

ОТЧЕТ №01/ЦУКН/03/2025

от 12 марта 2025 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 12.03.2025г.

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 2025

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	44
8.1.	Основные понятия, термины и определения, применяемые в оценке	44
8.2.	Этапы проведения оценки	48
8.3.	Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке (Выбор подходов к оценке имущества)	48
8.3.1.	Описание затратного подхода	49
8.3.2.	Описание сравнительного (рыночного) подхода	51
8.3.3.	Описание доходного подхода	54
8.3.4.	Порядок согласования результатов	58
8.4.	Анализ применимости разных подходов к оценке объекта оценки	59
9.	Определение справедливой (рыночной) стоимости объекта	60
9.1.	Определение стоимости объекта оценки сравнительным (рыночным) подходом	60
9.2.	Определение стоимости объекта оценки доходным подходом	72
9.2.1.	Определение потенциального и действительного валовых доходов	72
9.2.2.	Определение расходов на содержание объекта оценки	87
9.2.3.	Определение чистого операционного дохода	88
9.2.4.	Определение коэффициента капитализации	89
9.2.5.	Расчет стоимости объекта оценки методом капитализации	89
9.3.	Согласование результатов оценки, принятие решение о стоимости объекта оценки	92
10.	Заявление оценщика	95
11.	Литература	96
12.	Приложение	98

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

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

Исх. № 01/ЦУКН/03/2025 от 12 марта 2025 г.

г. Москва

В соответствии с Договором №б/н от 19.03.2024г., с Дополнительным соглашением №2 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 12.03.2025 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:

54 266 475 руб.

**(Пятьдесят четыре миллиона двести шестьдесят шесть тысяч четыреста
семьдесят пять) рублей**

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

30 091 612 руб.

(Тридцать миллионов девяносто одна тысяча шестьсот двенадцать) 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:

24 612 244 руб.

(Двадцать четыре миллиона шестьсот двенадцать тысяч двести сорок 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, по состоянию на дату проведения оценки, с учетом округления и без учета НДС, составляет:

38 530 004 руб.

(Тридцать восемь миллионов пятьсот тридцать тысяч четыре) рубля

Результаты заключения соответствуют требованиям, изложенным в Федеральном Законе РФ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г. №135-ФЗ, в Федеральных Стандартах Оценки № I,II,III,IV,V,VI, утвержденных Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022, в Федеральном Стандарте 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 №2 к Договору № б/н от 19.03.2024 г. от 12.03.2025г., 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	59 573 982	50%	54 266 475
Затратный	Не применялся	0%	
Доходный	48 958 967	50%	
нежилое помещение, площадью 100,5 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2700, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1			
Применяемый подход	Стоимость, руб.	Удельный вес, %	Средневзвешенная рыночная стоимость, округленно, руб.
Сравнительный	32 088 746	50%	30 091 612
Затратный	Не применялся	0%	
Доходный	28 094 478	50%	
нежилое помещение, площадью 82,2 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2705, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1			
Применяемый подход	Стоимость, руб.	Удельный вес, %	Средневзвешенная рыночная стоимость, округленно, руб.
Сравнительный	26 245 720	50%	24 612 244
Затратный	Не применялся	0%	
Доходный	22 978 767	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	42 298 418	50%	38 530 004
Затратный	Не применялся	0%	
Доходный	34 761 589	50%	

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

54 266 475 руб.

(Пятьдесят четыре миллиона двести шестьдесят шесть тысяч четыреста семьдесят пять) рублей

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

30 091 612 руб.

(Тридцать миллионов девяносто одна тысяча шестьсот двенадцать) 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:

24 612 244 руб.

(Двадцать четыре миллиона шестьсот двенадцать тысяч двести сорок 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, по состоянию на дату проведения оценки, с учетом округления и без учета НДС, составляет:

38 530 004 руб.

(Тридцать восемь миллионов пятьсот тридцать тысяч четыре) рубля

1.4. Ограничения и пределы применения полученного результата

- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем в соответствии с целями и задачами, предусмотренными договором на оценку.
- При проведении оценки объекта предполагалось отсутствие каких-либо факторов, прямо или косвенно влияющих на итоговую стоимость Объекта. Оценщику не вменялось в обязанность поиск таких факторов.
- Отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.
- Оценщик используя при проведении оценки Объекта документы и информацию, полученные от Заказчика, а также иных источников, не удостоверяет фактов, изложенных в таких документах либо содержащихся в составе такой информации.
- Использованные при проведении оценки Объекта данные принимаются за достоверные, при этом ответственность за соответствие действительности и формальную силу таких данных несут владельцы источников их получения.
- Оценщику не вменяется в обязанность доказывание существующих в отношении Объекта прав.
- Права на Объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства Российской Федерации и другим нормативным актам, за исключением случаев, если настоящим отчетом установлено иное.

- Объект предполагается свободным от прав третьих лиц, за исключением случаев, если настоящим отчетом установлено иное.

- Итоговая величина стоимости Объекта считается действительной исключительно на дату определения стоимости Объекта (дату проведения оценки), при этом итоговая величина стоимости Объекта может быть рекомендуемой для проведения сделки с Объектом, если с даты составления настоящего отчета до совершения сделки с Объектом или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.

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

2. Задание на оценку

Определение задания на оценку представлено таблице 3.

Таблица 3.

Объект оценки	объекты недвижимости: нежилое помещение, площадью 200,7 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2699, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1 (объект 1); нежилое помещение, площадью 100,5 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2700, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1 (объект 2); нежилое помещение, площадью 82,2 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2705, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1 (объект 3); нежилое помещение, площадью 142,5 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2706, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1 (объект 4)
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	объекты недвижимости: нежилое помещение, площадью 200,7 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2699, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1 (объект 1); нежилое помещение, площадью 100,5 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2700, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1 (объект 2); нежилое помещение, площадью 82,2 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2705, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1 (объект 3); нежилое помещение, площадью 142,5 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2706, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1 (объект 4)
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	Выписка из единого государственного реестра объектов недвижимого имущества и сделок с ним № 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 -12.03.2025г. 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	12.03.2025
Форма отчета	письменная
Собственники объекта оценки	владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Центральная Управляющая Компания. Недвижимость.»
Балансовая стоимость	Текущая оценочная стоимость объекта 1– 53 854 134 рублей Текущая оценочная стоимость объекта 2 – 30 048 934 рублей Текущая оценочная стоимость объекта 3 – 24 577 336 рублей Текущая оценочная стоимость объекта 4 – 38 237 239 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	53 854 134
нежилое помещение, площадью 100,5 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2700, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1	30 048 934
нежилое помещение, площадью 82,2 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2705, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1	24 577 336
нежилое помещение, площадью 142,5 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2706, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1	38 237 239

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.

