾	115,8 ²⁾	115,5 ²⁾
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, млн рублей:							
добыча полезных ископаемых	38 624,3	35,9 ³⁾	165,9	13,5 ³⁾	58,7	79,8	104,1
обрабатывающие производства	1 169 938,3	121,1	118,0	109,2	91,6	119,3	101,0
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	131 919,9	115,9	131,8	115,0	113,3	127,5	102,2
водоснабжение; водоотведение, организации сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	48 093,8	125,7	246,3	111,2	186,5	221,9	122,0
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн рублей	280 233,0	112,3	168,3	114,1	120,5 ⁴⁾	167,1 ⁴⁾	107,7 ⁴⁾

¹⁾ 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 несов используется структура валовой добавленной стоимости по вид экономической деятельности 2018 базисного года.

²⁾ Данные за 2022 год уточнены в соответствии с Регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 № 470).

³⁾ Сокращение объема отгруженной продукции обусловлено изменениями в учете отгруженной продукции по субъектам РФ, осуществленными в 2023 году одним из крупнейших респондентов.

⁴⁾ Данные уточнены в соответствии с Регламентом оценки, корректировки и публикации данных статистического наблюдения за строительством и инвестициями в основной капитал (приказ Росстата от 26.09.2016 № 544).

продолжение							
	Декабрь 2023 г.	В % к		Январь- декабрь 2023 г. в % к январю- декабрю 2022 г.	Справочно:		
		декабрю 2022 г.	ноябрю 2023 г.		декабрь 2022 г. в % к декабрю 2021 г.	ноябрю 2022 г.	январь- декабрь 2022 г. в % к январю- декабрю 2021 г.
Ввод в действие общей площади жилых домов, тыс. кв. метров ¹⁾	1 593,5	180,2	254,3	108,0	72,4	110,1	87,1
Оборот розничной торговли, млн рублей	763 254,7	120,6	123,9	107,3	77,8	119,4	87,1
Оборот общественного питания, млн рублей	58 089,0	118,4	114,6	116,3	106,2	110,7	108,7
Объем платных услуг населению, млн рублей	311 944,6	112,2	102,9	110,5	109,2	105,5	108,8
Индекс потребительских цен, %	x	107,6	100,6	105,8	111,7	100,7	112,9
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек	22,1	78,5	96,6	x	77,0	96,8	x
Среднемесячная начисленная зарплата работников организаций ²⁾							
номинальная, рублей	128 848,8	112,3	96,1	109,4	108,1	100,5	110,0
реальная, %	x	104,3	94,7	103,5	96,6	100,2	97,3

¹⁾ С учетом жилых домов, построенных и оформленных в собственность физических лиц на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

²⁾ Данные за ноябрь 2023 г., ноябрь 2023 г. к ноябрю 2022 г., ноябрь 2023 г. к октябрю 2023 г., январь-ноябрь 2023 г. к январю-ноябрю 2022 г., ноябрь 2022 г. к ноябрю 2021 г., ноябрь 2022 г. к октябрю 2022 г., январь-ноябрь 2022 г. к январю-ноябрю 2021 г.

7.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

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

В результате исследования правоустанавливающей и технической документации объекта оценки, установлено, что объект оценки находится в границах города Москвы и представляют собой нежилое офисное (банковское) помещение, расположенное в цоколе, на 1-ом этаже и в подвале бизнес центра класса В. Согласно результатам анализа НЭИ объект оценки относится к сегменту нежилых помещений формата стрит-ритейл⁶.

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

Специалисты компании NF Group 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 I полугодия 2024 года суммарный объем площадей формата street retail на центральных и магистральных улицах Москвы составил 682 тыс. кв. м, средний размер помещений – 163,5 кв. м.

> Доля вакантных площадей достигла 7,9%, сократившись на 6,3 п. п. за год и на 2,1 п. п. – за полугодие. В абсолютном выражении доля вакантных площадей составляет 54 тыс. кв. м.

> Снижение доли вакантных площадей относительно итоговых показателей I полугодия 2023 года отмечалось на всех типах улиц: крупные магистральные улицы: –6,6 п. п., транспортно-пешеходные улицы: –5,7 п. п., пешеходные улицы: –9,9 п. п.

> Наблюдается высокий спрос на помещения со стороны локальных брендов, которые продолжают активно занимать центральные локации в Москве.

> За I полугодие 2024 года более 40 российских ритейлеров fashion-сегмента, beauty-сегмента и сферы товаров для дома открыли новые магазины в помещениях формата street retail на улицах Москвы, что в три раза больше показателя I полугодия 2023 года.

Предложение

По итогам I полугодия 2024 года суммарный объем площадей формата street retail на центральных и магистральных улицах Москвы составил 682 тыс. кв. м:

> на центральных пешеходных улицах – 57,2 тыс. кв. м (8% от общего стока);

> на центральных транспортно-пешеходных улицах – 404,1 тыс. кв. м (60% от общего стока);

> на магистральных торговых коридорах города – 220,7 тыс. кв. м (32% от общего стока). В структуре рынка street retail по всем торговым коридорам основной объем предложения представлен помещениями

⁶ 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.

площадью от 100 до 200 кв. м, которые являются наиболее востребованными у арендаторов. На пешеходных улицах доля таких объектов составляет 23%, на транспортно-пешеходных – 24%, на магистралях – 26%.

На транспортно-пешеходных торговых коридорах лидером по объему занимаемых площадей традиционно остается сфера общественного питания с долей 37,4%. В топ-3 лидеров также входят магазины одежды и обуви – 12,3% и магазины продуктов – 8,6%. На досуговые концепции приходится 8,5% площадей.



диаграмма 1.

На пешеходных улицах большую часть арендованных площадей также занимают операторы общепита, на которых приходится 43,5%. Вторым крупным профилем арендаторов являются магазины одежды и обуви – 23,7%. Замыкают тройку лидеров магазины цветов, подарков и сувениров, на которые приходится 5,1% площадей на пешеходных улицах.

Структура арендаторов крупных московских магистралей по профилю деятельности отличается большим разнообразием. Здесь лидирующую позицию по объему торговых площадей занимают магазины товаров для дома с долей 16,3%, за ними следуют продуктовые ретейлеры (15,1%) и заведения общественного питания (14,9%). Доля магазинов одежды и обуви по итогам I полугодия 2024 года составляет 12,4%. Операторы услуг, включая медицинские, занимают 8,4% от общего объема площадей на магистральных улицах.

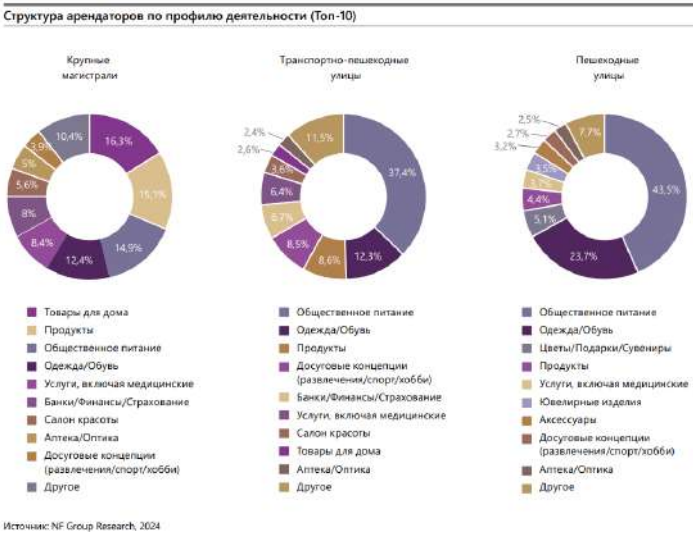


диаграмма 2.

По итогам I полугодия 2024 года доля свободных площадей на центральных и магистральных торговых коридорах Москвы сократилась за год на 6,4 п. п., составив 7,9%, что ниже даже допандемийных показателей (9,6%). Снижение вакантности связано с увеличенной активностью со стороны локальных fashion-ритейлеров и рынка общественного питания на улицах Москвы.

Наиболее заметное снижение доли пустующих помещений формата street retail фиксируется на пешеходных улицах Москвы. За I полугодие 2024 года вакантность центральных пешеходных торговых коридоров сократилась на 9,9 п. п., составив 3,5%.

Среди торговых коридоров данной категории наибольшее сокращение свободных площадей отмечается на Кузнецком Мосту (–16,5 п. п. за год). Здесь заняли помещения пять новых арендаторов, что в 2,5 раза превышает количество открытий в аналогичном периоде 2023 года. Арбат также демонстрирует низкую долю вакантных площадей на уровне 1,1% (–4,4 п. п. за год). Нулевая вакантность зафиксирована в Камергерском переулке (–19,6 п. п. за год) в связи с активным развитием ресторанного бизнеса в данной локации.

Иная динамика среди пешеходных улиц Москвы фиксируется в Столешниковом переулке. На конец I полугодия 2024 года в данной локации отмечен рост свободных площадей на 2,7 п. п. за год (вакантность 7,2%). Подобное изменение произошло вследствие ухода международного бренда Piaget. При этом локальные fashion-бренды продолжают открывать здесь свои магазины.

По итогам I полугодия 2024 года на транспортно-пешеходных улицах вакантность составила 7,6%, сократившись за год на 5,7 п. п. Значительное снижение доли свободных площадей наблюдается на Тверской улице (–9,6 п. п. за год), Новом Арбате (–8,5 п. п. за год), а также на Покровке (–7,2 п. п. за год) и Маросейке (–8,1 п. п. за год). Среди транспортно-пешеходных торговых улиц Москвы отмечается снижение уровня вакантных площадей на Садовом кольце (–2,4 п. п. за год), на центральных торговых коридорах (–5,9 п. п. за год) и на Бульварном кольце (–11,8 п. п. за год).

Нулевая вакантность среди транспортно-пешеходных торговых улиц зафиксирована на Малой Бронной и Петровке. На Малой Бронной такой показатель сохраняется уже на протяжении года ввиду востребованности данной локации среди заведений общественного питания и fashion-брендов. На Петровке доля свободных площадей за год сократилась на 14 п. п. за счет открытия новых ювелирных магазинов.



диаграмма 3.

Немалое влияние на вакантность оказала приостановка деятельности иностранных брендов, которое впоследствии уравнилось возросшим спросом со стороны других игроков. Так, к примеру, Тверская улица после роста вакантных помещений в прошлом году в текущем уже показывает снижение вакантности. По итогам 2023 г. доля свободных площадей на Тверской составила 3,6% (-22,5 п. п. за год).

Таблица 15.

Доля свободных площадей на основных торговых улицах Москвы			
Показатель	Доля вакантных площадей, %		Динамика
	II кв 2023	II кв 2024	
Крупные магистрали	16,2%	9,6%	-6,6 п. п.
Транспортно-пешеходные улицы	13,3%	7,6%	-5,7 п. п.
Пешеходные улицы	13,4%	3,5%	-9,9 п. п.
Основные транспортно-пешеходные коридоры			
Бульварное кольцо	18,0%	6,2%	-11,8 п. п.
Садовое кольцо	12,1%	9,7%	-2,4 п. п.
Центральные торговые коридоры	12,9%	7,0%	-5,9 п. п.
Основные центральные торговые коридоры			
Большая Дмитровка ул.	11,9%	11,6%	-0,3 п. п.
Большая Лубянка ул.	30,5%	21,4%	-9,1 п. п.
Большая Никитская ул.	5,9 %	4,1%	-1,8 п. п.
Большая Ордынка ул.	13,9%	2,3%	-11,6 п. п.
Большая Якиманка ул.	6,9%	3,4%	-3,5 п. п.
Красная Пресня ул.	10,4%	3,7%	-6,7 п. п.
Малая Бронная ул.	0,0 %	0,0%	0,0 п. п.
Маросейка ул.	13,2%	5,1%	-8,1 п. п.
Мясницкая ул.	8,9%	3,0%	-5,9 п. п.
Неглинная ул.	6,9%	8,6%	1,7 п. п.
Новокузнецкая ул.	6,6%	1,6%	-5,0 п. п.
Новый Арбат ул.	10,9%	2,4%	-8,5 п. п.
Остоженка ул.	19,1%	1,7%	-17,4 п. п.
Петровка ул.	14,0%	0,0%	-14,0 п. п.
Покровка ул.	10,9%	3,7%	-7,2 п. п.
Пятницкая ул.	5,7%	1,2%	-4,5 п. п.
Тверская ул.	13,7%	4,1%	-9,6 п. п.
Тверская-Ямская ул.	18,5%	20,8%	2,3 п. п.
Основные пешеходные торговые коридоры			
Арбат ул.	5,5%	1,1%	-4,4 п. п.
Камергерский пер.	19,6%	0,0%	-19,6 п. п.
Климентовский пер.	2,1%	0,0%	-2,1 п. п.
Кузнецкий мост ул.	20,9%	4,4%	-16,5 п. п.
Никольская ул.	17,8%	5,7%	-12,1 п. п.
Пятницкий пер.	0,0%	0,0%	0,0 п. п.
Рождественка ул.	9,8%	10,1%	0,3 п. п.
Столешников пер.	4,5%	7,2%	2,7 п. п.
Магистрали			
Кутузовский проспект	25,5%	12,1%	-13,4 п. п.
Ленинский проспект	14,5%	9,4%	-5,1 п. п.
Мира проспект	10,8%	10,7%	-0,1 п. п.
Ленинградский проспект	16,1%	8,4%	-7,7 п. п.
Комсомольский проспект	15,1%	5,6%	-9,5 п. п.

Бренды

За I полугодие 2024 год на исследуемых улицах Москвы открылось более 40 новых магазинов российских ритейлеров fashion-сегмента, beauty-сегмента и сферы товаров для дома в формате street retail, что в 3 раза превышает значение I полугодия 2023 года. Из них:

- > 58% приходится на магазины одежды и обуви;
- > 20% – на магазины товаров для дома;
- > 12% – на ювелирные и магазины аксессуаров;
- > 10% – на магазины косметики и парфюмерии.

Локальные бренды продолжают активно открывать новые магазины в формате street retail в помещениях, которые ранее занимали международные бренды. К примеру, за последние полгода в Столешниковом переулке уже состоялось открытие флагманского магазина Belle You на месте мужского магазина Dior (Столешников пер., д. 9с1), а также ожидается открытие магазина Bork вместо бутика Fendi (Столешников пер., д. 11). На Петровке в I полугодии 2024 года открылись ювелирные магазины Shiphra на месте Paneria и Parure1 вместо часового магазина IWC (Петровка ул., д. 5), Kohlenoire1 (Петровка ул., д. 7). Российские fashion-ритейлеры становятся популярными среди потребителей, которые ценят оригинальность и качество товаров. Они предлагают широкий ассортимент товаров – от одежды и обуви до аксессуаров и товаров для дома

Таблица 16.

Примеры открытий российских ритейлеров в формате street retail в I полугодии 2024 г.			
№	Название	Адрес	Профиль
1	Дом фарфора	Большая Никитская ул., д. 9	Товары для дома
2	Belle you	Столешников пер., д. 9с1	Одежда / обувь
3	Bork	Большая Никитская ул., д. 9	Товары для дома
4	Bork*	Столешников пер., д. 11	Товары для дома
5	Bruno Altro	Кузнецкий мост ул., д. 3	Одежда / обувь
6	Ex bags	Малая Бронная ул., д. 21/13с1	Одежда / обувь
7	Haier* 	Цветной бульвар, д. 2	Товары для дома
8	Kohlenoire* 	Петровка ул., д. 7	Ювелирные изделия
9	Lamoda sport	Кузнецкий мост ул., д. 7	Одежда / обувь
10	Level44	Малая Бронная ул., д. 24с3	Одежда / обувь
11	Natura Siberica* 	Арбат ул., д. 1	Косметика и парфюмерия
12	Nude story*	Кузнецкий мост ул., д. 6/3с3	Одежда / обувь
13	Oskelly	Кузнецкий мост ул., д. 7	Одежда / обувь
14	Parure*	Петровка ул., д. 5	Ювелирные изделия
15	Shiphra	Петровка ул., д. 5	Ювелирные изделия

* Скоро открытие

 - Сделка NF Group

Общественное питание

Заведения общественного питания остаются лидерами по объему занимаемых площадей. По данным на I полугодие 2024 года их доля на всех типах торговых коридоров составляет 30,8%. Среди заведений общественного питания на изучаемых улицах столицы чаще всего встречаются кафе и рестораны (67,2% площадей), а наиболее редко – пекарни, кондитерские (3,7%).

По итогам I полугодия 2024 года лидером по доле заведений общественного питания в формате street retail остается Большая Никитская улица – 76% (+13 п. п. за год). Данная локация остается одной из главных гастрономических улиц Москвы. За последние полгода на Большой Никитской были открыты ресторан греческой кухни Luwo и два ресторана итальянской кухни – Il ristorante, Brera.