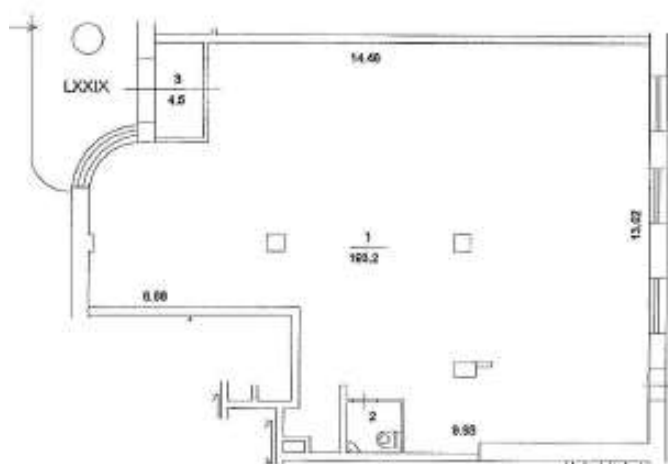
Таблица 9.

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

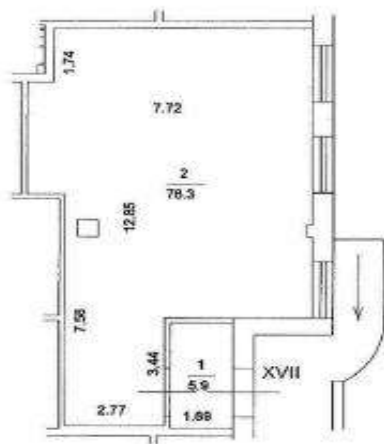


Фотографии объекта 2



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



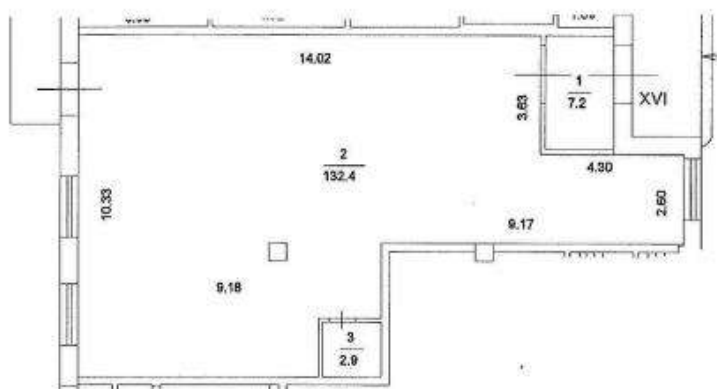
Фотографии объекта 3



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

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

Квартал имеет трехуровневую систему безопасности: огороженная территория, видеонаблюдение по всему периметру жилого комплекса, охранный 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».

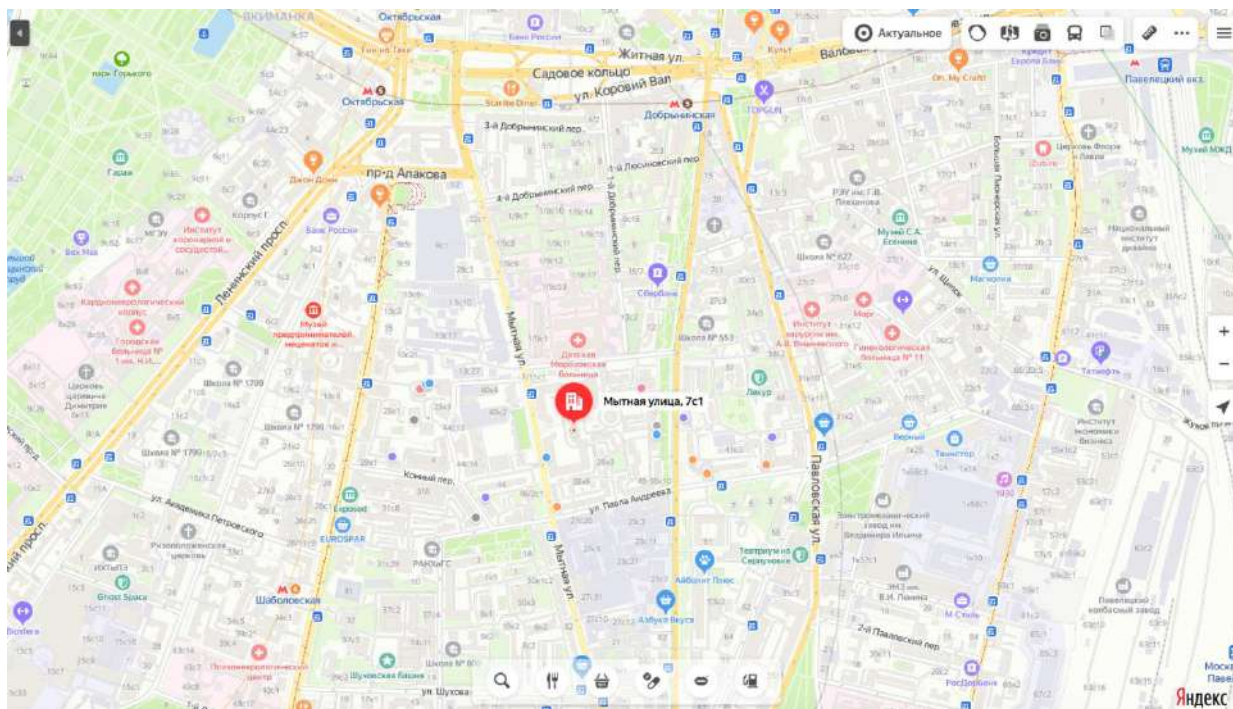
Здесь находятся здания головных офисов крупнейших российских компаний и банков — Роснефть, Тюменская нефтяная компания, Московский Правозащитный Центр, Мосэнерго, РОСНО, Транснефть, Алроса, а также деловой центр «Павелецкая Плаза» (компания Nestle и др.) и деловой комплекс «Риверсайд Тауэрс», расположенный 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. В соответствии с 1-й оценкой Росстата, рост ВВП по итогам 2024 года составил +4,1% г/г, что на уровне уточнённой оценки за 2023 года⁴ (3-я оценка +4,1% г/г). Номинал ВВП за 2024 год составил 200,0 трлн руб., увеличившись практически в два раза за 4 года несмотря на ковидные ограничения и санкции. Ранее такой результат был достигнут за 10 лет.