Второе место по доле площадей, занимаемых операторами общественного питания, остается Малая Бронная – 61% (+13 п. п. за год). За I полугодие 2024 года на главной гастрономической улице Патриарших прудов была открыта кофейня Coffee Kiss с элегантным интерьером, а также ресторан Oshi Izakaya. Проект Глена Баллиса открылся на месте японского ресторана Uni от Alba Group.

Стоит отметить, что рестораторы все чаще открывают заведения общественного питания в переулках возле популярных локаций вследствие того, что подобное расположение позволяет установить веранду в теплый период и обеспечивает центральность заведения, с одной стороны, а также пониженный уровень городского шума с другой. К примеру, Anchovy’s club (Колокольников пер., д. 3, стр. 2) между Цветным бульваром и улицей Сретенка. Также рестораторы рассматривают новостройки для открытия своих новых проектов. Так, Глен Баллис открыл новый средиземноморский ресторан Claudia в ЖК Pri

Таблица 17.

Примеры открытий ресторанов на центральных улицах Москвы в I полугодии 2024 г.		
Название	Адрес	Ценовой сегмент
Афина	Большая Бронная ул., д. 2/6	Средний+
Кофемания*	просп. Академика Сахарова, д. 7	Средний+
Anchovy's club	Колокольников пер., д. 2с1	Средний+
Ayu	Романов пер., д. 2с1	Премиум
Brera	Большая Никитская ул., д. 24/1	Средний+
Il ristorante	Большая Никитская, д. 9	Премиум
Lui	Берсеневская наб., д. 16с9	Премиум
Luwo	Большая Никитская ул., д. 15с1	Средний+
Miss you	Петровка ул., д. 12	Средний+
Nothing Fancy*	Петровка ул., д. 30/7	Средний+
Oshi Izakaya	Малая Бронная ул., д. 22с2	Средний+
Pandor	Страстной бульвар, д. 7с1	Премиум
Phantom	Малая Никитская ул., д. 24с1	Средний+
Sansa	Пречистенская наб., д. 5	Средний+
Uchiwa	Романов пер., д. 2с1	Премиум

* Скоро открытие
NF Group - Сделка NF Group

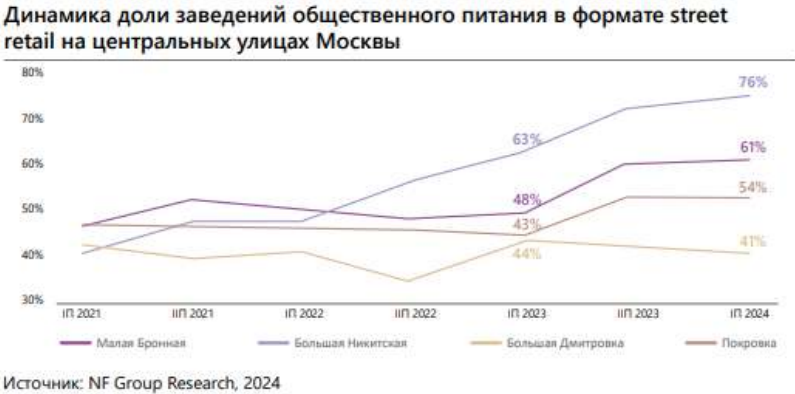


график 1.

Ставки

По итогам I полугодия 2024 года самыми высокими являются запрашиваемые ставки аренды на помещения², которые расположены в Столешниковом переулке и на Тверской улице, а также в окрестностях Патриарших прудов. Минимальный размер запрашиваемых ставок в 2024 году увеличился с 12 до 22 тыс. рублей за кв. м в год (пр-т Мира). Существенное увеличение нижней границы запрашиваемого диапазона арендных ставок отмечается на Тверской, Кузнецком мосту и в Столешниковом переулке из-за ограниченного качественного предложения и стабильно высокого спроса на помещения в данных локациях.

Снижение верхней границы ставки аренды в пределах 40% отмечалось в семи изучаемых локациях. Изменение ставок аренды зависит в первую очередь от расположения помещения и его качественных характеристик. Также немаловажную роль играют внешние факторы, которые влияют на туристический поток на исторических и культурных улицах и формируют спрос со стороны потенциальных арендаторов.

Таблица 18.

Арендные ставки на помещения street retail на центральных улицах Москвы						
Название улицы или торговой зоны	Ставка аренды (тыс. руб./кв. м/год), не вкл. НДС					
	IП 2023		IП 2024		Изменение	
	min	max	min	max	нижней границы за год, п. п.	верхней границы за год, п. п.
Арбат ул.	37	156	25	129	-32%	-17%
Никольская ул.	50	266	-*	-*	-	-
Тверская ул. (на участке от ст. м. «Охотный Ряд» до ст. м. «Пушкинская»)	29	236	53	273	83%	16%
Пятницкая ул.	22	200	29	168	32%	-16%
Садовое кольцо	17	95	23	120	35%	26%
Мира пр-т	12	144	22	136	83%	-6%
Патриаршие пруды	50	282	59	275	18%	-2%
Кузнецкий Мост ул.	32	258	59	300	84%	16%
Новый Арбат ул.	26	121	36	78	38%	-36%
Столешников пер.	70	197	143	190	104%	-4%
Мясницкая ул.	35	180	42	110	20%	-39%
Камергерский пер.	25	167	-*	-*	-	-
Петровка ул.	27	200	-*	-*	-	-
Кутузовский пр-т	24	70	29	88	21%	26%
*Предложение отсутствует						
Источник: NF Group Research, 2024						

Прогноз

До конца 2024 года ожидается, что на центральных торговых улицах Москвы доля вакантных площадей формата street retail зафиксирована на уровне 7–9%. Данный показатель является довольно низким и характеризуется высоким спросом на коммерческую недвижимость. В ближайшее время ожидается открытие большого количества новых магазинов fashion-брендов, а также заведений общественного питания. Локальные ретейлеры продолжают занимать помещения, в которых ранее располагались международные бренды, укрепляя свои позиции на столичном рынке. Средние запрашиваемые арендные ставки будут точно расти ввиду небольшого объема свободного ликвидного предложения и стабильно высокого спроса на торговые площади.

Средние запрашиваемые арендные ставки будут точно расти ввиду небольшого объема свободного ликвидного предложения и стабильно высокого спроса на торговые помещения.

Источник информации: https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/769/

Рынок стрит ритейла Москвы за 1 полугодие 2024 года

Внутри МКАД предложения по аренде и продаже за год сократились. Внутри Бульварного кольца объем предложения помещений на продажу сократился на 30%. Предложения по аренде внутри МКАД сократились в среднем на 25%. Ставки и цена продажи в границах старой Москвы логично демонстрируют положительную динамику. А вот в новой Москве и ближнем Подмоскovie количество предложений быстро растет, а ставки падают.



Инвестиции Объем инвестиций в торговую недвижимость Москвы за первое полугодие 2024 года составил 506 миллиардов рублей, что на 34% меньше по сравнению с аналогичным периодом 2023 года. Таким образом, инвестиции практически вернулись на уровень первого полугодия 2022 года.

Ключевым фактором, повлиявшим на снижение активности инвесторов, стала высокая ключевая ставка Центрального банка РФ, удерживающаяся на уровне 16%. В условиях высокой процентной ставки многие инвесторы предпочитают размещать средства на депозитных счетах, где они могут получить стабильную доходность с меньшими рисками.

Инвестиционная активность концентрировалась вокруг объектов площадью до 200 квадратных метров, расположенных в пределах Третьего транспортного кольца и МКАД. На долю таких объектов пришлось более 40% всех сделок.



Предложения на продажу Ситуация на рынке недвижимости Москвы в первом полугодии 2024 года характеризуется значительными изменениями в географическом распределении предложений.

Общее количество предложений на рынке недвижимости остаётся приблизительно на уровне прошлого года, однако внутри Московской кольцевой автодороги (МКАД) произошло заметное сокращение доступных объектов. Например, в пределах Бульварного кольца количество предложений уменьшилось на 30%, что свидетельствует о сокращении доступных площадей для приобретения в самом центре города. В зоне от Садового кольца до Третьего транспортного кольца наблюдается снижение предложений на 18%.

В отличие от центральных районов, за пределами МКАД и в Новой Москве количество предложений на рынке Street retail значительно возросло. Преимущественно это связано с развитием новых районов.

В финансовом выражении общий объем предложений, выставленных на продажу к концу первого полугодия 2024 года, составил порядка 275 миллиардов рублей.



Диаграмма 6.



Диаграмма 7.

Аренда

Количество предложений по аренде за первое полугодие 2024 года увеличилось на 15% по отношению к аналогичному периоду прошлого года. Основной рост приходится на предложения за пределами МКАД. В то же время наблюдается сокращение предложений по аренде помещений в пределах МКАД, в среднем на 25%. Наибольшее сокращение отмечено в центре Москвы, внутри Садового кольца, на помещения площадью более 200 кв. м — почти в 2 раза.



Диаграмма 8.

Темпы увеличения арендных ставок сократились. Средний рост за первое полугодие составил около 5% в годовом исчислении. Наибольший рост ставок наблюдается за пределами Бульварного кольца в

пределах МКАД, где он составляет от 10% до 15%. На окраинах Москвы, за пределами МКАД, отмечается понижение ставок на 5%.



Диаграмма 9.

Источник информации: <https://cre.ru/analytics/95511>

Вывод: По итогам 2023 года суммарный объем площадей формата street retail составил 710 тыс. м² , средний размер помещений – 171 м² .

По итогам 2023 года доля свободных площадей в street retail составила 10%, что ниже на 4,8 п. п. итогов 2022 года. Однако показатель вакантности пока не достиг значений допандемийного 2019 года (9,6%).

Немалое влияние на вакантность оказала приостановка деятельности иностранных брендов, которое впоследствии уравнилось возросшим спросом со стороны других игроков.

По итогам 2023 г. самыми высокими являются запрашиваемые ставки аренды на помещения, которые расположены на Столешниковом переулке и на улице Петровка, а также в окрестностях Патриарших прудов. Минимальный размер запрашиваемых ставок в 2023 составили соответственно 101 тыс. руб./м2, 66 тыс. руб./м2 и 67 тыс. руб./м2.

Минимальный размер запрашиваемых ставок в 2023 г. увеличился с 20 до 21 тыс. руб./м2 /год (Кутузовский проспект).

Средний объем инвестиций для объектов, площадью от 100 м2 до 200 м2, расположенных в локации Садовое кольцо-ТТК, составляет 72 млн. рублей.

8. Описание процесса оценки

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

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

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

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

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

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

Право собственности согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

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

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

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

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

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

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

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

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления (п. 14 ФСО I).

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

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

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

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

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

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

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

В соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;

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

В соответствии с ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ **рыночная стоимость** – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

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

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

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

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

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

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

В соответствии с ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ **рыночная стоимость** – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.2. Этапы проведения оценки

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

1)согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее – договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2021, № 27, ст. 5179) (далее – Федеральный закон);

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

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

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

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

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

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

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может

применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

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

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

Далее приводится краткое описание подходов к оценке.

8.3.1. Описание затратного подхода

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

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

- 1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
- 2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

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

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

применять в следующих случаях:

- 1) полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;
- 2) затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

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

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

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

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

В соответствии с п. 24 ФСО 7 «Оценка недвижимости» «При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

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

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

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

определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;

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

определение прибыли предпринимателя;

определение износа и устареваний;

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

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

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

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:
данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
сметных расчетов;
информации о рыночных ценах на строительные материалы;
других данных;

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

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

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

8.3.2. Описание сравнительного (рыночного) подхода

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

Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

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

1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);

2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);

3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);

4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

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

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

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

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

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

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

Основные этапы сравнительного подхода:

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

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

В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

- 1) учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;
- 2) использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;

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

4) рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.3.3. Описание доходного подхода

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

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

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

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

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

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

Основные этапы доходного подхода:

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

2) определение денежного потока.

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

-определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);

-прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;

-определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;

3) определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;

4) приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

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

При выборе прогнозного периода учитываются:

-оставшийся срок полезного использования объекта оценки;

-период, на который доступна информация для составления прогноза;

-период достижения стабильного темпа роста денежных потоков объекта оценки, после завершения которого возможно применить постпрогнозную стоимость. Для объектов оценки с сезонным или циклическим характером деятельности прогнозный период должен учитывать сезонность или включать полный цикл получения доходов соответственно.

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

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

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

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

При расчете постпрогнозной стоимости следует учитывать:

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

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

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

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

методы сравнительного подхода.

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

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

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

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

При определении ставки дисконтирования (ставки капитализации) следует учитывать:

- 1) вид стоимости и соответствующие ему стороны сделки;

2)допущения оценки;

3)вид денежного потока, в частности его инфляционную (номинальный или реальный денежный поток), налоговую (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютную и иные составляющие;

4)факторы риска инвестирования в объект оценки, в частности связанные с его следующими особенностями:

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

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

срок полезного использования объекта оценки;

специфические риски объекта оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.3.4. Порядок согласования результатов

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

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

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

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

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

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

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

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

8.4. Анализ применимости разных подходов к оценке объекта оценки

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

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

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

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

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

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

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

9. Определение справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки

9.1. Определение стоимости объекта оценки сравнительным (рыночным)

подходом

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

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

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

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

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

1. Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту.
2. Проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре.
3. Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.
4. Сравнение сопоставимых объектов-аналогов с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого объекта-аналога относительно оцениваемого объекта.
5. Сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

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

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

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

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

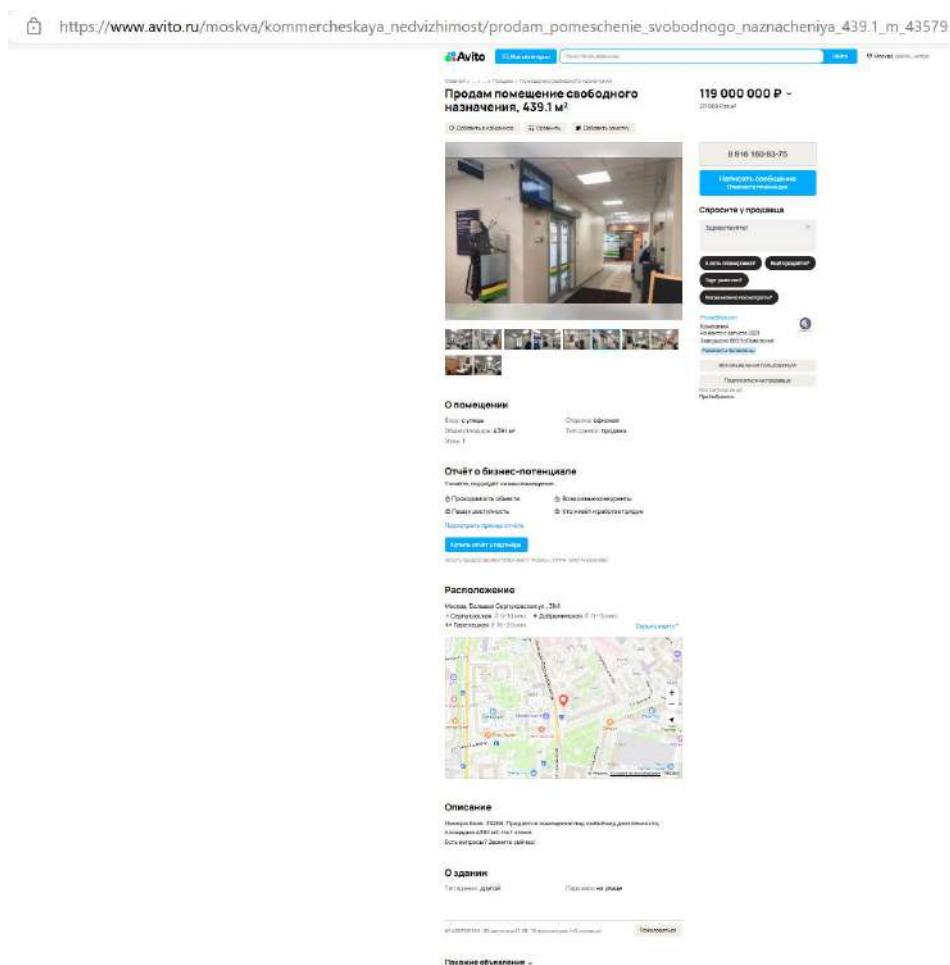
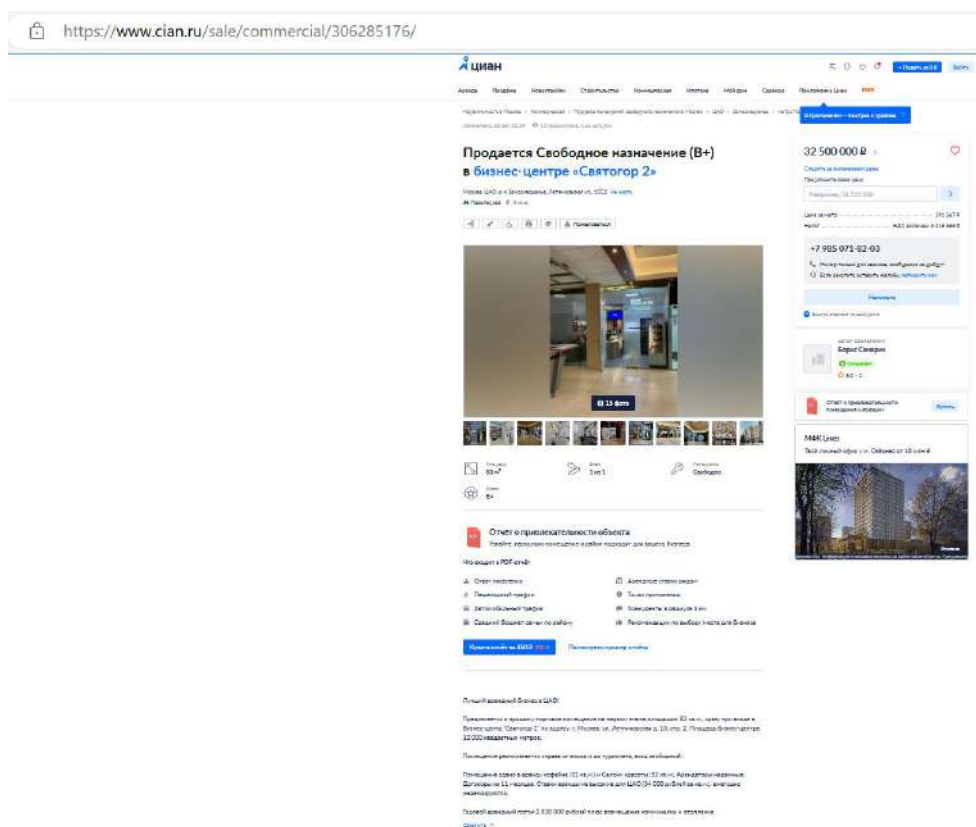
В таблице 19. приведен перечень таких элементов сравнения, рекомендуемых к использованию в анализе.