По оценке Минэкономразвития России, в декабре 2024 года рост ВВП составил +4,5% г/г после +3,6% г/г месяцем ранее. С исключением сезонного фактора рост на +0,9% м/м SA после +0,0% м/м SA в ноябре.

2. Индекс промышленного производства по итогам 2024 года вырос на +4,6% г/г, что выше показателя 2023 года (+4,3% г/г⁵).

При этом в декабре 2024 года наблюдалось значительное ускорение темпов роста выпуска промышленной продукции – до +8,2% г/г после +3,5% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности – до +12,3% в декабре после +9,0% в ноябре. С исключением сезонности в декабре промышленность выросла на +1,8% м/м SA после +0,5% м/м SA в ноябре.

3. Обрабатывающие производства в 2024 году были основным источником промышленного роста. Их выпуск увеличился на +8,5% г/г, несмотря на высокую базу 2023 года, когда выпуск увеличился на +8,7% г/г¹². Тем самым совокупный рост за 2 года достиг почти +18%.

В декабре обрабатывающий сектор показал рекордный в течение года рост на +14,0% г/г после +7,1% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности также отмечается ускорение темпов роста до +21,4% после +17,8% месяцем ранее. С устранением сезонности в декабре рост выпуска составил +2,1% м/м SA после +0,8% м/м SA в ноябре.

4. Рост объёма строительных работ по итогам 2024 года составил +2,1% г/г после роста на +9,0% г/г в 2023 году⁶. После +20,9% месяцем ранее. С исключением сезонного фактора оборот увеличился на +1,1% м/м SA. По итогам 11 месяцев 2024 года оборот вырос на +8,8% г/г.

В декабре в годовом выражении уровень прошлого года превышен на +7,5% г/г после +0,5% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности ускорение темпов роста до +14,4% после +3,6% в ноябре.

5. В 2024 году объём оптовой торговли, несмотря на высокую базу прошлого года (+8,9% в 2023 году), вырос на +6,8% г/г. В декабре объём оптовой торговли увеличился на +3,3% г/г после +3,0% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности рост на +14,1% в декабре после +21,2% месяцем ранее.

6. В 2024 году грузооборот транспорта увеличился на +0,4% г/г после -0,6% г/г в 2023 году. В декабре грузооборот транспорта увеличился на +4,1% г/г после роста на +2,2% г/г в ноябре⁷, к уровню двухлетней давности – рост на +4,7% после +3,7% ранее.

По итогам 2024 года отмечается рост грузооборота по большинству видов транспорта. Так, по автомобильному – рост на +6,5% г/г, по морскому – на +5,5% г/г, по воздушному – на +11,0% г/г.

7. Потребительская активность в 2024 году была на высоком уровне.

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению по итогам 2024 года вырос на +6,4% г/г после +8,0% г/г по итогам 2023 года. В декабре прирост составил +4,8% г/г в реальном выражении после +5,4% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности практически без изменений – +15,2% после +15,4% месяцем ранее. С учётом сезонного фактора -0,3% м/м SA.

¹⁰ https://www.economy.gov.ru/material/file/195754c7897bff1c50dc164890f91407/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_itogi_2024_goda.pdf (economy.gov.ru)

⁴ Росстатом уточнены оценки ВВП за 2021-2023 годы в связи с получением более полных данных по отраслям экономики и полной бухгалтерской отчётности по государственным и бюджетным учреждениям.

⁵ Данные были скорректированы в связи с уточнением респондентами ранее предоставленных оперативных данных.

⁶ Ретроспективные данные за 2023 и 2024 годы уточнены Росстатом, предыдущее значение за 2023 год +7,9% г/г.

⁷ Данные за ноябрь 2024 года были скорректированы в связи с уточнением респондентами ранее предоставленных оперативных данных.

Оборот розничной торговли в 2024 году продемонстрировал прирост на +7,2% г/г после +8,0% г/г в 2023 году. В декабре рост оборота составил +5,2% г/г в реальном выражении после +6,0% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности – +16,5% после +17,2% месяцем ранее. С учётом сезонности -0,4% м/м SA.

Рост платных услуг населению⁸ в 2024 году составил +3,3% г/г после +6,9% г/г по результатам 2023 года. В декабре рост составил +2,1% г/г после +2,4% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности +9,0% г/г после +8,7% г/г месяцем ранее. С учётом сезонного фактора -0,3% м/м SA.

Оборот общественного питания в 2024 году увеличился на +9,0% г/г после +13,9% г/г в 2023 году. В декабре ускорение темпов роста до +10,7% г/г после +10,0% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности рост на +23,5% после +20,1% месяцем ранее. С исключением сезонного фактора оборот увеличился на +1,1% м/м SA.

8. На протяжении прошедшего года рынок труда демонстрировал высокую устойчивость – наблюдался высокий рост заработных плат на фоне низкой безработицы.

Уровень безработицы по итогам 2024 года составлял в среднем 2,5% от рабочей силы. В декабре уровень безработицы, как и в предыдущие 2 месяца, оставался на историческом минимуме в 2,3% от рабочей силы.

Темпы роста заработной платы в ноябре (по последним оперативным данным) немного выросли. В номинальном выражении рост составил +16,8% г/г после +16,4% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +7,3% г/г после +7,2% г/г, а её размер составил 86 399 рублей.

По итогам 11 месяцев 2024 года рост номинальной заработной платы составил +17,8% г/г, реальной заработной платы – +8,7% г/г, а её размер 84 241 рубль.

Рост реальных денежных доходов по итогам 2024 года составил +8,4% г/г, ускорившись относительно 2023 года (+6,5% г/г) и достигнув наибольших значений с 2008 года. В 4 квартале 2024 года реальные доходы выросли на +8,6% г/г после +12,5% г/г⁹ в предыдущем квартале. Реальные располагаемые доходы по итогам 2024 года выросли на +7,3% г/г (+6,1% г/г в 2023 году), а в 4 квартале на +4,1% г/г после +10,9% г/г кварталом ранее.

По всем компонентам доходов наблюдалась положительная динамика по итогам 2024 года.

Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов в 2024 году внесли оплата труда наёмных работников +5,1 п.п. (+8,3% г/г в реальном выражении) и доходы от собственности +2,3 п.п. (+32,4% г/г). Положительный вклад также за счёт доходов от предпринимательской деятельности +0,4 п.п. (+5,5% г/г) и социальных выплат +0,3 п.п. (+1,7% г/г).

Таблица 10. Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	2024	IV кв. 24	дек.24	ноя.24	окт.24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Экономическая активность														
ВВП*	4,1	3,8	4,5	3,6	3,2	3,1	4,1	5,4	4,1	5,4	6,3	5,7	-1,2	-1,4
Сельское хозяйство	-3,2	-8,6	-11,6	-1,3	-11,4	-2,6	1,4	1,9	0,2	-5,2	2,9	1,6	2,1	11,3
Строительство	2,1	3,3	7,5	0,5	0,1	0,1	2,9	1,7	9,0	4,7	9,2	12,1	13,7	7,5
Оптовая торговля	6,8	4,4	3,3	3,0	7,2	2,8	9,1	12,6	8,9	16,1	21,9	11,7	-12,8	-16,2
Суммарный оборот	6,4	5,2	4,8	5,4	5,0	5,6	6,8	8,5	8,0	10,5	12,6	10,7	-2,4	-3,3
Розничная торговля	7,2	5,5	5,2	6,0	5,2	6,1	7,5	10,4	8,0	11,7	14,0	11,2	-5,5	-6,5
Платные услуги населению	3,3	2,7	2,1	2,4	3,4	2,7	4,2	3,6	6,9	6,8	7,9	7,7	5,2	5,0
Общественное питание	9,0	10,0	10,7	10,0	9,2	10,8	9,3	5,3	13,9	10,5	12,4	19,9	13,9	7,6
Грузооборот транспорта	0,4	0,8	4,1	2,2	-3,7	0,5	-0,6	0,9	-0,6	1,9	0,0	-2,5	-1,6	-2,3
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-2,7	-2,5	4,5	-3,2	-8,1	-2,4	-1,6	-4,5	2,0	1,6	1,3	1,5	3,5	0,2
Инвестиции в основной капитал	8,6 ¹	-	-	-	-	5,1	8,3	14,5	9,8	8,6	14,5	13,3	1,0	6,7
Промышленное производство	4,6	5,7	8,2	3,5	5,2	2,9	4,2	5,4	4,3	5,1	6,4	6,2	-0,5	0,7
Добыча полезных ископаемых	-0,9	-0,9	1,3	-1,7	-2,4	-1,5	-1,6	0,6	-1,0	-0,3	-1,0	0,6	-3,1	1,5
Обрабатывающие производства	8,5	10,7	14,0	7,1	10,5	5,9	8,3	9,0	8,7	9,1	12,3	11,4	1,6	0,3
Индекс потребительских цен	9,5	9,0	9,5 / 9,92²	8,9	8,5	8,9	8,3	7,6	7,4	7,2	5,2	2,7	8,6	11,9
Индекс цен производителей														
Промышленность	12,1	4,8	7,9	3,9	2,7	9,7	16,2	19,3	4,0	20,9	10,4	-5,7	-7,7	11,4
Добыча полезных ископаемых	17,7	-5,2	4,4	-7,9	-11,0	9,5	35,4	45,3	4,2	50,1	23,1	-16,5	-26,2	14,7
Обрабатывающие производства	11,2	7,6	8,4	7,4	7,1	10,0	12,8	15,0	2,8	14,5	6,7	-4,7	-4,3	11,3

⁸ В связи с уточнением респондентами ранее предоставленных оперативных данных, динамика оборота платных услуг была скорректирована в ноябре 2024 года на -0,1 п.п. вниз.

⁹ Квартальные оценки были пересмотрены в связи с уточнением первичных данных баланса.

Рынок труда и доходы населения														
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	8,7 ³	-	-	7,3 ³	7,2	8,1	7,8	11,0	8,2	8,5	8,7	11,4	1,9	0,3
Номинальная заработная плата рублей	84 241 ³	-	-	86 399 ³	86 582	83 891	86 495	80 582	74 854	83 684	70 639	73 534	66 778	65 338
в % к соотв. периоду предыдущего года	17,8 ³	-	-	16,8 ³	16,4	17,8	16,7	19,5	14,6	16,3	14,3	14,4	10,7	14,1
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	8,4	8,6	-	-	-	12,5	8,8	7,1	6,5	6,9	6,0	4,7	4,2	4,0
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	7,3	4,1	-	-	-	10,9	9,8	6,4	6,1	7,0	5,5	3,3	7,3	4,5
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	0,1	0,1	-0,2	0,5	0,0	-0,1	0,4	0,0	0,5	0,9	0,7	0,4	0,2	-0,4
млн чел.	76,1	76,4	76,4	76,6	76,3	76,3	76,1	75,5	76,0	76,4	76,4	75,8	75,6	75,6
млн чел. (SA)	76,1	76,1	76,0	76,3	76,1	76,1	76,2	76,1	76,0	76,1	76,1	76,0	76,1	75,6
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	0,8	0,7	0,5	1,1	0,7	0,5	1,0	0,7	1,4	1,7	1,6	1,2	0,9	0,5
млн чел.	74,2	74,7	74,6	74,8	74,6	74,5	74,2	73,4	73,6	74,1	74,1	73,4	72,9	72,6
млн чел. (SA)	74,2	74,4	74,3	74,5	74,4	74,2	74,2	74,0	73,6	73,9	73,8	73,5	73,4	72,6
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-20,2	61,6	-21,9	-19,6	-21,2	61,4	-19,3	-21,2	-19,7	-21,0	-21,9	-19,8	-16,3	-18,6
млн чел.	1,9	2,3	1,8	1,8	1,8	1,8	1,9	2,1	2,4	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0
млн чел. (SA)	1,9	1,8	1,7	1,8	1,8	1,9	2,0	2,1	2,4	2,2	2,3	2,5	2,6	3,0
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,4	61,6	61,5	61,6	61,5	61,4	61,4	61,1	60,8	61,0	60,9	60,7	60,6	60,4
Уровень безработицы в % к рабочей силе	2,5	2,3	2,3	2,3	2,3	2,4	2,6	2,8	3,2	2,9	3,0	3,2	3,5	4,0
SA	2,5	2,3	2,3	2,3	2,3	2,5	2,6	2,7	3,2	2,9	3,0	3,2	3,5	4,0

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

* Данные Росстата только по годам, ежемесячные и квартальные значения – оценка Минэкономразвития России (квартальные значения будут опубликованы Росстатом в апреле 2025 года, данные по ВВП уточнены с 2021 г.).