Таблица 19.

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
Физические характеристики	Доступность объекта (транспортная, пешая)
	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.



Описание:
Прекрасное помещение свободного назначения. Стратегически. Парковка на территории объекта. Возможность сделать вывеску. Подходят для любого вида деятельности. Ресторан, кафе, магазин одежды, модный бутик и т.д.
Парковка для клиентов 3-4 места. Две комнаты в полном порядке, без каких-либо вещей.

Учебно-научный комплекс расположен в центральной административной зоне Москвы, в шаговой доступности от станции метро: Марсово поле, Третьяковская, Парк культуры.

Данные об объектах аналогах (объектам стрит ритейл) представлены в таблице 20.

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

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

Скорректированная цена дает возможность оценщику сделать вывод о наиболее вероятной цене продажи оцениваемого объекта. Приведение ценообразующих характеристик аналогов к характеристикам оцениваемого объекта (объектам стрит ритейл) путем внесения поправок показано в таблице 25. Средневзвешенная величина скорректированных цен аналогов дает представление о рыночной стоимости объекта оценки, полученной методом сравнительного анализа продаж.

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

Таблица 20.

Номер объекта сравнения	Объект оценки	1	2	3	4
Местоположение					
Адрес	г. Москва, ул. Мытная, д.7 стр.1	г. Москва, ул. Летниковская, д. 10С2	г. Москва, ул. Большая Серпуховская, д.31к1	г. Москва, ул. Валовая, д.21к125	г. Москва, Озерковская наб., д.26
Округ г. Москвы	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Район г. Москвы	Замоскворечье	Замоскворечье	Замоскворечье	Замоскворечье	Замоскворечье
Удаленность от станции метро	станция метро «Серпуховская» 950 м.	станция метро «Павелецкая» 1220 м.	станция метро «Серпуховская» 570 м.	станция метро «Павелецкая» 430 м.	станция метро «Новокузнецкая» 1000 м.
Источник		База данных недвижимости ЦИАН, https://www.cian.ru/sale/commercial/306285176/ , тел. +7 985 071 82 03 дата публикации 30 января 2024 г.	База данных недвижимости АВИТО, https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/priodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_439.1_m_43579_31169/ , тел. +7 916 160 93 75 дата публикации 22 августа 2024 г.	База данных недвижимости АВИТО, https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_120_m_4377817960/ , тел. +7 965 129 68 95 дата публикации 24 августа 2024 г.	База данных недвижимости ЦИАН, https://www.cian.ru/sale/commercial/306160802/ , тел. +7 909 693 80 25 дата публикации 31 августа 2024 г.
Юридическое описание	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность

Номер объекта сравнения	Объект оценки	1	2	3	4
Цена предложения, продажи, рублей ⁷		32 500 000	119 000 000	58950000	180 000 000
Цена предложения, продажи, рублей ⁸		27 083 333	99 166 667	49125000	150 000 000
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	сентябрь 2024 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Торг	Продажа	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Назначение	встроенное нежилое офисно-торговое формат street-retail	встроенное нежилое офисно-торговое формат street-retail	встроенное нежилое офисно-торговое формат street-retail	встроенное нежилое офисно-торговое формат street-retail	встроенное нежилое офисно-торговое формат street-retail
Этажность	1 этаж жилого здания	1 этаж нежилого здания	1 этаж жилого здания	1 этаж жилого здания	1 этаж нежилого здания
Коммуникации	все	все	все	все	все
Вход в помещение	Отдельный вход	Общий вход	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход
Техническое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Отделка	стандарт	стандарт	стандарт	под отделку	стандарт
Общая площадь, м ²	200,7 100,5 82,2 142,5	83	439,1	120	383
Цена руб./кв.м.		326305	225841	409375	391645

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

⁷ Цена с учетом НДС

⁸ Цены без учета НДС

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 2024 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-2023 под редакцией Лейфера Л.А. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, подготовленного Приволжским центром методического и информационного центра обеспечения оценки. Нижний Новгород (табл. 299, стр. 365). Значения поправки принимается со знаком минус, поскольку цена корректируется в сторону уменьшения.

Таблица 21.

Класс объектов г. Москва	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
Стрит ритейл	9,3	5,0	13,6

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

Корректировка на местоположение

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

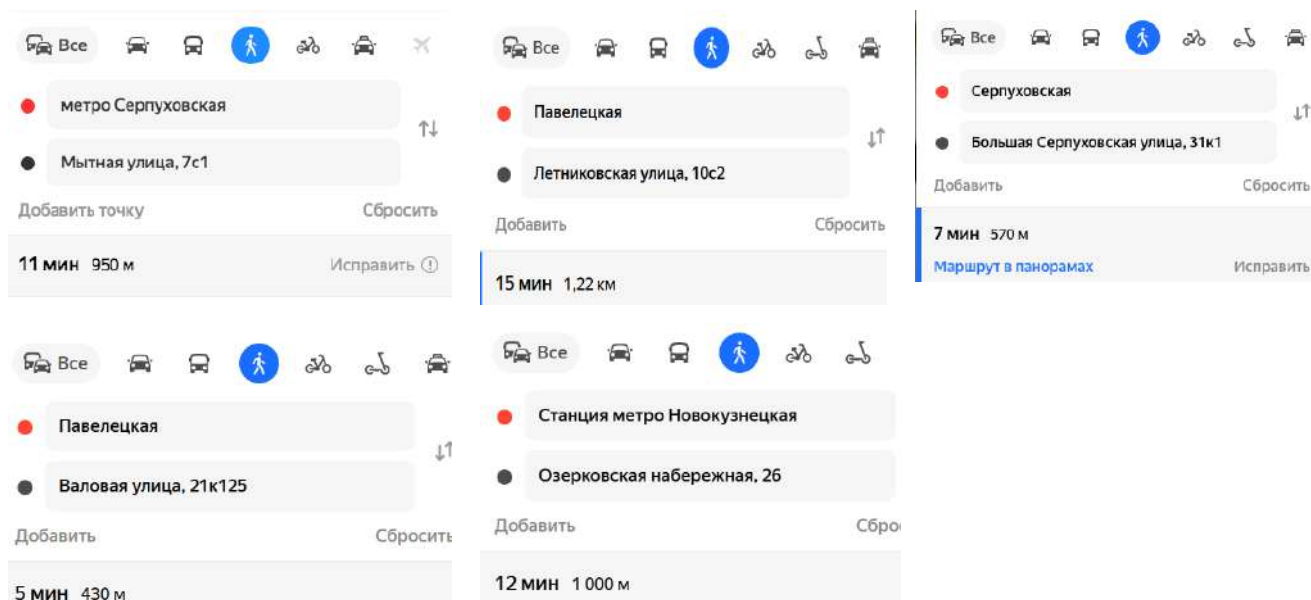
Тем ни менее, оценщик считает необходимым сделать поправку на удаленность от метро. Величина данной корректировки определяется на основании Справочника оценщика недвижимости-2023 под редакцией Лейфера Л.А. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, подготовленного Приволжским центром методического и информационного центра обеспечения оценки. Нижний Новгород (табл. 93, стр. 171).

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

Таблица 22.

Объект оценки	Аналог				
	До 150	От 150 до 300	От 300 до 600	От 600 до 1200	От 1200
До 150	1,00	1,14	1,23	1,34	1,43
От 150 до 300	0,88	1,00	1,08	1,18	1,26
От 300 до 600	0,81	0,92	1,00	1,08	1,16
От 600 до 1200	0,75	0,85	0,92	1,00	1,07
От 1200	0,70	0,79	0,86	0,93	1,00

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



Корректировка на этажность

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

Корректировка на назначение

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

Корректировка на отделку

Для расчета корректировки расчетов на масштаб использовался Справочник оценщика недвижимости-2023 под редакцией Лейфера Л.А. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, подготовленного Приволжским центром методического и информационного центра обеспечения оценки» (табл. 253, стр. 332).

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

Таблица 23.

Тип ремонта		аналог				
		Без отделки	косметический	эконом	стандарт	премиум
Объект оценки	без отделки	0	-4600	-5900	-7600	-15200
	косметический	4600	0	-1300	-3000	-4600
	эконом	5900	1300	0	-1700	-5900
	стандарт	7600	3000	1700	0	-7600
	премиум	15200	10600	9300	7600	0

Поправка на отделку может составить +7600 руб./кв.м. по объекту аналогу №3.

Корректировка на отдельный вход

Данная корректировка проводилась на основании Справочник оценщика недвижимости-2023 под редакцией Лейфера Л.А. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, подготовленного Приволжским центром методического и информационного центра обеспечения оценки» (табл. 43, стр. 289).

Таблица 24,

Отдельный вход (Москва) продажа		аналог	
		Отдельный вход есть	Отдельного входа нет
Объект оценки	Отдельный вход есть	1,00	1,14
	Отдельного входа нет	0,88	1,00

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 24.

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

Определение весов аналогов

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

D-удельный вес , %;

Q– суммарное количество внесенных корректировок;

q_i – количество корректировок по данному аналогу;

n - количество аналогов.

Таблица корректировок по сравнимым предложениям на продажу и продажам.

Таблица 25.

Элемент	Ед.	Объекты сравнения				
Сравнения	измер.	Оценив.	1	2	3	4
Цена продажи (предложения)	руб.		27 083 333	99 166 667	49125000	150 000 000
Площадь	кв.м.	200,7 100,5 82,2	83	439,1	120	383

		142,5				
Цена за единицу площади	руб./ кв.м.		326305	225841	409375	391645
Объем передаваемых прав		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	%		-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./ кв.м.		326305	225841	409375	391645
Финансовые условия		Рыночные безналичный расчет	Рыночные безналичный расчет	Рыночные безналичный расчет	Рыночные безналичный расчет	Рыночные безналичный расчет
Корректировка	%		-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./ кв.м.		326305	225841	409375	391645
Условия продажи		Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта
Корректировка	%		-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./ кв.м.		326305	225841	409375	391645
Условия рынка (время продажи)		сентябрь 2024г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./ кв.м.		326305	225841	409375	391645
Торг		сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка			-9	-9	-9	-9
Скорректированная цена	руб./ кв.м.		296938	205515	372531	356397
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.		296938	205515	372531	356397
Удаленность от станции метро		станция метро «Серпуховская» 950 м.	станция метро «Павелецкая» 1220 м.	станция метро «Серпуховская» 570 м.	станция метро «Павелецкая» 430 м.	станция метро «Новокузнецкая» 1000 м.
Корректировка	%		+7	-8	-15	0
Скорректированная цена	руб./ кв.м.		317724	189074	316651	356397
Этажность		1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка	%		-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./ кв.м.		317724	189074	316651	356397
Функциональное назначение		встроенное нежилое помещение формат street-retail	встроенное нежилое помещение формат street-retail	встроенное нежилое помещение формат street-retail	встроенное нежилое помещение формат street-retail	встроенное нежилое помещение формат street-retail
Корректировка	%		-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./ кв.м.		317724	189074	316651	356397

Отдельный вход		есть	нет	есть	есть	есть
Корректировка	%		+14	0	0	0
Скорректированная цена	руб./ кв.м.		362205	189074	316651	356397
Коммуникации		все	все	все	все	все
Корректировка	руб.		-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./ кв.м.		362205	189074	316651	356397
Отделка		стандарт	стандарт	стандарт	под отделку	стандарт
Корректировка	руб./ кв.м.	-	-	-	+7600	-
Скорректированная цена	руб./ кв.м.		362205	189074	324251	356397
Масштаб, кв. м.	Пом.1	200,7	83	439,1	120	383
	Пом.2	100,5				
	Пом.3	82,2				
	Пом.4	142,5				
Корректировка	%	200,7 (пом.1)	-8	+5	-8	+5
		100,5 (пом.2)	0	+14	0	+14
		82,2 (пом.3)	0	+14	0	+14
		142,5 (пом.4)	-8	+5	-8	+5
Скорректированная цена	руб./ кв.м.	200,7 (пом.1)	333229	198528	298311	374217
		100,5 (пом.2)	362205	215544	324251	406293
		82,2 (пом.3)	362205	215544	324251	406293
		142,5 (пом.4)	333229	198528	298311	374217
Проверка результата	Среднее значение для помещения 1: 301071 297251 руб. Стандартное отклонение: 75071 76680 руб. Коэффициент вариации, допустимое значение меньше 33%: 25%. 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: 327073 323456 руб. Стандартное отклонение: 81561 83863 руб. Коэффициент вариации, допустимое значение меньше 33%: 25%. 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: 327073 323456 руб. Стандартное отклонение: 81561 83863 руб. Коэффициент вариации, допустимое значение меньше 33%: 25%. 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: 301071 297252 руб. Стандартное отклонение: 75071 76680 руб. Коэффициент вариации, допустимое значение меньше 33%: 25%. 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)		13	4	3	4	2
Весовой коэффициент			0,23	0,26	0,23	0,28
Количество поправок (пом.2)		11	3	3	3	2
Весовой коэффициент			0,242	0,242	0,242	0,273
Количество поправок (пом.3)		11	3	3	3	2
Весовой коэффициент			0,242	0,242	0,242	0,273
Количество поправок (пом.4)		13	4	3	4	2
Весовой коэффициент			0,23	0,26	0,23	0,28
Средневзвешенная стоимость помещения 1	руб./ кв.м.	301652 297561				
Площадь помещения 1	кв.м.	200,7				
Справедливая (рыночная) стоимость помещения 1	руб.	60541556 59720493				
Средневзвешенная стоимость помещения 2	руб./ кв.м.	329202 320787				
Площадь помещения 2	кв.м.	100,5				
Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки	руб.	33084801 32239094				
Средневзвешенная стоимость помещения 3	руб./ кв.м.	329202 320787				
Площадь помещения 3	кв.м.	82,2				
Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки	руб.	27060404 26368691				
Средневзвешенная стоимость помещения 4	руб./ кв.м.	301652 297561				
Площадь помещения 3	кв.м.	142,5				
Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки	руб.	42985410 42402443				

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:

60 541 556 руб.

(Шестьдесят миллионов пятьсот сорок одна тысяча пятьсот пятьдесят шесть) 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 сравнительным подходом, по состоянию на дату проведения оценки, с учетом округления и без учета НДС, составляет:

33 084 801 руб.

(Тридцать три миллиона восемьдесят четыре тысячи восемьсот один) рубль

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:

27060404 руб.

(Двадцать семь миллионов шестьдесят тысяч четыреста четыре) рубля

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

42985410 руб.

(Сорок два миллиона девятьсот восемьдесят пять тысяч четыреста десять) рублей

9.2. Определение стоимости объекта оценки доходным подходом

Доходный подход при оценке объектов недвижимости реализуется в следующих методах:

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

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

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

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

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

Метод прямой капитализации рассчитывается по следующей формуле капитализации:

$$C = \text{ЧОД} / K, \text{ где:}$$

C - текущая стоимость объекта оценки;

ЧОД – чистый операционный доход;

K - коэффициент капитализации.