¹ Январь–сентябрь 2024 г.

² В декабре / по состоянию на 3 февраля 2025 г.

³ Январь–ноябрь 2024 г.

Таблица 11. Показатели промышленного производства, в % к АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	2024	IV кв. 24	дек.24	ноя.24	окт.24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Промышленное производство	4,6	5,7	8,2	3,5	5,2	2,9	4,2	5,4	4,3	5,1	6,4	6,2	-0,5	0,7
Добыча полезных ископаемых	-0,9	-0,9	1,3	-1,7	-2,4	-1,5	-1,6	0,6	-1,0	-0,3	-1,0	0,6	-3,1	1,5
добыча угля	1,3	2,6	7,5	2,3	-2,0	-1,8	-1,1	5,3	0,3	-3,5	1,1	7,1	-2,9	-1,5
добыча сырой нефти и природного газа	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	1,0
добыча металлических руд	2,5	3,8	8,7	-0,7	3,6	2,2	1,2	3,0	-1,7	0,0	-2,0	-0,7	-4,3	-3,4
добыча прочих полезных ископаемых	-0,3	4,4	10,5	-4,8	9,5	-3,1	-5,0	3,3	-3,4	-3,2	0,5	-10,4	-0,3	7,8
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	1,2	6,1	14,2	5,6	-4,0	-0,9	-4,8	4,0	3,4	8,1	6,1	3,6	-5,3	5,2
Обрабатывающие производства	8,5	10,7	14,0	7,1	10,5	5,9	8,3	9,0	8,7	9,1	12,3	11,4	1,6	0,3
пищевая промышленность	4,1	2,9	3,2	0,7	4,7	2,3	5,1	6,8	5,2	3,4	6,7	6,3	4,6	1,6
в т.ч.														
пищевые продукты	3,5	1,9	1,9	0,4	3,2	1,3	5,6	5,9	6,6	5,4	9,2	6,4	5,4	1,1
напитки	9,4	8,3	9,5	5,9	9,7	10,1	4,5	16,1	1,1	1,5	-2,9	3,5	3,0	6,7
табачные изделия	-2,8	4,0	8,5	-11,4	17,1	-3,9	-3,6	-6,3	-10,0	-31,0	-11,5	15,1	-6,2	-6,9
лёгкая промышленность	3,6	4,1	5,2	2,6	4,6	1,4	2,4	7,0	11,4	11,3	14,9	12,2	7,2	4,5
в т.ч.														
текстильные изделия	3,8	3,9	8,4	2,9	0,6	-0,7	6,6	5,6	3,7	7,8	7,1	0,9	-1,1	-3,8
одежда	5,9	11,8	11,0	10,5	13,7	6,7	0,9	4,0	15,2	10,9	19,0	18,6	12,3	9,1
кожа и изделия из неё	-3,3	-17,2	-17,8	-20,3	-13,4	-9,6	-1,5	18,3	15,6	19,3	18,1	16,0	8,6	7,3
деревообрабатывающий комплекс	4,9	3,0	0,7	1,8	6,7	1,9	5,9	9,8	1,3	9,5	6,9	-0,2	-9,6	-2,0
в т.ч.														
обработка древесины и производство изделий из неё	4,2	3,8	2,4	-1,4	10,1	0,8	4,2	8,7	-1,6	8,9	12,5	-4,3	-19,6	-10,0
бумага и бумажные изделия	5,6	3,8	4,3	3,8	3,3	4,1	4,9	9,9	2,2	7,7	0,7	4,8	-4,6	-0,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	4,4	-2,2	-16,5	3,5	8,9	-2,8	14,1	12,3	6,3	17,5	12,8	-6,4	0,5	13,5
производство кокса и нефтепродуктов	-2,1	-1,5	0,8	-3,3	-2,0	-0,6	-2,4	-4,1	2,5	-1,1	0,4	8,0	3,4	-0,6
химический комплекс	4,8	5,0	6,5	3,9	4,6	3,9	3,9	6,5	4,9	9,7	8,9	7,0	-5,1	-0,3
в т.ч.														
химические вещества и химические продукты	3,1	3,0	3,0	2,5	3,6	2,1	1,5	5,7	5,2	7,9	7,8	8,9	-3,2	-2,4
лекарственные средства и медицинские материалы	18,0	22,8	34,7	17,4	16,1	18,3	18,4	11,9	-0,4	18,9	7,3	-7,0	-16,2	9,3
резиновые и пластмассовые изделия	0,8	-1,8	-2,7	-1,9	-0,8	-1,0	1,6	5,1	8,0	9,4	14,8	10,8	-3,5	0,2

¹ В соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 г. № 470) уточнены данные за 2023 г. и 2024 г.

в % к соотв. периоду предыдущего года	2024	IV кв. 24	дек.24	ноя.24	окт.24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
производство прочей неметаллической минеральной продукции	4,4	3,3	1,3	2,0	6,0	2,7	3,9	9,2	0,9	2,6	3,5	2,2	-6,7	3,9
металлургический комплекс	7,7	6,8	10,9	3,8	5,1	4,3	10,8	10,2	8,7	5,6	10,0	14,2	6,4	2,7
в т.ч.														
металлургия	-1,2	-3,0	-1,7	-3,6	-3,8	-1,2	0,1	-0,5	3,0	1,6	1,6	7,8	1,5	-0,8
готовые металлургические изделия	35,3	37,1	49,6	26,4	32,7	21,3	43,8	43,3	26,4	18,1	35,8	33,8	21,5	13,4
машиностроительный комплекс	19,5	20,5	22,7	14,2	24,1	15,2	17,7	25,5	25,0	24,2	44,0	35,9	7,3	-5,9
в т.ч.														
компьютеры, электроника, оптика	28,8	29,3	27,0	18,4	46,0	24,5	27,2	36,4	39,4	34,9	50,8	45,4	26,4	9,4
электрооборудование	6,6	8,3	11,8	3,4	9,1	2,1	4,6	12,2	20,6	15,9	24,4	35,8	8,2	1,1
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-2,7	-0,9	-6,1	7,6	-1,9	-8,2	-4,9	4,9	8,1	8,6	17,9	7,7	-2,9	-0,7
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	16,5	10,3	8,8	6,5	15,6	8,1	18,2	35,3	16,0	40,5	52,7	55,8	-39,2	-44,2
прочие транспортные средства и оборудование	29,6	33,9	44,8	22,1	30,2	28,0	26,0	26,9	29,0	18,2	53,9	32,7	22,1	-2,1
прочие производства	4,3	8,2	7,8	9,2	7,3	-1,2	5,1	4,4	7,0	8,0	18,9	6,2	-4,7	0,0
в т.ч.														
мебель	7,7	4,0	3,5	1,4	7,3	3,6	8,4	17,4	11,5	23,8	25,3	13,4	-14,3	10,7
прочие готовые изделия	6,8	1,1	-4,8	-0,2	9,0	5,5	13,4	9,2	13,4	15,0	29,4	13,5	-4,1	1,7
ремонт и монтаж машин и оборудования	3,2	10,2	10,7	12,4	7,0	-3,3	3,0	0,7	5,0	3,4	15,8	3,5	-2,7	-2,6
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	2,3	-0,2	-2,8	1,4	1,3	2,1	2,3	5,0	0,0	1,0	0,2	-0,5	-0,6	0,5
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-0,1	-1,1	0,8	-2,4	-1,9	-1,0	0,7	1,0	0,3	5,6	4,5	-0,5	-8,3	-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 феврале 2025 года¹⁰

Макроэкономический опрос/прогноз, подготовленный ЦБ РФ в феврале 2025 года

Таблица 12.

Результаты опроса: февраль 2025 года*

	2021 (факт)	2022 (факт)	2023 (факт)	2024 (факт/оценка***)	2025	2026	2027
ИПЦ (в % дек. к дек. пред. года)	8,4	11,9	7,4	9,5	6,8	4,6	4,0
ИПЦ (% к пред. году, в среднем за год)	6,7	13,8	5,9	8,5	9,2	5,4	4,3
Ключевая ставка (в % годовых, в среднем за год, с учетом выходных дней)	5,7	10,6	9,9	17,5	20,5	15,0	10,4
ВВП (%, г/г)	5,9	-1,2	3,6	3,9	1,6	1,7	2,0
Уровень безработицы (%, дек., без исключения сезонности)	4,3	3,6	3,0	2,4	2,6	2,7	2,9
Номинальная заработная плата (%, г/г)	11,5	14,1	14,6	17,6	12,5	8,0	7,1
Баланс консолидированного бюджета (% ВВП за соответствующий год)	0,8	-1,4	-2,3	-1,7	-1,2	-1,0	-1,0
Экспорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	550	641	466	460	458	483	472
Импорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	377	347	379	375	380	390	399
Курс USD/RUB (руб. за долл., в среднем за год)	73,6	67,5	64,7	92,4	104,7	108,8	110,4
Цена на нефть марки Brent (долл. США за баррель, в среднем за год)	71	99	82	80	75	75	72
Показатели, рассчитанные на основе полученных ответов:							
ВВП (кумулятивный уровень, 2021 г. = 100)	100,0	98,8	102,4	106,3	108,0	109,8	111,9
Реальная заработная плата** (%, г/г)	4,5	0,3	8,2	8,4	3,3	2,5	2,5
Реальная заработная плата (кумулятивный уровень, 2021 г. = 100)	100,0	100,3	108,5	117,7	121,3	124,3	127,4
Торговый баланс (млрд долл. США в год)	173	293	86	85	77	75	73
Нейтральная ключевая ставка (% годовых)	Медиана	8,0	Уровень ключевой ставки, при котором денежно-кредитная политика поддерживает в долгосрочном периоде инфляцию и инфляционные ожидания на цели и ВВП на потенциальном уровне.				
	Центр. тенденция 10-90%	7,0-9,0					
Долгосрочный рост ВВП (%, г/г)	Медиана	1,9	Ожидаемые средние темпы роста потенциального ВВП на горизонте 2028 — 2032 годов.				
	Центр. тенденция 10-90%	1,2-2,3					

* В скобках — результаты опроса в декабре 2024 года.

** В 2024 году: для ИПЦ, ключевой ставки, курса USD/RUB и цены на нефть марки Brent — факт; для экспорта, импорта и торгового баланса — предварительные оценки Банка России; для ВВП, уровня безработицы, номинальной заработной платы и баланса консолидированного бюджета — оценки участников опроса.

¹⁰ http://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/

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

Даты проведения опроса: 31 января – 4 февраля 2025 года. Методика расчета: результаты опроса являются медианой прогнозов 27 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. При этом диапазоны темпов роста ВВП, уровня безработицы, курса рубля к доллару, экспорта, импорта, цены на нефть марки Brent расширяются к концу прогнозного периода.

Инфляция: Прогноз инфляции на 2025 год повышен до 6,8% (+0,8 п.п. к декабрьскому опросу), на 2026 год – изменен менее существенно, до 4,6% (+0,1 п.п.). Аналитики ожидают, что инфляция вернется к цели в 2027 году.

Ключевая ставка: Аналитики понизили ожидания по средней ключевой ставке в 2025 году и несколько повысили на 2026 год. Медианный прогноз на 2025 год – 20,5% годовых (-0,8 п.п.), на 2026 год – 15,0% годовых (+0,4 п.п.). Прогноз на конец горизонта (10,4% годовых) остается заметно выше медианной оценки нейтральной ключевой ставки (8,0% годовых).

ВВП: Прогнозы роста в 2025 и 2027 годах несколько повышены, в 2026 году – без изменений: 1,6% (+0,1 п.п.), 1,7% и 2,0% (+0,1 п.п.) соответственно. Медианная оценка долгосрочных темпов роста также немного повышена – 1,9% (+0,1 п.п.). Согласно прогнозам аналитиков, прирост ВВП в 2027 году к 2021 году составит +11,9% (+11,7% в декабре).

Уровень безработицы: Аналитики немного понизили прогнозы на 2026–2027 годы (на 0,1 п.п.). Они ожидают, что в 2025 году безработица вырастет до 2,6%, в 2026 году – до 2,7% и до 2,9% к концу горизонта.

Номинальная зарплата: Аналитики вновь повысили прогноз роста номинальной заработной платы почти на всем горизонте. Они ожидают роста на 12,5% (+0,9 п.п.) в 2025 году с замедлением до 8,0% (+0,4 п.п.) в 2026 году и до 7,1% к концу горизонта. Расчеты на основе прогнозов аналитиков по номинальной заработной плате и средней инфляции предполагают, что реальная зарплата вырастет на 3,3% в 2025 году и на 2,5% в год в 2026 и 2027 годах. К концу прогнозного горизонта реальная заработная плата будет на 27,4% выше, чем в 2021 году (в декабре – на 28,3%).