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;

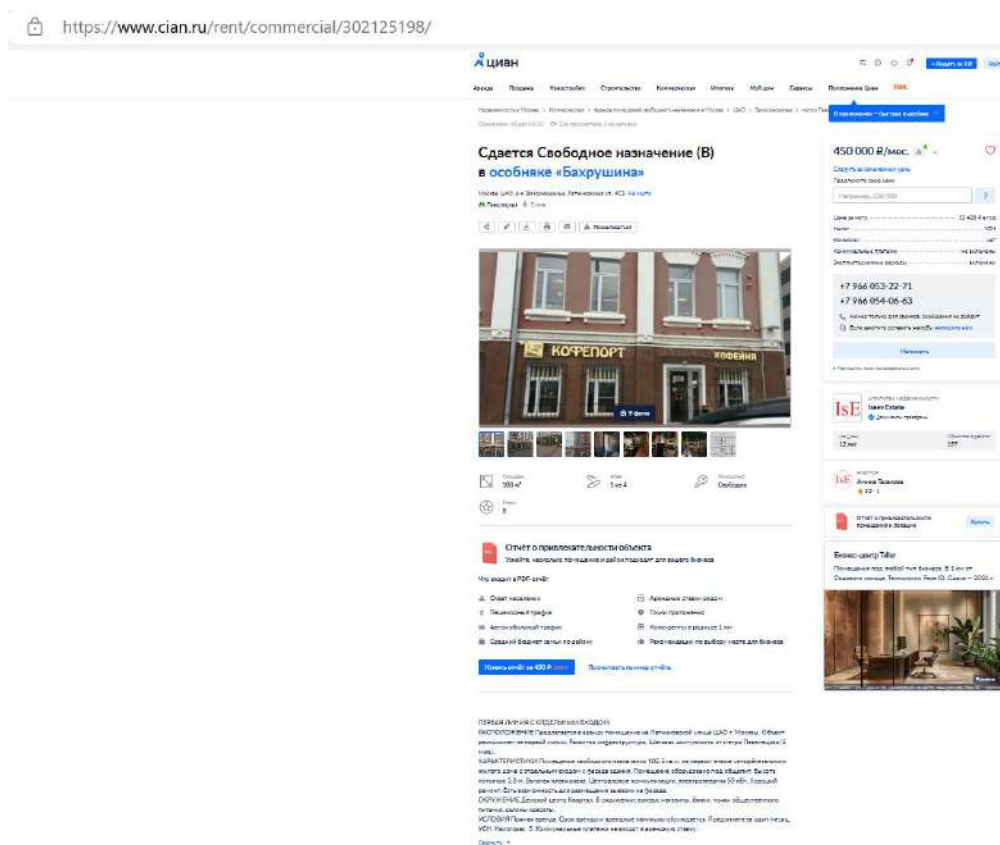
Ca - арендная ставка, рублей / м²;

S - площадь, сдаваемая в аренду, м².

Для оценки рыночной арендной платы использованы данные по аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым. Основным принципом выбора величины арендной ставки является конкурентоспособность (при прочих равных аналогах выбираемая величина арендной ставки не должна превышать средний уровень арендных ставок).

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

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



Свободного назначения, 80 м²

300 000 Р в месяц

8 010 391-06-07

Начать общение

Спросите у арендодателя

А есть ли?

Написать

Мой профиль

Моя статистика

Моя история

Моя статистика

Моя история

О помещении

Тип помещения

Общая площадь

Этаж

Площадь

Состояние

Вид

Вид

Вид

Отчет о бизнес-потенциале

А. Прогнозируемость

Б. Прогнозируемость

В. Прогнозируемость

Г. Прогнозируемость

А. Прогнозируемость

Б. Прогнозируемость

В. Прогнозируемость

Г. Прогнозируемость

Расположение

Метро

Улицы

Площадь

А. Прогнозируемость

Б. Прогнозируемость

В. Прогнозируемость

Г. Прогнозируемость

Описание

Свободного назначения

Общая площадь

Этаж

Площадь

А. Прогнозируемость

Б. Прогнозируемость

В. Прогнозируемость

Г. Прогнозируемость

О здании

Тип здания

Состояние

А. Прогнозируемость

Б. Прогнозируемость

В. Прогнозируемость

Г. Прогнозируемость

Ресторан с ремонтом 225 м²

850 000 Р в месяц

8 024 911-16-42

Начать общение

Спросите у арендодателя

А есть ли?

Написать

Мой профиль

Моя статистика

Моя история

Моя статистика

Моя история

О помещении

Тип помещения

Общая площадь

Этаж

Площадь

Состояние

Вид

Вид

Вид

Отчет о бизнес-потенциале

А. Прогнозируемость

Б. Прогнозируемость

В. Прогнозируемость

Г. Прогнозируемость

А. Прогнозируемость

Б. Прогнозируемость

В. Прогнозируемость

Г. Прогнозируемость

Расположение

Метро

Улицы

Площадь

А. Прогнозируемость

Б. Прогнозируемость

В. Прогнозируемость

Г. Прогнозируемость

Описание

Ресторан с ремонтом

Общая площадь

Этаж

Площадь

А. Прогнозируемость

Б. Прогнозируемость

В. Прогнозируемость

Г. Прогнозируемость

О здании

Тип здания

Состояние

А. Прогнозируемость

Б. Прогнозируемость

В. Прогнозируемость

Г. Прогнозируемость

Расположение

Москва, Космодамианская наб., 52С1
 от Гавриловская 5-10 мин. от Таганская 11-15 мин.
 от Крестинская застава 16-20 мин.

Держать карту



Описание

104м2 Космодамианская наб. Номер в базе: 29268. Предлагается аренда помещения 104м2 под ресторан / кафе восточной в. Выполнена отделка. Помещение в состоянии "как есть". Помещение полностью готово к вводу. Помещение соответствует всем необходимым нормам и требованиям эксплуатации помещений. Долгосрочный договор.

О здании

Тип здания: бизнес-центр

Парковка: на улице

№ 3877950032-2: форма в 16.51.261 промторгов (40 соток)

Посмотреть

370 000 Р
 в месяц

3518 Р в месяц за №. 503 залога

8 958 742-17-71

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Вы видите? Вы видите?

Какая-то проблема?

Прямой брокер

Компания

Реквизиты/проверка

Подписаться на новости

Контактное лицо

Илья

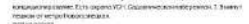
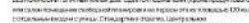
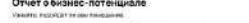
Помещение свободного назначения

120 м²

Добавить фото

Скрыть

Добавить фото



О помещении

Вид: улица

Площадь: 120 м²

Объем: 120 м³

Этаж: 1

Вид: улица

Площадь: 120 м²

Объем: 120 м³

Этаж: 1

Вид: улица

Площадь: 120 м²

Объем: 120 м³

Этаж: 1

Вид: улица

Площадь: 120 м²

Объем: 120 м³

Этаж: 1

Вид: улица

Площадь: 120 м²

Объем: 120 м³

Этаж: 1

Вид: улица

Площадь: 120 м²

Объем: 120 м³

Этаж: 1

Вид: улица

Площадь: 120 м²

Объем: 120 м³

Этаж: 1

Вид: улица

Площадь: 120 м²

Объем: 120 м³

Этаж: 1

Вид: улица

Площадь: 120 м²

Объем: 120 м³

Этаж: 1

Вид: улица

Площадь: 120 м²

Объем: 120 м³

Этаж: 1

Вид: улица

Площадь: 120 м²

Объем: 120 м³

Этаж: 1

Вид: улица

Площадь: 120 м²

Отчет о бизнес-потенциале

Укажите, насколько вы уверены в:

Потенциале объекта

Потенциале объекта

Потенциале объекта

Потенциале объекта

Потенциале объекта

Потенциале объекта

Потенциале объекта

Потенциале объекта

Потенциале объекта

Потенциале объекта

Потенциале объекта

Потенциале объекта

Потенциале объекта

Потенциале объекта

Потенциале объекта

Потенциале объекта

Потенциале объекта

Потенциале объекта

Потенциале объекта

Потенциале объекта

Потенциале объекта

Потенциале объекта

Потенциале объекта

Потенциале объекта

Потенциале объекта

Потенциале объекта

Потенциале объекта

Потенциале объекта

Потенциале объекта

Потенциале объекта

Потенциале объекта

Потенциале объекта

Потенциале объекта

Потенциале объекта

Потенциале объекта

Потенциале объекта

Потенциале объекта

Потенциале объекта

Потенциале объекта

Потенциале объекта

Потенциале объекта

Потенциале объекта

Потенциале объекта

Потенциале объекта

Расположение

Москва, Славянский наб., 7

от Гавриловская 10-15 мин.

от Таганская 11-15 мин.

от Крестинская застава 16-20 мин.

от Гавриловская 10-15 мин.

от Таганская 11-15 мин.

от Крестинская застава 16-20 мин.

от Гавриловская 10-15 мин.

от Таганская 11-15 мин.

от Крестинская застава 16-20 мин.

от Гавриловская 10-15 мин.

от Таганская 11-15 мин.

от Крестинская застава 16-20 мин.

от Гавриловская 10-15 мин.

от Таганская 11-15 мин.

от Крестинская застава 16-20 мин.

от Гавриловская 10-15 мин.

от Таганская 11-15 мин.

от Крестинская застава 16-20 мин.

от Гавриловская 10-15 мин.

от Таганская 11-15 мин.

от Крестинская застава 16-20 мин.

от Гавриловская 10-15 мин.

от Таганская 11-15 мин.

от Крестинская застава 16-20 мин.

от Гавриловская 10-15 мин.

от Таганская 11-15 мин.

от Крестинская застава 16-20 мин.

от Гавриловская 10-15 мин.

от Таганская 11-15 мин.

от Крестинская застава 16-20 мин.

от Гавриловская 10-15 мин.

от Таганская 11-15 мин.

от Крестинская застава 16-20 мин.

от Гавриловская 10-15 мин.

от Таганская 11-15 мин.

от Крестинская застава 16-20 мин.

от Гавриловская 10-15 мин.

от Таганская 11-15 мин.

от Крестинская застава 16-20 мин.

от Гавриловская 10-15 мин.

от Таганская 11-15 мин.

от Крестинская застава 16-20 мин.

от Гавриловская 10-15 мин.

от Таганская 11-15 мин.

Описание

БЕЗЛИКОВИТ: Гитлеровский дом. Современный бизнес-центр

на 10-15-й этажах. Современный бизнес-центр

с современным интерьером. Современный бизнес-центр

с современным интерьером. Современный бизнес-центр

с современным интерьером. Современный бизнес-центр

с современным интерьером. Современный бизнес-центр

с современным интерьером. Современный бизнес-центр

с современным интерьером. Современный бизнес-центр

с современным интерьером. Современный бизнес-центр

с современным интерьером. Современный бизнес-центр

с современным интерьером. Современный бизнес-центр

с современным интерьером. Современный бизнес-центр

с современным интерьером. Современный бизнес-центр

с современным интерьером. Современный бизнес-центр

с современным интерьером. Современный бизнес-центр

с современным интерьером. Современный бизнес-центр

с современным интерьером. Современный бизнес-центр

с современным интерьером. Современный бизнес-центр

с современным интерьером. Современный бизнес-центр

с современным интерьером. Современный бизнес-центр

с современным интерьером. Современный бизнес-центр

с современным интерьером. Современный бизнес-центр

с современным интерьером. Современный бизнес-центр

с современным интерьером. Современный бизнес-центр

с современным интерьером. Современный бизнес-центр

с современным интерьером. Современный бизнес-центр

с современным интерьером. Современный бизнес-центр

с современным интерьером. Современный бизнес-центр

с современным интерьером. Современный бизнес-центр

с современным интерьером. Современный бизнес-центр

с современным интерьером. Современный бизнес-центр

с современным интерьером. Современный бизнес-центр

с современным интерьером. Современный бизнес-центр

с современным интерьером. Современный бизнес-центр

с современным интерьером. Современный бизнес-центр

с современным интерьером. Современный бизнес-центр

с современным интерьером. Современный бизнес-центр

с современным интерьером. Современный бизнес-центр

с современным интерьером. Современный бизнес-центр

с современным интерьером. Современный бизнес-центр

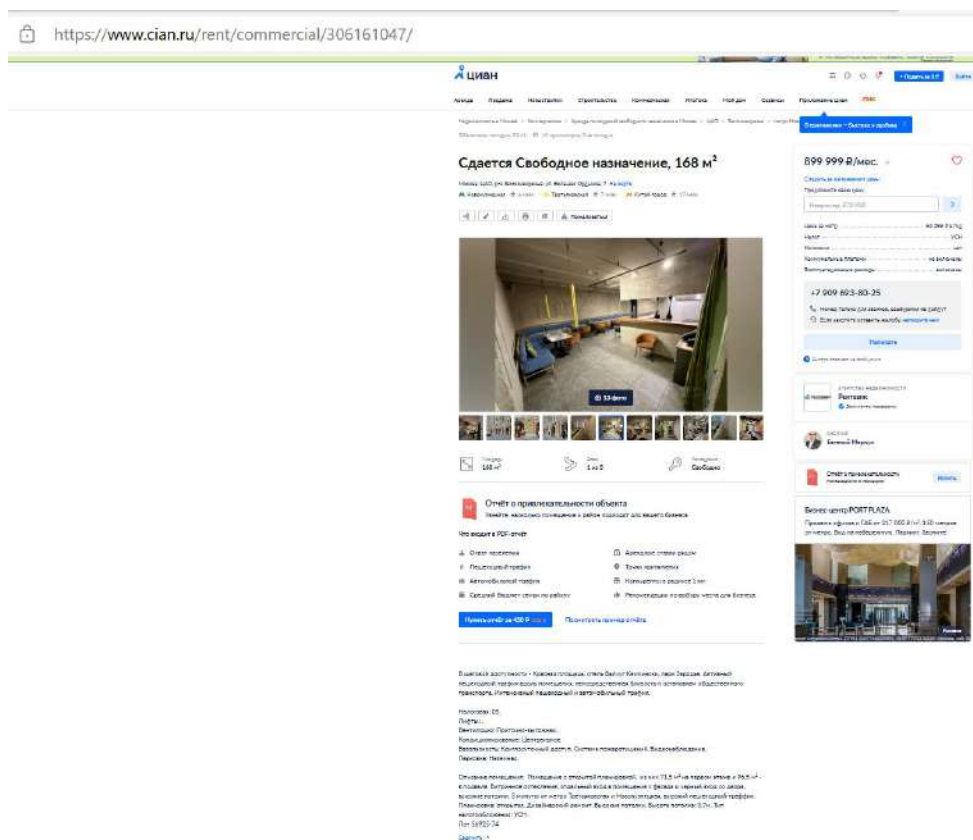
с современным интерьером. Современный бизнес-центр

с современным интерьером. Современный бизнес-центр

с современным интерьером. Современный бизнес-центр

с современным интерьером. Современный бизнес-центр

с современным интерьером. Современный бизнес-центр



Данные об объектах аналогах (объектам формата стрит-ритейл) представлены в таблице 27.

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 мартом 2024 года, что соответствует дате проведения оценки. Расчет величины арендной платы для определения потенциального валового дохода по объектам формата стрит-ритейл в составе объекта оценки представлен в таблице 31.

Таблица 27. характеристик объектов аналогов формат стрит ритейл по сравнимой аренде

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения				
		1	2	3	4	5
Местоположение	г. Москва, улица Мытная, д.7 стр.1	г. Москва, ул. Летниковская, д. 4С5	г. Москва, улица Садовническая, д.51с1	г. Москва, Космодемьянская наб., д.52С5	г. Москва, Садовническая наб., д. 7	г. Москва, ул. Большая Ордынка, д.7
Округ г. Москвы	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Район	Замоскворечье	Замоскворечье	Замоскворечье	Замоскворечье	Замоскворечье	Замоскворечье
Станция метро	Станция метро «Серпуховская» 950 м.	станция метро «Павелецкая» 960 м.	станция метро «Новокузнецкая» 1020 м.	станция метро «Павелецкая» 590 м.	станция метро «Новокузнецкая» 600 м.	станция метро «Третьяковская» 500 м.
Источник информации		База данных недвижимости ЦИАН, https://www.cian.ru/rent/commercial/302125198/ , тел. +7 966 053 22 71 Дата публикации 18 августа 2024 г.	База данных недвижимости АВИТО, https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_80_m_4433982017/ , тел. +7 916 591 38 97 Дата публикации 26 августа 2024 г.	База данных недвижимости АВИТО, https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/restoranos_remontom_225_m_3626953493/ , тел. +7 924 911 16 42 Дата публикации 30 августа 2024 г.	База данных недвижимости АВИТО, https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeshchenie_svobodnogo_naznacheniya_120_m_4323557296/ , тел. +7 985 503 91 76 Дата публикации 20 августа 2024 г.	База данных недвижимости ЦИАН, https://www.cian.ru/rent/commercial/306161047/ , тел. +7 909 693 80 25 Дата публикации 01 сентября 2024г.
Объем передаваемых прав	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
Условия финансирования	Рыночные безналичный расчет	Рыночные безналичный расчет	Рыночные безналичный расчет	Рыночные безналичный расчет	Рыночные безналичный расчет	Рыночные безналичный расчет
Условия аренды	Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта
Условия рынка (время продажи)	сентябрь 2024 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
торг	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Назначение	встроенное нежилое помещение формат стрит ритейл	встроенное нежилое помещение формат стрит ритейл	встроенное нежилое помещение формат стрит ритейл	встроенное нежилое помещение формат стрит ритейл	встроенное нежилое помещение формат стрит ритейл	встроенное нежилое помещение формат стрит ритейл

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения				
		1	2	3	4	5
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
Площадь, м ²	200,7 100,5 82,2 142,5	103	80	225	120	168
Цена руб./кв.м./в год ⁹		43690	37500	37778	56667	53717

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 марте 2024 года.