Баланс консолидированного бюджета: Аналитики ожидают дефицит консолидированного бюджета в 2025 году – 1,2% ВВП (в декабре – 1,1%). Прогнозы на 2026 и 2027 годы не изменились – 1,0% ВВП.

Экспорт товаров и услуг: Прогноз заметно пересмотрен вниз – до 458 млрд долл. в 2025 году (-17 млрд долл.), 463 млрд долл. в 2026 году (-17 млрд долл.), 472 млрд долл. в 2027 году (-10 млрд долл.). Это на 14% (78 млрд долл.) ниже, чем экспорт в 2021 году.

Импорт товаров и услуг: Прогнозы также понижены, но менее заметно, чем для экспорта – 380 млрд долл. (-2 млрд долл.) в 2025 году, 390 млрд долл. (-5 млрд долл.) в 2026 году, 399 млрд долл. (-2 млрд долл.) в 2027 году. Это на 6% (22 млрд долл.) выше, чем импорт в 2021 году.

Курс USD/RUB: Прогноз пересмотрен вверх на всем прогножном горизонте. Аналитики ожидают средний курс на уровне 104,7 рублей за долл. в 2025 году, 108,8 рублей за долл. в 2026 году и 110,4 рублей за долл. в 2027 году (в 2025–2027 годах рубль слабее на 2,6–4,6% по сравнению с декабрьским опросом).

Цена на нефть марки Brent: Без изменений. Согласно ожиданиям, в среднем в 2025–2026 годах нефть марки Brent будет стоить 75 долл. за баррель. В 2027 году цена снизится до 72 долл. за баррель.

О СОЦИАЛЬНОМ И ЭКОНОМИЧЕСКОМ ПОЛОЖЕНИИ Г. МОСКВЫ ЗА 2024 ГОДА¹¹

Таблица 14.

	Фактически	К соответствующему периоду предыдущего года, %
<i>Индекс промышленного производства¹</i>		
декабрь 2024 года в % к ноябрю 2024 года	x	117,6
декабрь 2024 года в % к декабрю 2023 года	x	126,3
январь–декабрь 2024 года в % к январю–декабрю 2023 года	x	116,4

¹¹ <https://77.rosstat.gov.ru/folder/65047>

	Фактически	К соответствующему периоду предыдущего года, %
Оборот организаций, миллионов рублей	89 707 296,4	119,2 ²
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, миллионов рублей:		
добыча полезных ископаемых	270 054,3	104,8 ²
обрабатывающие производства	11 738 543,0	112,2 ²
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	1 131 258,1	110,3 ²
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	280 437,2	111,2 ²
Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий:		
скот и птица в живом весе, тонн	451,4	102,1
молоко, тонн	1 957,3	51,0
яйца, тыс. штук	488,6	88,6
Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению		
декабрь 2024 года в % к ноябрю 2024 года	x	101,25
декабрь 2024 года в % к декабрю 2023 года	x	110,09
январь-декабрь 2024 года в % к январю-декабрю 2023 года	x	109,07
Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, в декабре 2024 года, рублей	8 556,44	103,1 ⁱ
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, рублей		
за ноябрь 2024 года	150 390,7	115,7
ноябрь 2024 года в % октябрю 2024 года	x	99,2
за январь-ноябрь 2024 года	151 184,2	115,8
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, рублей		
за ноябрь 2024 года	180 012,6	113,3
за январь-ноябрь 2024 года	181 798,7	114,7
Численность официально зарегистрированных безработных на конец декабря 2024 года, человек	13 142	101,3 ³
Уровень зарегистрированной безработицы на конец декабря 2024 года, в процентах	0,2	x
Грузооборот автомобильного транспорта организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, миллионов тонно-километров	13 676,6	119,2
Пассажирооборот автобусов (по маршрутам регулярных перевозок), миллионов пассажиро-километров		

	Фактически	К соответствующему периоду предыдущего года, %
за декабрь 2024 года	420,7	95,8
декабрь 2024 в % ноябрю 2024 года	x	101,8
за январь-декабрь 2024 года	4 944,7	101,0
Оборот розничной торговли, миллионов рублей		
за декабрь 2024 года	837 478,8	100,3 ⁴
декабрь 2024 года в % к ноябрю 2024 года	x	121,7 ⁴
за январь-декабрь 2024 года	7 493 596,9	104,9 ⁱⁱ
Товарные запасы в организациях розничной торговли на 1 января 2025 года		
миллионов рублей	564 359,5	104,9 ^{3,4}
уровень запасов, дней торговли	28	90,3 ³
Оборот оптовой торговли, миллионов рублей		
за декабрь 2024 года	5 540 350,3	105,2 ⁴
декабрь 2024 года в % к ноябрю 2024 года	x	115,7 ⁴
за январь-декабрь 2024 года	55 392 876,1	109,2 ⁴
Оборот общественного питания, миллионов рублей		
за декабрь 2024 года	69 322,3	108,5 ⁴
за январь-декабрь 2024 года	665 943,3	109,2 ⁴
Объем платных услуг, оказанных населению, миллионов рублей		
за декабрь 2024 года	360 639,4	100,4 ⁴
за январь-декабрь 2024 года	4 067 546,2	104,7 ⁴
Выполнено работ и услуг собственными силами организаций по виду деятельности «Строительство», миллионов рублей	1 975 923,2	96,5 ⁴
Строительство объектов социально-культурного назначения:		
дошкольные образовательные организации, мест	6 537	68,4
общеобразовательные организации, ученических мест	13 128	70,5
больничные организации, коек	301	18,1
амбулаторно-поликлинические организации, посещений в смену	1 565	19,3
медицинский центр, кв. м	859,0	178,6
плавательные бассейны (с длиной дорожек 25 и 50 м), единиц	6	85,7
зеркало воды плавательных бассейнов (с длиной дорожек 25 и 50 м), кв. м.	1 132,0	39,1
спортивные сооружения с искусственным льдом, единиц	1	25,0
кв. м	5 321,0	11,7
физкультурно-оздоровительный комплекс, единиц	15	115,4

	Фактически	К соответствующему периоду предыдущего года, %
Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за январь-ноябрь 2024 года, миллионов рублей в фактических ценах	6 904 612,7	66,2
<i>Задолженность организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, на конец ноября 2024 года, миллионов рублей</i>		
<i>дебиторская</i>	47 157 869,6	103,7 ³
<i>кредиторская</i>	51 843 199,2	104,4 ³
<i>из неё:</i>		
<i>просроченная</i>	2 051 936,3	89,1 ³
<i>задолженность по платежам в бюджет</i>	1 859 521,3	117,1 ³
<i>из неё просроченная</i>	110 519,6	100,3 ³