Корректировка на торг

Цены объектов-аналогов являются ценами предложения. Реальные цены, по которым заключаются договора, как правило, ниже цен предложения. Величина поправки на торг определялась на основании Справочника оценщика недвижимости-2023 под редакцией Лейфера Л.А. Торговая недвижимость. Корректирующие

⁹ цена аренды указана в рублях, без учета НДС

коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, подготовленного Приволжским центром методического и информационного центра обеспечения оценки. Нижний Новгород (табл. 299, стр. 365). Значения поправки принимается со знаком минус, поскольку цена корректируется в сторону уменьшения.

Таблица 28.

Класс объектов г. Москва	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Арендные ставки объектов			
Стрит ритейл	7,4	3,5	11,2

В рамках настоящего поправка на торг принята равной (-7 %). Значения поправки принимается со знаком минус, поскольку цена корректируется в сторону уменьшения.

Корректировка на местоположение

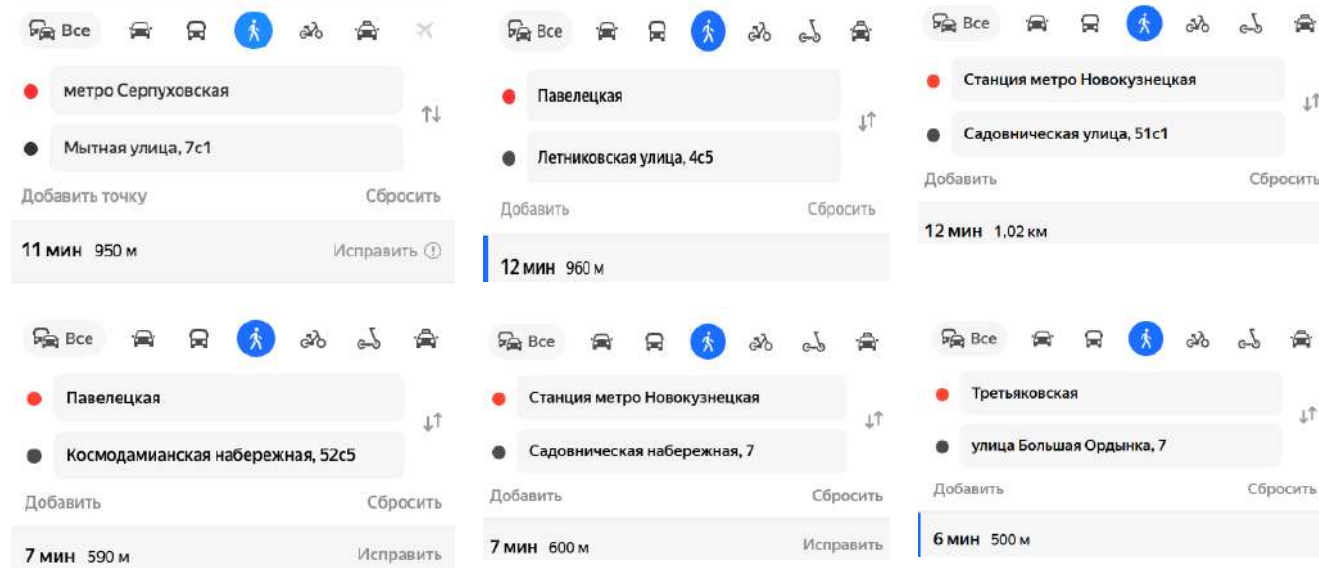
Данная корректировка не проводилась, так как все объекты аналоги, как и объект оценки, расположены в районе Замоскворечье ЦАО г. Москвы. Тем ни менее, оценщик считает необходимым сделать поправку на удаленность от метро. Величина данной корректировки определяется на основании Справочника оценщика недвижимости-2023 под редакцией Лейфера Л.А. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, подготовленного Приволжским центром методического и информационного центра обеспечения оценки. Нижний Новгород (табл. 95, стр. 172).

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

Таблица 29.

Объект оценки	Аналог				
	До 150	От 150 до 300	От 300 до 600	От 600 до 1200	От 1200
До 150	1,00	1,14	1,25	1,36	1,46
От 150 до 300	0,87	1,00	1,09	1,19	1,27
От 300 до 600	0,80	0,92	1,00	1,08	1,17
От 600 до 1200	0,74	0,84	0,92	1,00	1,07
От 1200	0,69	0,79	0,86	0,93	1,00

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



Корректировка на этажность

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

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 30.

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

Веса аналогов

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

D – удельный вес, %;

Q – суммарное количество внесенных корректировок;

g_i – количество корректировок по данному аналогу;

n – количество аналогов.

Таблица 31. 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.		43690	37500	37778	56667	53717
Объем передаваемых прав		аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
Корректировка	%		-	-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./ кв. м.		43690	37500	37778	56667	53717
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.		43690	37500	37778	56667	53717

Условия аренды		Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта
Корректировка	%		-	-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./ кв. м.		43690	37500	37778	56667	53717
Условия рынка (время продажи)		сентябрь 2024 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.		43690	37500	37778	56667	53717
Торг		сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-7	-7	-7	-7	-7
Скорректированная цена	руб./ кв. м.		40632	34875	35134	52700	49957
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.		40632	34875	35134	52700	49957
Удаленность от станции метро		Станция метро «Серпуховская» 950 м.	станция метро «Павелецкая» 960 м.	станция метро «Новокузнецкая» 1020 м.	станция метро «Павелецкая» 590 м.	станция метро «Новокузнецкая» 600 м.	станция метро «Третьяковская» 500 м.
Корректировка	%		0	0	-8	-8	-8
Скорректированная цена	руб./ кв. м.		40632	34875	32323	48484	45960
Этажность		1ый этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка	%		-	-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./ кв. м.		40632	34875	32323	48484	45960
Назначение		встроенное нежилое помещение формат стрит ритейл	встроенное нежилое помещение формат стрит ритейл	встроенное нежилое помещение формат стрит ритейл	встроенное нежилое помещение формат стрит ритейл	встроенное нежилое помещение формат стрит ритейл	встроенное нежилое помещение формат стрит ритейл
Корректировка	%		-	-	-	-	-

Скорректированная цена	руб./ кв. м.		40632	34875	32323	48484	45960
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.		40632	34875	32323	48484	45960
Площадь (масштаб)	кв.м.	200,7	103	80	225	120	168
		100,5					
		82,2					
		142,5					
Корректировка	%	200,7 (пом.1)	-13	-13	0	-13	0
		100,5 (пом.2)	0	0	+15	0	+15
		82,2 (пом.3)	0	0	+15	0	+15
		142,5 (пом.4)	-13	-13	0	-13	0
Скорректированная цена	руб./ кв. м.	200,7 (пом.1)	35350	30341	32323	42181	45960
		100,5 (пом.2)	40632	34875	37171	48484	52854
		82,2 (пом.3)	40632	34875	37171	48484	52854
		142,5 (пом.4)	35350	30341	32323	42181	45960
Проверка результата		Среднее значение пом.1: 37231 36014 руб. Стандартное отклонение: 6629 руб. Коэффициент вариации, допустимое значение меньше 33%: 18%. 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: 42803 41409 руб. Стандартное отклонение: 7625 руб. Коэффициент вариации, допустимое значение меньше 33%: 18%. 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: 42803 руб. Стандартное отклонение: 7625 руб. Коэффициент вариации, допустимое значение меньше 33%: 18%. 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: 37231 36014 руб. Стандартное отклонение: 6629 руб. Коэффициент вариации, допустимое значение меньше 33%: 18%. 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)		11	2	2	2	3	2
Вес аналога (пом.1)			0,205	0,205	0,205	0,180	0,205
Количество поправок (пом. 2)		10	1	1	3	2	3
Вес аналога (пом.2)			0,225	0,225	0,175	0,200	0,175
Количество поправок (пом. 3)		10	1	1	3	2	3
Вес аналога (пом.3)			0,225	0,225	0,175	0,200	0,175
Количество поправок (пом. 4)		11	2	2	2	3	2
Вес аналога (пом.4)			0,205	0,205	0,205	0,180	0,205
Средневзвешенная величина стоимости годовой арендной ставки без учета НДС за 1 кв.м. помещения 1	руб./ кв. м.	37107 36555					
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.	42440 41646					
Площадь помещения 2	кв.м.	100,5					
Средневзвешенная величина стоимости годовой арендной ставки	руб./ кв. м.	42440 41646					

без учета НДС за 1 кв.м. помещения 3		
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.	37107 36555
Площадь помещения 4	кв.м.	142,5

Тогда Потенциальный Валовой Доход (ПВД) за год составит:

Для помещения 1 в составе объекта оценки: $200,7 \text{ м}^2 \times 37107 \text{ руб./м}^2 = 7447375 \text{ руб./в год}$.

Для помещения 2 в составе объекта оценки: $100,5 \text{ м}^2 \times 42440 \text{ руб./м}^2 = 4265220 \text{ руб./в год}$.

Для помещения 3 в составе объекта оценки: $82,2 \text{ м}^2 \times 42440 \text{ руб./м}^2 = 3488568 \text{ руб./в год}$.

Для помещения 4 в составе объекта оценки: $142,5 \text{ м}^2 \times 37107 \text{ руб./м}^2 = 5287748 \text{ руб./в год}$.

Действительный валовой доход (ДВД) - это предполагаемый потенциальный валовой доход от приносящей доход недвижимости за вычетом потерь от коммерческого недоиспользования площадей и потерь при сборе арендной платы. Для определения величины потерь от недрозагрузки была использована информация, изложенная в Справочнике оценщика недвижимости 2023. Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород (табл. 7, стр.38).

Таблица 32.

Объект	Активный рынок Москва		
	Среднее	Доверительный интервал	
Стрит ритейл	11,5%	5,8%	17,3%

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

Тогда Действительный Валовой Доход (ДВД) в год составит:

Для помещения 1 в составе объекта оценки: $7447375 \text{ руб./в год} \times 0,88 = 6553690 \text{ руб./в год}$.

Для помещения 2 в составе объекта оценки: $4265220 \text{ руб./в год} \times 0,88 = 3753394 \text{ руб./в год}$

Для помещения 3 в составе объекта оценки: $3488568 \text{ руб./в год} \times 0,88 = 3069940 \text{ руб./в год}$

Для помещения 4 в составе объекта оценки: $5287748 \text{ руб./в год} \times 0,88 = 4653218 \text{ руб./в год}$

9.2.2. Определение расходов на содержание объекта оценки

Операционные расходы

Операционные расходы включают:

Коммунальные расходы, в том числе:

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

Эксплуатационные расходы, в том числе:

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

Прочие расходы, в том числе:

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

налоги на нее;

- резервы на замещение (расходы капитального характера).

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

К типовым расходам собственникам относятся следующие расходы:

Эксплуатационные расходы, в том числе:

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

Прочие расходы, в том числе:

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

налоги на нее;

- резервы на замещение (расходы капитального характера).

Для определения величины операционных расходов была использована информация, изложенная в Справочнике оценщика недвижимости 2022. Операционные расходы при эксплуатации для коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора. Под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки (табл. 39 стр. 102).

Таблица 33.

Объект	Активный рынок (Москва)		
	Доля типовых расходов собственника, % в величине чистой арендной ставки ¹⁰		
	Среднее	Доверительный интервал	
Высококласные торговая недвижимость	30,9%	24,5%	37,4%

В рамках настоящего отчета операционные расходы приняты к расчету в размере 31% от потенциального валового дохода.

В рамках настоящего отчета операционные расходы приняты к расчету в размере 31% от Потенциального Валового Дохода (ПВД).

Тогда операционные расходы в год для помещения 1 в составе объекта оценки составит: $200,7 \text{ м}^2 \times 37107 \text{ руб./м}^2 \times 0,31 = 2308686 \text{ руб.}$

Тогда операционные расходы в год для помещения 2 в составе объекта оценки составит: $100,5 \text{ м}^2 \times 42440 \text{ руб./м}^2 \times 0,31 = 1322218 \text{ руб.}$

Тогда операционные расходы в год для помещения 3 в составе объекта оценки составит: $82,2 \text{ м}^2 \times 42440 \text{ руб./м}^2 \times 0,31 = 1081456 \text{ руб.}$

Тогда операционные расходы в год для помещения 4 в составе объекта оценки составит: $142,5 \text{ м}^2 \times 37107 \text{ руб./м}^2 \times 0,31 = 1639202 \text{ руб.}$

9.2.3. Определение величины чистого операционного дохода

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

1. Определяется *потенциальный валовой доход* от сдачи недвижимости в аренду в первый после даты оценки год на условиях рыночной арендной платы.
2. Определяется *действительный валовой доход* посредством вычитания из потенциального валового дохода предполагаемых убытков из-за недозагруженности помещений.
3. Из действительного валового дохода вычитаются все годовые расходы, а также резервы, под которыми понимается ежегодное откладывание денег под долгосрочные расходы.

Расчет чистого операционного дохода

Таблица 34.

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.	7447375	4265220	3488568	5287748
Корректировочный коэффициент на	12	12	12	12

¹⁰ чистая арендная ставка не включает расходы арендатора (эксплуатационные и коммунальные расходы)

Наименование величин	Показатели величин для помещения 1	Показатели величин для помещения 2	Показатели величин для помещения 3	Показатели величин для помещения 4
недополучение арендной платы, %				
Действительный валовой доход (ДВД), руб.	6553690	3753394	3069940	4653218
Операционные расходы (ОР)	2308686	1322218	1081456	1639202
ИТОГО	4245004	2431176	1988484	3014016

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 2023. Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки (табл. 24. 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 35.

Объект	Среднее	Расширенный интервал	
Текущая доходность при сдаче в аренду на активном рынке (Стрит ритейл. Москва)	9,2%	5,0%	13,4%

В рамках настоящего отчета ставка капитализации принята к расчету в размере 9%¹¹.

9.2.5. Расчет стоимости объекта оценки методом капитализации

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

¹¹ среднее значение текущей доходности по всем видам офисно-торговой недвижимости

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

$$C = \text{ЧОД} / K = 4245004 \text{ руб.} / 0,09 = 47\,166\,711 \text{ рублей,}$$

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

$$C = \text{ЧОД} / K = 2431176 \text{ руб.} / 0,09 = 27\,013\,067 \text{ рублей,}$$

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

$$C = \text{ЧОД} / K = 1988484 \text{ руб.} / 0,09 = 22\,094\,267 \text{ рублей,}$$

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

$$C = \text{ЧОД} / K = 3014016 \text{ руб.} / 0,09 = 33\,489\,067 \text{ рублей, где:}$$

C - рыночная стоимость объекта оценки;

ЧОД – чистый операционный доход;

K - коэффициент капитализации.

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

47 166 711 руб.

(Сорок семь миллиона сто шестьдесят шесть тысяч семьсот одиннадцать) рублей

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

27 013 067 руб.

(Двадцать семь миллионов тринадцать тысяч шестьдесят семь) 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:

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

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

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

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

22 094 267 руб.

(Двадцать два миллиона девяносто четыре тысячи двести шестьдесят 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 доходным подходом, по состоянию на дату проведения оценки, с учетом округления и без учета НДС, составляет:

33 489 067 руб.

(Тридцать три миллиона четыреста восемьдесят девять тысяч шестьдесят семь) 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 36, 37.

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.
Сравнительный	60 541 556
Затратный	Не применялся
Доходный	47 166 711
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	33 084 801
Затратный	Не применялся
Доходный	27 013 067
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	27 060 404
Затратный	Не применялся
Доходный	22 094 267
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	42 985 410
Затратный	Не применялся
Доходный	33 489 067

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

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

Доходный подход хорошо применим для оценки стоимости объектов коммерческой недвижимости. Доходный подход отражает стоимость, больше которой не заплатит потенциальный инвестор,

рассчитывающий на средний уровень доходности на рынке недвижимости. Исходя из субъективного суждения и профессионального опыта, оценщик также присвоил данному подходу удельный вес 50%.

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

Таблица 37.

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	60 541 556	50%	53854134
Затратный	Не применялся	0%	
Доходный	47 166 711	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	33 084 801	50%	30 048 934
Затратный	Не применялся	0%	
Доходный	27 013 067	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	27 060 404	50%	24577336
Затратный	Не применялся	0%	
Доходный	22 094 267	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	42 985 410	50%	38237239
Затратный	Не применялся	0%	
Доходный	33 489 067	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:

53 854 134 руб.

(Пятьдесят три миллиона восемьсот пятьдесят четыре тысячи сто тридцать четыре) 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, по состоянию на дату проведения оценки, с учетом округления и без учета НДС, составляет:

30 048 934 руб.

(Тридцать миллионов сорок восемь тысяч девятьсот тридцать четыре) 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:

24 577 336 руб.

(Двадцать четыре миллиона пятьсот семьдесят семь тысяч триста тридцать 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:

38 237 239 руб.

(Тридцать восемь миллионов двести тридцать семь тысяч двести тридцать 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;
 - Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»;
 - Федеральными стандартами оценки, сводом стандартов Национальной Коллегии Оценщиков (СТО СДС СРО НКСО);
 - профессиональной практикой и указанной ниже справочной и профессиональной литературой.
10. Расценки за это исследование никоим образом не связаны с величиной рыночной стоимости объекта, оцениваемого в настоящем отчете.
11. Задание на оценку не основывалось на требовании получения определенного результата; все лица, участвовавшие в подготовке настоящего отчета и оказавшие профессиональное содействие в оценке, указаны ниже. Квалификация непосредственного исполнителя подтверждена соответствующими документами, приложенными к настоящему отчету (Приложение).

Заключение подготовил:
Оценщик



Исмаилов К.А.

11. Список использованных источников

Нормативные документы

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

Справочная литература и информационные источники

11. Лейфер Л. А. Справочник оценщика недвижимости/ офисно-торговая недвижимости и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода //Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020.
12. Лейфер Л. А. Справочник оценщика недвижимости/ Торговая недвижимости. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода //Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2023.
13. Лейфер Л. А. Справочник оценщика недвижимости/ Торговая недвижимости и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода //Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2023.
14. Справочник оценщика недвижимости 2022. Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки
15. Internet–ресурсы: (<https://www.economy.gov.ru>, <http://www.cian.ru>, <https://www.arendator.ru/>, <https://77.rosstat.gov.ru>, <https://yandex.ru/maps>, <https://www.avito.ru>, <https://domclick.ru>,

<https://kf.expert/publish/rynok-street-retail-moskva-2023>, <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)

нее

**ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ**

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

В.С.Р.В.
В.И.В.В.В.В.

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		Всего листов выписки
Лист № _____	Раздел 1	Всего листов выписки _____
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
Район присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Москва, ул Мятная, 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 несамого дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальная"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Деревяшкин Юрий Геннадьевич, от имени представляемого по доверенности Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "Два Пи АИ" Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости Центральная Управляющая Компания, Недвижимость."



Выявлено	М.П. Подпись	Годобин Александр Анатольевич
		(подпись, фото)

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение		Единственный владелец	Всего разделов	Всего листов выписки
Лист №	Раздел 2			
15.01.2019 № 77/00/351/2019-11				
Кадастровый номер:		77:01:0006010:2699		
1	Правообладатель (правообладатели):	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 данных владельцев инвестиционных паев.		
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1 Общая долевая собственность, № 77:01:0006010:2699-77/01/2017-5 от 19.06.2017		
3	Документы-основания:	3.1 сведения не предоставляются		
Отражение прав и обременение объекта недвижимости				
вид:		Доверительное управление, г. Москва, ул. Мятная, д. 7, строен. 1, кал. № 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:		77:01:0006010:2699-77/01/2017-7		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости		не определен		
вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "Джи Пи АИ", ИНН: 7725616128, ОГРН: 107759683880		
4.1.1		Договор купли-продажи недвижимости от 31.05.2017; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Центральная Управляющая Компания. Недвижимость", утвержденные Протоколом №604/2016 от 25.03.2016; зарегистрированные Протоколом №604/2016 от 28.04.2016 №3141; Изменения и дополнение в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Центральная Управляющая Компания. Недвижимость", от 02.08.2016 №1, утвержденные Протоколом №24/де/2016 от 27.07.2016, зарегистрированные Центральным банком РФ от 02.08.2016 №3147-1; Изменения и дополнение в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Центральная Управляющая Компания. Недвижимость", от 13.12.2016 №2, утвержденные Протоколом №65/де/2016 от 07.12.2016, зарегистрированные Центральным банком РФ от 15.12.2016 №3147-2		
4	основание государственной регистрации:			
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		
4.1.2	вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
основание государственной регистрации:		Общество с ограниченной ответственностью "Интел-С", ИНН: 7720794455		
		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				

[illegible]

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

Помещение	№ 5	Всего листов выписки
Лист №	Реквизит 5:	Всего листов раздела 5:
15.01.2019 № 77/100/351/2019-11		77:01:0006010:2699
Кадастровый номер:		

Номер этажа (этажи): Этаж № 1

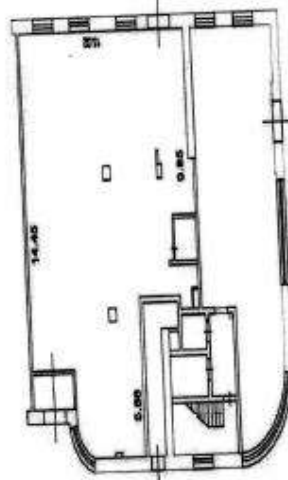
Лист №6

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

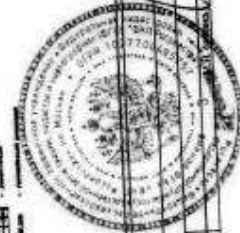
План этажа

1-й этаж

200 кв.м



- 1. Стены
- 2. Перегородки
- 3. Окна
- 4. Двери
- 5. Санитарно-технические помещения
- 6. Вентиляционные шахты
- 7. Электротехнические помещения
- 8. Лифты
- 9. Технические помещения
- 10. Машино-места
- 11. Площадки
- 12. Террасы
- 13. Балконы
- 14. Лоджии
- 15. Крыши
- 16. Подвалы
- 17. Подполья
- 18. Подземные помещения
- 19. Надземные помещения
- 20. Прочие помещения



Масштаб 1:200

Масштаб 1: данные отсутствуют

Подписан Александр Антонович

Специализированная организация

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

(полное наименование органа регистрации прав)

В.А.И.В.

Раздел I

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

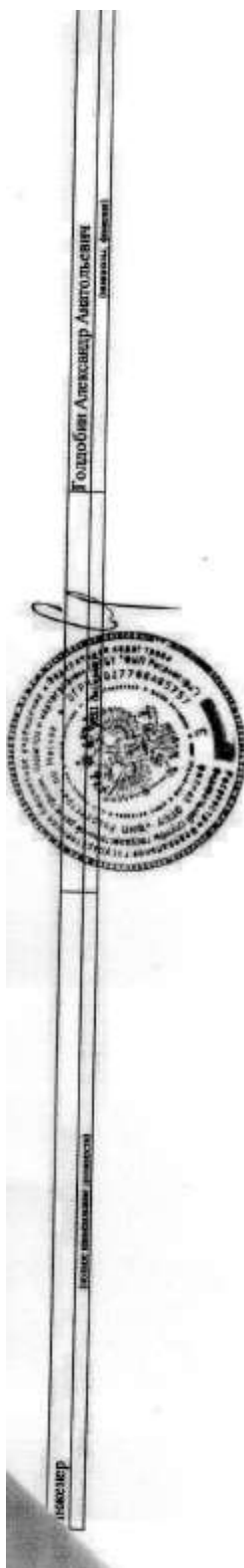
от 07.01.19

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

Помещение	
Лист № _____	Всего листов: _____
Раздел I	Всего листов выписки: _____
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 Раннее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют Адрес: Москва, ул Мятлев, д 7, строен 1 Площадь, м²: 100,5 Назначение: Нежилое помещение Назначение: Нежилое помещение Этаж № 1 Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место: данные отсутствуют 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 Вид разрешенного использования: данные отсутствуют Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду, жилого помещения специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям жилого дома социального использования или частного дома коммерческого использования: данные отсутствуют Статус здания об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные" Особые отметки: данные отсутствуют Получатель выписки: Державин Юрий Геннадьевич, от имени представителем по доверенности: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "Дом Пи Мг" Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Центральная Управляющая Компания. Недвижимость"	
Инициал	Годовой Александр Анатольевич

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

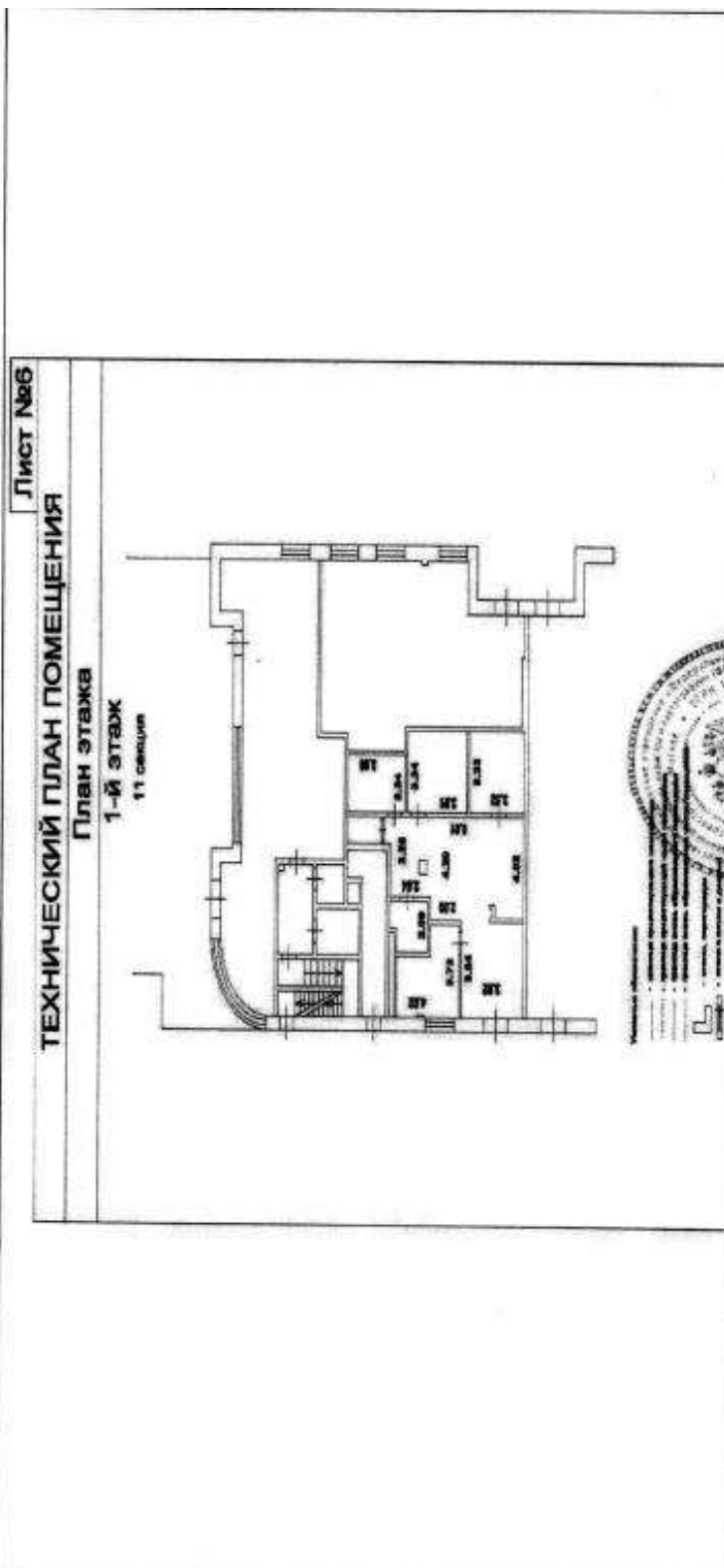
Помещение		Ид. объекта недвижимости
Лист №	Раздел 2	Всего листов раздела 2:
15.01.2019 № 77/100/351/2019-12		Всего разделов:
Кадастровый номер:		77:01:0006010:2700
1. Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Центральная Управляющая 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, № 77:01:0006010:2700-77/01/2017-2 от 19.06.2017	
3. Документы-основания:	3.1 сведения не предоставляются	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
вид:	Доверительное управление, г. Москва, ул. Мятлева, д. 7, строен. 1, кв. № 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:	77:01:0006010:2700-77/01/2017-4	
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 Аир", ИНН: 7725616128, ОГРН: 107759683880	
4.1.1.	Договор купли-продажи недвижимости от 31.05.2017; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Центральная Управляющая Компания. Недвижимость.", утвержденные Приказом №55/с/2016 от 25.03.2016, зарегистрированные Центральным банком РФ от 28.04.2016 №3141;	
основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Центральная Управляющая Компания. Недвижимость.", от 15.12.2016 №2, утвержденные Приказом №55/с/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 №24/с/2016 от 27.07.2016, зарегистрированные Центральным банком РФ от 02.08.2016 №3147-1;	
вид:	Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 05.06.2017 №72-39-3-2018932	
дата государственной регистрации:	Арест, этаж 1 - помещение XVIII 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	
4.1.2.		
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 соблюдения в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	



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

Помещение	
Лист № 5	Раздел 5
15.01.2019 № 77/100/351/2019-12	Всего листов раздела 5:
Кадастровый номер:	Всего листов выписки:
	77-01:0006010:2700

Номер этажа (этажей): Этаж № 1



Инженер	Годован Александр Анатольевич
	(подпись, печать)

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

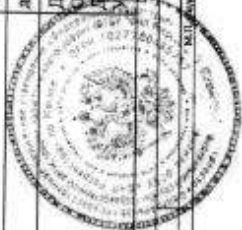
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

*Вн 65
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 извлечению Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение		
Лист № _____	Раздел 1	Всего листов раздела 1: _____
15.01.2019 № 77/00/351/2019-13		Всего листов выписки _____
Кадастровый номер:	77:01:0006010:2705	
Номер кадастрового квартала:	77:01:0006010	
Дата присвоения кадастрового номера:	17.10.2013	
Раннее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют	
Адрес:	Москва, ул Мятлева, д 7, строем 1	
Площадь, м²:	82,2	
Назначение:	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 нежилого дома социального использования или нежилого 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 Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "Дев Пм Ад" Ю.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Центральная" Управляющая Компания, Недвижимость	
Инженер	полное наименование должности	Годубин Александр Анатольевич (подпись, печать)

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение		(на объект недвижимости)	
Лист №	Рядел 2	Всего листов рядела 2:	Всего листов выписки:
15.01.2019 № 77/00/351/2019-13			
Кадастровый номер:		77:01:0006010:2705	
1. Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Центральный Управляющий Компания. Недвижимость" данные о которых устанавливаются на основании данных выписки из Единого государственного реестра недвижимости.		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1 Общая долевая собственность, № 77:01:0006010:2705-77/01/2017-2 от 19.06.2017		
3. Документ-основание:	3.1 Сведения не предоставляются		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:	Доверительное управление, г. Москва, ул. Мятная, д. 7, строка 1, кв. № 77:01:0006010:2705, помещение, назначение:		
дата государственной регистрации:	Нежилое помещение, общая площадь 82, 2 кв. м, этаж 1		
номер государственной регистрации:	19.06.2017		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	77:01:0006010:2705-77/01/2017-4		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определен		
основание государственной регистрации:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "Джи Пи АР", ИНН: 7725616128, ОГРН: 1077759683880		
4. 4.1.1.	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 "Центральный Управляющий Компания. Недвижимость" от 02.08.2016 №1, утвержденные Приказом №24-жс/2016 от 27.07.2016, зарегистрированные Центральным банком РФ от 02.08.2016 №3147-1; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Центральный Управляющий Компания. Недвижимость", утвержденные Приказом ЦБ РФ 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 "Центральный Управляющий Компания. Недвижимость" от 15.12.2016 №2, утвержденные Приказом №55-жс/2016 от 02.02.2016, 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 соблюдения в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
Инициатор	Голдобин Александр Анатольевич (подпись, фамилия)		

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

Помещение	
Лист № 5	Всего листов раздела 5:
15.01.2019 № 77/100/351/2019-13	Всего листов выписки
Кадастровый номер:	77:01:0006010:2705

Номер этажа (этажей): Этаж № 1

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ План этажа 1-й этаж 11 помещений		Лист № 6
масштаб 1:200 данные отсутствуют		Инженер Тещенков Александр Антонович (подпись, фото)

**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 записи Единого государственного реестра недвижимости

Помещение		
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего листов выписки:
<u>15.01.2019 № 77/00/351/2019-14</u>		
Кадастровый номер:	<u>77:01:0006010:2706</u>	

Номер кадастрового квартала:	<u>77:01:0006010</u>
Дата присвоения кадастрового номера:	<u>17.10.2013</u>
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	<u>Москва, ул Мытная, д. 7, строен 1</u>
Площадь, м²:	<u>142.5</u>
Назначение:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	<u>12695867.93</u>
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	<u>77:01:0006010:2065</u>
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям нежилого дома со сложным использованием или нежилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Переводчик Юрий Геннадьевич, от имени представляемого по доверенности Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "Дан Пи Ай" Закрытого публичного инвестиционного фонда недвижимости "Центральная Управляющая Компания. Недвижимость."



Инициал	<u>Голобин Александр Анатольевич</u>
(полное наименование должности)	<u>инициал, фамилия</u>

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

Помещение		
Лист № 2	Рядов 2	Всего листов выписки
15.01.2019 № 77/00/351/2019-14	Всего листов раздела 2 :	Всего листов выписки
Кадастровый номер:	77:01:0006010:2706	
1. Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Центральная Управляющая Компания. Недвижимость" данные о которых устанавливаются на основании данных паевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. № 77-01:0006010-2706-77/01/2017-3 от 19.06.2017	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1 Общая долевая собственность, № 77-01:0006010-2706-77/01/2017-3 от 19.06.2017	
3. Документы-основания:	3.1 Сведения не представляются	
Ограничение права и обременение объекта недвижимости	Доверительное управление, г. Москва, ул. Митная, д.7, строен. 1, кад. № 77:01:0006010:2706, нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 142, 5 кв.м., этаж 1	
вид:	19.06.2017	
дата государственной регистрации:	77:01:0006010-2706-77/01/2017-5	
номер государственной регистрации:	не определен	
срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "Джип Пи Аир", ИНН: 7725616128, ОГРН: 1077759683880	
4.1.1.	Договор купли-продажи от 31.05.2017; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Центральная Управляющая Компания. Недвижимость", утвержденные Приказом №63/2016 от 25.03.2016, зарегистрированные в Едином государственном реестре недвижимости от 28.04.2016 №3141;	
основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Центральная Управляющая Компания. Недвижимость", от 02.08.2016 №1, утвержденные Приказом №24/ис/2016 от 27.07.2016, зарегистрированные в Едином государственном реестре недвижимости 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 №55/ис/2016 от 07.12.2016, зарегистрированные в Едином государственном реестре недвижимости от 15.12.2016 №3147-2	
вид:	Арест, этаж 1 - помещение XVI	
дата государственной регистрации:	27.09.2018	
номер государственной регистрации:	77:01:0006010-2706-77/01/2018-11	
4.1.2. срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	С даты государственной регистрации на 3 (три) года	
лицо, в пользу которого установлено ограничение права 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 необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
Изначер	Галдобин Александр Анатольевич (подпись, печать)	

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

Помещение	
Лист № 5	Всего листов раздел 5:
15.01.2019 № 77/100/351/2019-14	Всего листов выписки:
Кадастровый номер:	77:01:006010:2706

Номер этажа (этажей): Этаж № 1

Лист №6 ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ План этажа 1-й ЭТАЖ 12 помещений	
масштаб 1:200	
Масштаб 1:	данные отсутствуют
Выполнитель	Гелдобин Александр Анатольевич (подпись, печать)

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		
Квирта	-		
Номер помещения	XVII		
Иное описание местоположения	XVII		

Инвентарный номер	00430324/0347
Реестровый номер	1276/13
Кадастровый номер	-

Паспорт составлен по состоянию на

06.06.2013 г.

Дата изготовления паспорта

26.06.2014 г.

Начальник Бауманского ТБТИ

М.П.

(подпись)

Н.И. Курочкина

(подпись, фамилия)

Фирма
Национальная
для инвентаризации
Бауманского ТБТИ г. Москва

стр. 1

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

h = 3.45 м

1 этаж



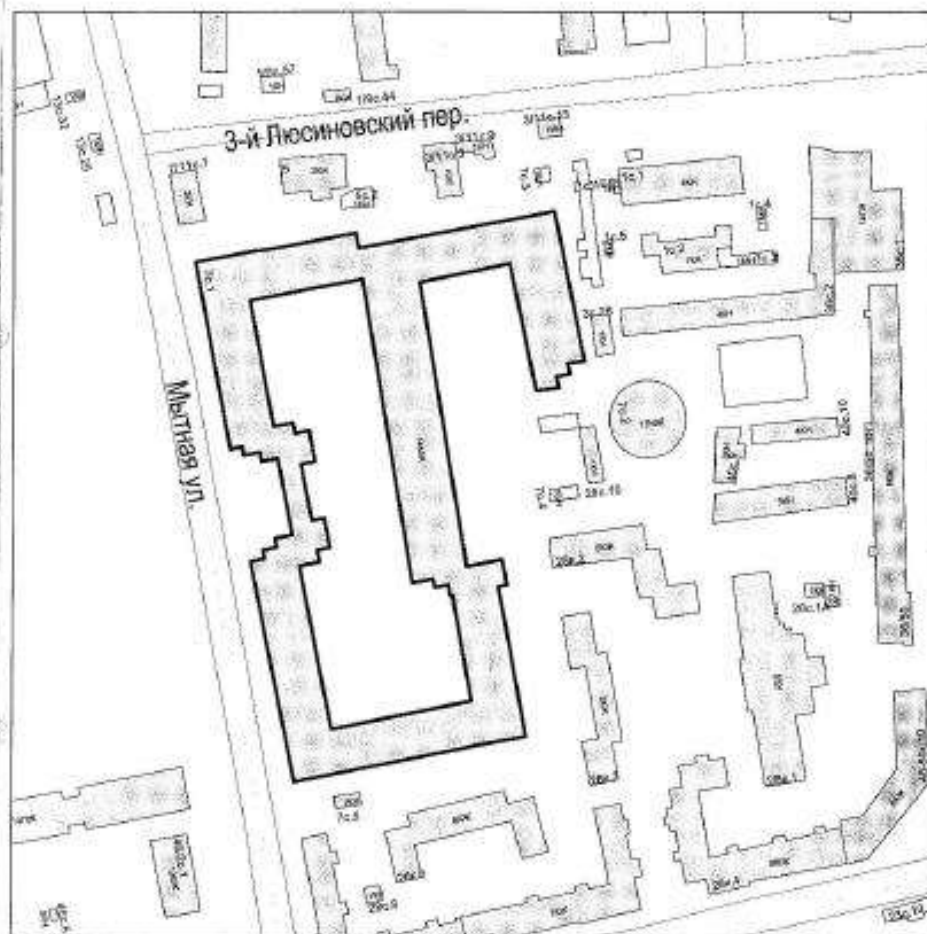
301261

Руководитель централизованной службы Курочкина Е.В.

Масштаб 1:200

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

I. СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



Масштаб 1:2 000

 Контур строения

Б.А.А.А.А.А.А.
Инженерно-техническое бюро
Московский институт архитектуры
Учреждение

стр. 2

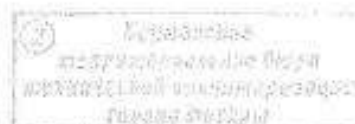
III. ЭКСПЛИКАЦИЯ

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					Эксп. оценка
			всего	в т.ч.		в т.ч.				
				основн.	вспом.	подвал	балконы	прочих		
1	1	тамбур	5,9		5,9	б/техн.			5А	
	2	прочие	76,3	76,3		б/техн.				
Итого по помещению			82,2	76,3	5,9					
в том числе 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	Наружные стены	монолитный железобетон
2	Перегородки	пенобетонные блоки, кирпичные
3	Перекрытия	железобетонные
4	Полы	плитка, бетон
5	Премы (окна)	2-к-м.стеклопак. д-р.перепет; витражи-алюм.с 2-м остекл.
6	Премы (двери)	заводского изготовления
7	Отделка стен	штукатурка; цоколь - облицовка гранитом
8	Отделка потолков	штукатурка, окраска
9	Вид отопления	центральное
10	Наличие:	
а)	водоснабжение	есть
б)	электрообеспечение (тип проводки)	220 В, скрытая проводка
в)	канализация	есть
г)	горячее водоснабжение	есть
д)	ванна или душ, сауна, бассейн	-
е)	подъем и балконы	-
ж)	телефон	от АТС
з)	радио	-
и)	лифт	пассажирский, грузопассажирский
к)	мусоропровод	-
л)	газоснабжение	-
м)	электроплита	эл. плиты
н)	вентиляция	приточно-вытяжная

V. СТОИМОСТЬ ПОМЕЩЕНИЯ

Балансовая стоимость _____ руб.

Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта _____ руб.

Исполнитель

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

Посетитель

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

Специал
Иванова Анастасия
Зем. инженер
Всероссийский ЦСН г. Москва

стр. 5

ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ГОРОДА МОСКВЫ
МОСКОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

(Бауманское ТБТИ)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

нежилое помещение

(вид объекта учета)

(размещение 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	00433324/0948
Регистровый номер	1276/13
Кадастровый номер	-

Паспорт составлен по состоянию на

08.08.2013 г.

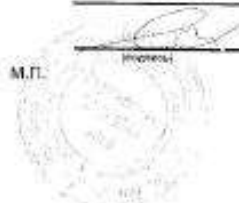
Дата изготовления паспорта

26.08.2014 г.

Начальник Бауманского ТБТИ

Н.И. Курочкина

М.П.

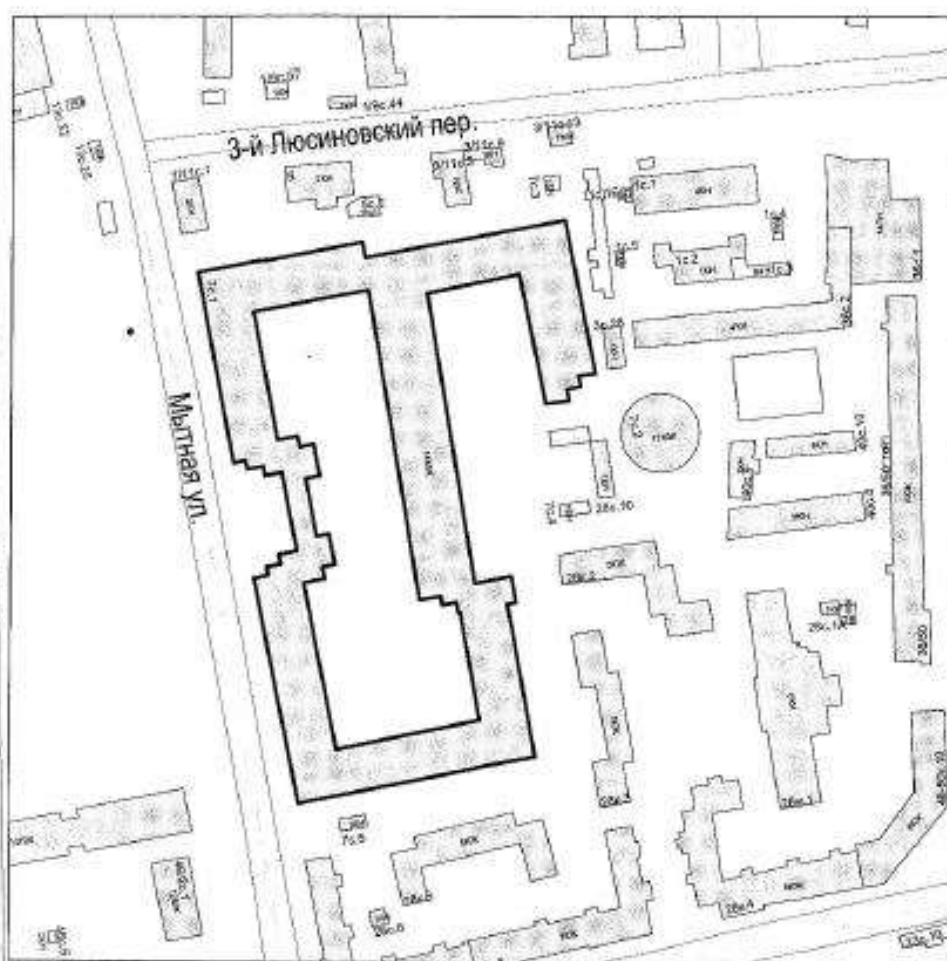


(подпись, печать)

Факс:
Народный телефонный
Бюро №123-4567
Бауманское ТБТИ г. Москва

стр. 1

I. СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



Масштаб 1 : 2 000

 Контур строения

Генеральный
инженерный план
технической реконструкции
города Москвы

стр. 2

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

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

h = 3.15 м

1 ЭТАЖ



Индивидуальная
 проекционная карта
 помещений и их назначения
 10.08.2013

301261

Разработчик: архитекторский отдел БТИ района Б. В.

Масштаб 1:200

Поэтажный план составлен по состоянию на
 8 августа 2013 г.

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

III. ЭКСПЛИКАЦИЯ

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

Помещение № 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. 04.04), м2			Высота, м.	
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основн.	вспом.	подвеш.	балконов		прочих
1	1	прочее	12,1	12,1		0/техн.			31,0
	2	прочее	4,8	4,8		0/техн.			
	3	санузел-одежд.	2,4		2,4	0/техн.			
	4	прочее	8,0	8,0		0/техн.			
	5	прочее	12,7	12,7		0/техн.			
	6	прочее	11,7	11,7		0/техн.			
	7	коридор	48,2		48,2	0/техн.			
Итого по помещению			100,9	48,2	50,6				
Норматив помещения всего			100,9	48,2	50,6				
в т.ч. без конкретной технологии			100,9	48,2	50,6				



стр. 4

IV. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

год постройки здания 2013 Физический износ здания 0 %
 Этажность здания 14 (кроме того подземных этажей 2)

№ п/п	Наименование конструктивного элемента	Описание элемента (материал, конструкция или система, отделка и прочие)
1.	2	3
1	Наружные стены	монолитный железобетон
2	Перегородки	пенобетонные блоки, кирпичные
3	Перекрытия	железобетонные
4	Полы	плитка, бетон
5	Проемы (окна)	2-ком. стеклоп. в д-р. перепл.; витражи-алюм. с 2-м остекл.
6	Проемы (двери)	заводского изготовления
7	Отделка стен	штукатурка; цоколь - облицовка гранитом
8	Отделка потолков	штукатурка, окраска
9	Вид отопления	центральное
10	Наличие:	
а)	водоснабжение	есть
б)	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)	подъезды и балконы	-
ж)	телефон	от АТС
з)	радио	-
и)	лифт	пассажирский, грузопассажирский
к)	мухосоропровод	-
л)	газоснабжение	-
м)	электроплита	эл. плиты
н)	вентиляция	приточно-вытяжная

V. СТОИМОСТЬ ПОМЕЩЕНИЯ

Балансовая стоимость

- руб.

Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта

- руб.

Исполнитель

 Т. И. Жукова
(подпись, печать)

Проверил

 Н. И. Курочова
(подпись, печать)
 Физический
 Инвентаризационная
 стоимость 11 000 000 руб.

ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ГОРОДА МОСКВЫ
МОСКОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

(Бауманское ТБТИ)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

нежилое помещение

(или, объект учета)

(или, объект учета)

Адрес (местоположение) объекта учета

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

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

Паспорт составлен по состоянию на

08.08.2013 г.

Дата изготовления паспорта

26.06.2014 г.

Начальник Бауманского ТБТИ

М.П.

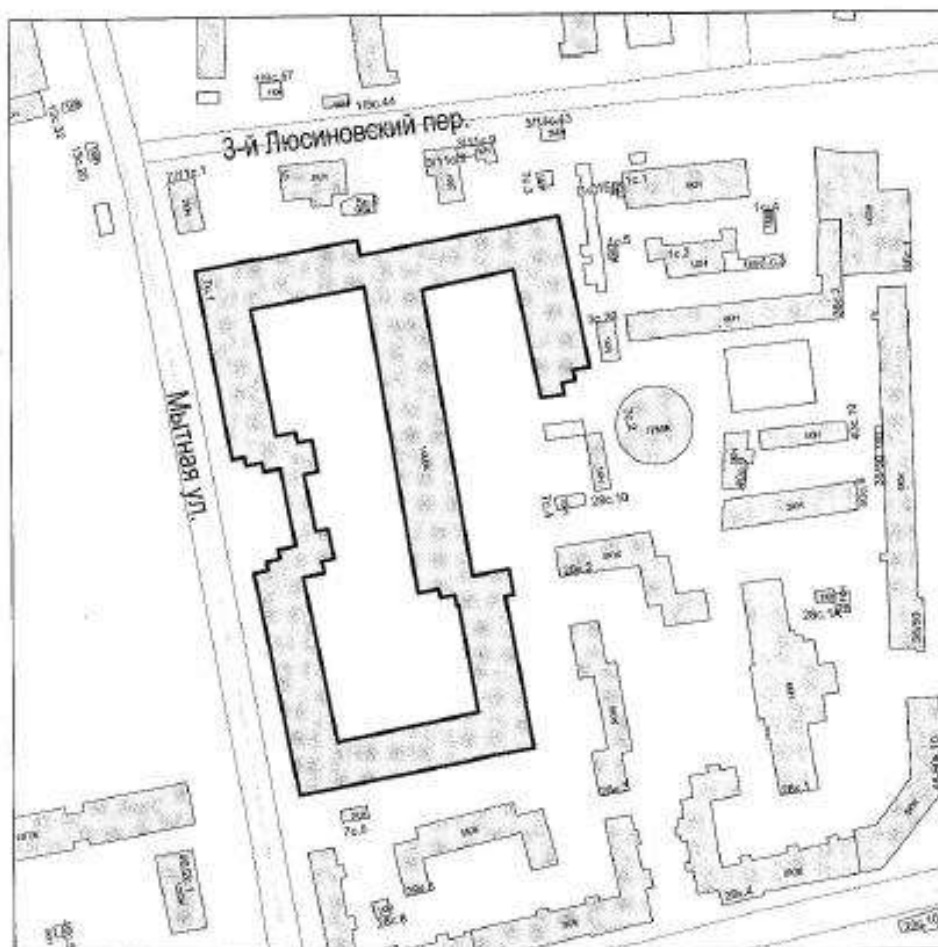


Н.И. Курочкина
(подпись, дата)

Подпись
Николаева Александровича
Заместителя
Бауманского ТБТИ г. Москва

стр. 1

1. СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



Масштаб 1 : 2 000

 Контур строения

Бюро проектной
инженерно-строительной
фирмы «Инженер-Строй»
г. Москва

стр. 2

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

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

h = 3,41 м

1 этаж



Информация
 территориальной ИУЗ-О
 о состоянии объектов недвижимости
 в районе Мятная

301251

Поэтажный план составлен по состоянию на
 8 августа 2013 г.

Исполнитель: Жукова Т. И.

Проверил: Курочкина Е. В.

26 июня 2014 г.

Подписано: Курочкина Е. В.

Масштаб 1: 200

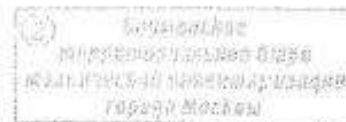
III. ЭКСПЛИКАЦИЯ

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

Помещение № XVI Тип: Без конкретной технологии

Дата последнего обследования помещения 08.08.2012

Этаж	№ № комнат	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь, м2		Площадь помещений вспомогательного использования (с. 609Ф), м2			Высота см.	
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основ.	вспом.	подв.	балкон		прочих
1	1	тамбур	7,2		7,2	Б/техн		240	
	2	прочие	132,4	132,4		Б/техн			
	3	уборная	2,9		2,9	Б/техн			
Итого по помещению			142,5	132,4	10,1				
Итого по помещению всего			142,5	132,4	10,1				
в т.ч. без конкретной технологии			142,5	132,4	10,1				



IV. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

Год постройки здания	2013	Финансовый иннов. здания	0 %
----------------------	------	--------------------------	-----

Старинность здания 14 (кроме того подземных этажей 2)

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

V. СТОИМОСТЬ ПОМЕЩЕНИЯ

Балансовая стоимость.

Page 1 of 1

Инвентаризационная стоимость на дату
составления паспорта

Page 6 of 6

Исполнитель

Т. И. Жукова
специальный представитель

Проверил

Н. И. Курочкина

Второй
Национальный Аварийный
Звонящий
Аварийный Служба

GTP: 5

ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ГОРОДА МОСКВЫ
МОСКОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

(Бауманское ТБТИ)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

нежилое помещение
(по объекту учета)

(подробное описание объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета

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

Инвентарный номер	00430324/0916
Реестровый номер	127613
Кадастровый номер	-

Паспорт составлен по состоянию на:

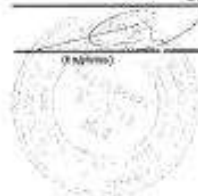
08.06.2013 г.

Дата изготовления паспорта

26.06.2014 г.

Начальник Бауманского ТБТИ

М.П.

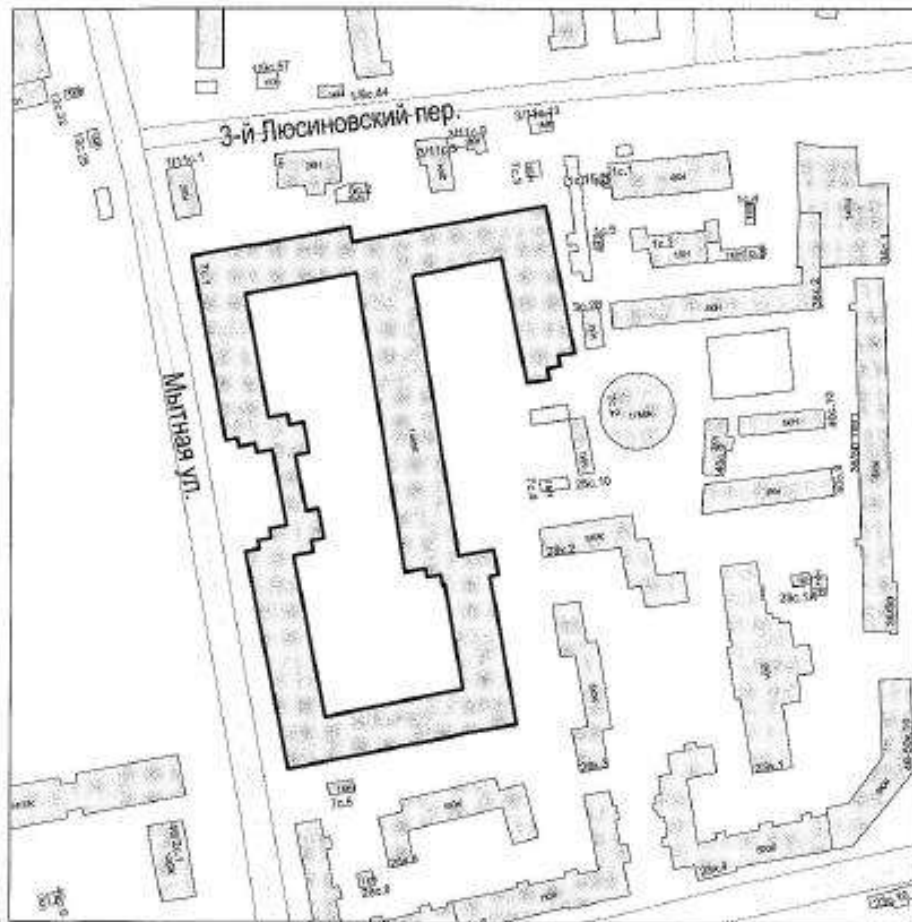


Н.И. Курочкина
(подпись, печать)

Филиал
Нотариус Антонова
ЗАО «Анотекс»
Бауманское ТБТИ г. Москва

стр. 1

I. СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



Масштаб 1:2 000

□ Контур строения

Бумажная
техническая карта
Московской области
г. Москва

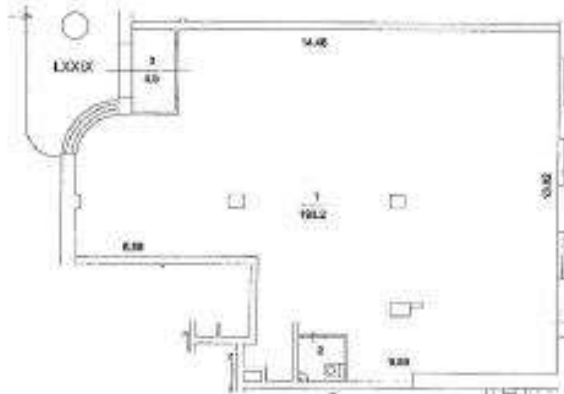
стр. 2

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

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

В = 3,47 м

1 этаж



Жилищное
управление
Московской области
г. Москва

301261

Утвержден руководителем центра Курочкина Е.В.

Масштаб 1:200

Поэтажный план составлен по состоянию на
8 августа 2013 г.

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

III. ЭКСПЛИКАЦИЯ

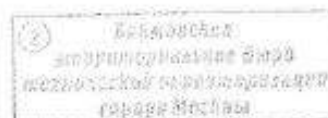
По адресу: г. Москва, Мятная ул., 7, стр.1

Помещение № LXXIX

Тип: Без конкретной технологии

Дата последнего обследования помещения 08.08.2013

Этаж	наименование	Характеристика помещений	Общая площадь, м2		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), м2					Высота, м.
			всего	в т.ч.	в т.ч.					
					основн.	вспом.	подполь	балконная	прочих	
I	1	прочие	193,3	193,3			б/техн			3,17
	2	уборная	3,0			3,0	б/техн			
	3	тамбур	4,5			4,5	б/техн			
Итого по помещению			200,7	193,3	7,5					
Итого помещений всего			200,7	193,3	7,5					
в т.ч. без конкретной технологии			200,7	193,3	7,5					



стр. 4

IV. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

Год постройки здания 2013 Физический износ здания 0 %

Этажность здания 14 (кроме того подземных этажей 2)

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

V. СТОИМОСТЬ ПОМЕЩЕНИЯ

Балансовая стоимость _____ руб.

Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта _____ руб.

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

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



Филиал
Национального центра
Вед. стандартизации
в Республике Татарстан

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

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

по месту требования

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

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

Генеральный директор
ООО «УК «Джи Пи Ай»



Конюхов И. В.

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

ИСМАИЛОВ
Кямран Ахмед оглы
ИНН 773100277301

является членом

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

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

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

Президент



 В.В. Кругликов

Регистрационный № 01106

Дата выдачи 28 декабря 2007 года



МИНФИР РОССИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ НАЛОГОВАЯ СЛУЖБА
УФНС РОССИИ ПО Г.МОСКВЕ
ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ
СЛУЖБЫ № 31 ПО Г.МОСКВЕ
(ИФНС России № 31 по г.Москве)
ул. Молодогвардейская, 23, 1, г. Москва, 121351
Телефон: 8-800-222-22-22, Тел/факс:
www.f77.nalog.ru

Форма № 2-3-Учет
Код по КНД 1122024

02.10.2020 № 573924026

На №

УВЕДОМЛЕНИЕ
О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ ФИЗИЧЕСКОГО ЛИЦА В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ

Уважаемый(ая) **ИСМАИЛОВ КЯМРАН АХМЕД ОГЛЫ**

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

на основании сведений Росреестра

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

Вы поставлены на учет **01.08.2020**

в **Инспекции Федеральной налоговой службы №31 по г. Москве**

7 7 3 1

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

с присвоением (применением) ИНН:

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

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



Л. В. Шурдуба

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 041172-1

« 10 » июля 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Исмаилову Кямрану Ахмеду олгы**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 10 » июля 20 24 г. № 359

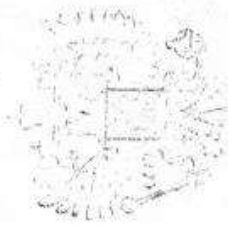
Директор


А.С. Бункин

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

Министерство финансов Российской Федерации

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

Камару Азизу Виль

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

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)

Институте
проблемы высшего учета
экономики предприятий
(бизнеса)

Государственная аттестационная комиссия решением от 17 января 2000
устанавливает право (соответствие квалификации) Маманова

Камару Азизу Виль

на ведение профессиональной деятельности в сфере учетов
экономики предприятий (бизнеса)



Председатель государственной
аттестационной комиссии
Маманов

М199/2000

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на вступление нового лица
в профессиональную деятельность

Регистрационный номер 224/2000



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 064281

Настоящий диплом выдан

Минилову Евгению Александровичу

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

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) *Институте переподготовки и повышения квалификации кадров по направлению «Информационные технологии»*

по *программе «Информационные технологии»*

программы «Информационные технологии»

Государственная аттестационная комиссия решением от 27 января 2000 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) *Миниловой Евгении Александровны*

на ведение профессиональной деятельности в сфере *информационных технологий*

специальности «Информационные технологии»

Город *Москва*

Председатель государственной
аттестационной комиссии

В.А. Минин

ИФ (форма) 056, Зм, 96-79/4

ПОЛИС к ДОГОВОРУ № 47/24/134/982
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

«03» мая 2024 г.

Настоящий полис выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили договор страхования ответственности оценщика № 47/24/134/982 от «03» мая 2024 г., на основании Заявления Страхователя от «03» мая 2024 г. и Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовые (единые)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора, на следующих условиях:

СТРАХОВЩИК:	ПАО СК «Росгосстрах», ИНН: 7707067683, КПП: 997950001 Адрес: Россия, 140002, Московская область, г. Люберцы, ул. Парковая, д. 3 Расч. счёт: 40701810201700000432 в ПАО БАНК «ФК ОТКРЫТИЕ» Корр. счёт: 30101810300000000985, БИК: 044525985
СТРАХОВАТЕЛЬ:	Исмаилов Кямран Ахмед оглы, ИНН 773100277301 Адрес: 121614, г. Москва, ул. Крылатские холмы 32-2-229 Расч. счёт: 40802810638000022700 в ПАО Сбербанк Корр. счёт: 30101810400000000225, БИК: 044525225
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является: Установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки (в том числе Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности), стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. При наступлении страхового случая Страховщик обязуется компенсировать в пределах установленной договором страхования страховой суммы судебные расходы и издержки, понесенные Страхователем в связи с предъявлением требований о возмещении ущерба, причиненного в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности, при условии предварительного согласования размера таких расходов со Страховщиком. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет. В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:	с 0.00 часов «28» мая 2024 г. по 24.00 часа «27» мая 2025 г. Ретроактивный период установлен по настоящему договору с 0.00 часов «28» мая 2024 г. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет.
СТРАХОВАЯ СУММА:	3 000 000,00 (Три миллиона рублей 00 копеек).
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ по ОДНОМУ страховому случаю:	Не установлен (отсутствует).
ФРАНШИЗА:	Не установлена.
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:	Российская Федерация.

СТРАХОВЩИК
ПАО СК «Росгосстрах»
ИНН: 7707067683, КПП: 997950001
М.П. Морозов А.А.





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

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

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

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

Прошел(а) стажировку в Министерстве культуры

Выполнил(а) итоговую работу по



Подпись Маслова

Форм. 1456, М.вн. 2/06

Свидетельство является государственном документом
и подлежит классификации

Регистрационный номер 1457

72



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Исмаилову
Камирану свасиевичу Бити
в том, что он(а) с 18 сентября 2007 г. по 28 сентября 2007 г.
повышил(а) свою квалификацию в (на) Международной
академии оценки и консалтинга
по программе: оценочная
деятельность.

в объеме 104 часа

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

Наименование	Количество часов	Оценка
1. Обязательная дисциплина	72	
2. Дисциплина по выбору	32	
3. Итоговый комплексный экзамен		отлично

Прошел(а) стажировку в Федеральном агентстве по техническому регулированию и метрологии

выполнил(а) и(или) сдал(а) экзамен по дисциплине по выбору



г. Москва

№ 125

Свидетельство является официальным документом
о повышении квалификации

Регистрационный номер 910

73



Свидетельство является государственным документом
о компетенции квалификации

Регистрационный номер 494/2003

74



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано
Камрану Ахмед Исмаилову
(фамилия имя отчество)
в том, что он(а) с 8 декабря 2003 по 23 декабря 2003
повысил(а) свою квалификацию в (на) НОУ "Институт
профессиональной оценки
по программе "Оценочная деятельность"
(наименование государственного образовательного учреждения высшего профессионального образования)

в объеме 104 часа
(количество часов)

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

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

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

выполнил(а) работу на территории нет
(наименование территории)



г. Москва декабрь 2003

Мин. Образов. 196

Копия



Федеральная регистрационная служба

ВЫПИСКА
из единого государственного реестра
саморегулируемых организаций
оценщиков

« 19 » декабря 200 7 г.

Настоящая выписка дана по заявлению
Бурова Александра Олеговича

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

Саморегулируемая организация *Некоммерческое*
партнерство «Саморегулируемая организация
«Национальная коллегия специалистов-оценщиков»

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

Включена в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков
« 19 » декабря 200 7 г. за № 0006



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

19 декабря 2007 г.
(дата)

г. Моск-

ДИПЛОМ

ЦВ № 481076

Настоящий диплом выдан Исмаилову
Камрану Ахмед оглы
в том, что он в 1987 году, поступив
в Московский государственный
университет им. М.В.Ломоносова
и в 1993 году окончил полный курс
названного университета
по специальности Экономическое и
социальное планирование

Решением Государственной экзаменационной
комиссии от 18-го июня 1993 г.

присвоено звание Исмаилову К.А.
экономиста

Председатель Государственной
экзаменационной комиссии
России

Подпись Ф.И.О.
Горьковский

Город Москва, 30 июня 1993 г.
Регистрационный № 237

Московские государственные Гипотекы, 1999.

Итого: 100%
Средний балл: 5,0