- 1) Данные в стоимостном выражении приведены в фактически действовавших ценах.
- 2) Данные рассчитаны в соответствии с актуализированной методологией расчета баланса трудовых ресурсов и оценки затрат труда. До 2023 года данные рассчитаны без учета итогов ВПН-2020.
- 3) По данным Государственного учреждения - отделения пенсионного фонда Российской Федерации по г. Москве и Московской области; с 1 января 2023 года – по данным отделения Фонда пенсионного и социального страхования Российской Федерации по г. Москве и Московской области.
- 4) Данные рассчитаны в соответствии с Методологическими положениями по расчету показателей денежных доходов и расходов населения, утвержденными приказом Росстата от 02.07.2014 № 465 с изменениями от 20.11.2018 № 680.
- 5) За 2022 год – предварительные данные, за 2023 год данные будут представлены в 2025 году.
- 6) Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами, приведен по видам экономической деятельности в соответствии с ОКВЭД2 «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений».
- 7) Данные приведены по перевозке грузов предприятиями всех видов экономической деятельности и индивидуальными предпринимателями, без оценки деятельности малых предприятий и микропредприятий.
- 8) По данным бухгалтерской отчетности.

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

7.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

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

В результате исследования правоустанавливающей и технической документации объекта оценки, установлено, что объект оценки находится в границах города Москвы и представляют собой 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-ритейл¹².

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

Инвестиции в рынок недвижимости России в 3 квартале 2024 году

Основные индикаторы рынка

Таблица 15.

500–550 млрд руб. Прогнозный объем инвестиций на 2024 г.					
Основные индикаторы рынка					
	2021	2022	2023	I-III кв. 2024	2024 прогноз
Общий объем инвестиций, млрд руб.	115,7	184,8	623,3	370,6	500–550
Ставки капитализации в Москве, «прайм», %					
Офисная недвижимость	9–10	10–11	9,5–10,5	10–11	10–11
Торговая недвижимость	9–10	10–11	10,5–11,5	11–12	11–12
Складская недвижимость	11–12	11–13	10,5–12	11–12,5	11–12,5

Основные тенденции

- Прогнозные объемы сделок в IV квартале 2024 г. могут превысить сумму сделок в III квартале 2024 г. (117,4 млрд руб.) и составить 140–160 млрд руб., что приблизит текущий год к рекордам 2023г. Согласно статистическому наблюдению за последние 16 лет, объемы сделок в IV квартале, как правило, превышают суммы инвестиций III квартала (такая динамика отмечена в 13 из 16 лет наблюдения).

- Инвестиции в склады в абсолютном выражении достигли исторического максимума и составили 116млрд руб. Объем сделок со складской недвижимостью всего за девять месяцев 2024г. превысил сумму вложений в этот сегмент за весь 2023 год, показав прирост практически в два раза (+91%).

- По тенденциям, отмеченным с начала года, мы видим завершение процесса выхода иностранных игроков с российского рынка. Доля таких сделок продолжит снижаться в структуре инвестиционных сделок.

¹² 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.

Сумма инвестиций в недвижимость по кварталам



Источник: NIKOLIER, данные по итогам III квартала 2024 г.
Объем инвестиций в отчете не включает транзакции с площадками для девелопмента и производств.

Диаграмма 1

Распределение инвестиций по сегментам недвижимости

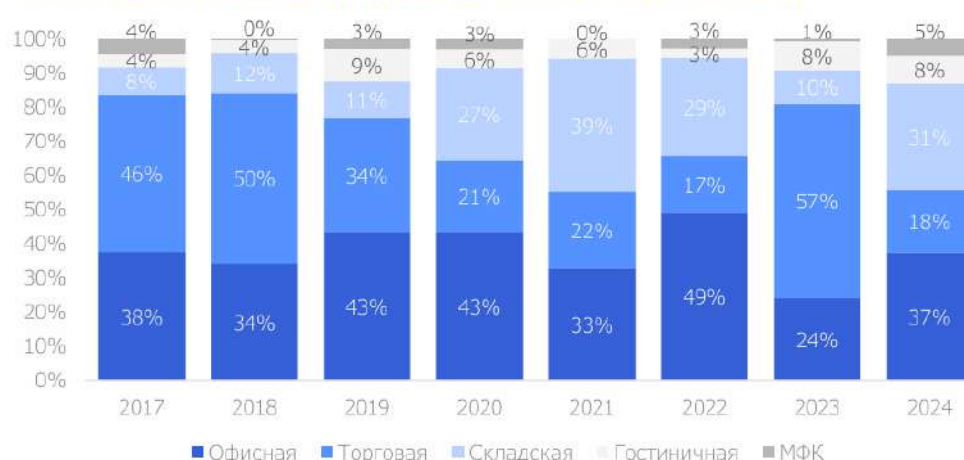


Диаграмма 2

В доле соотношении структуры сделок офисный сектор превалирует над другими сегментами (37%).

Тем временем общий объем инвестиций в складской сегмент всего за девять месяцев 2024 г. почти в два раза превысил рекордные значения вложений за весь 2023 год. В абсолютном выражении инвестиции января-сентября 2024 г. составили 116 млрд руб. против 60,8 млрд руб. за весь 2023 год.

За последние 10 лет сделки стоимостью более 1 млрд руб. в складском сегменте составляли в среднем 3 шт. за квартал. В III квартале 2024 г. зафиксировано рекордное количество таких сделок — 14 шт.

Крупнейшей сделкой III квартала стала покупка дата-центра «Медведково» «Ростелекомом» у фонда индустриальной недвижимости «Рентал ПРО».

Распределение сделок по географическому признаку



Диаграмма 3

- Объем инвестиций в Московском регионе за три квартала 2024 г. показал прирост к объему сделок за аналогичный период 2023 г. на 11,1% (280,9 млрд руб. в 2024 г. к 252,8 за январь-сентябрь 2023 г.)
- Инвестиции в регионы России и Санкт-Петербург снизились год к году на 51% и 65% соответственно.
- В III квартале 2024 г. лидерами среди региональных сделок стали Кемеровская Новосибирская, Ростовская, Тверская области и Республика Татарстан. Из них только Республика Татарстан входит в топ-5 регионов по размеру инвестиций с начала 2024 г. (также в этот рейтинг вошли Нижегородская, Ивановская области, Красноярский и Приморский края).

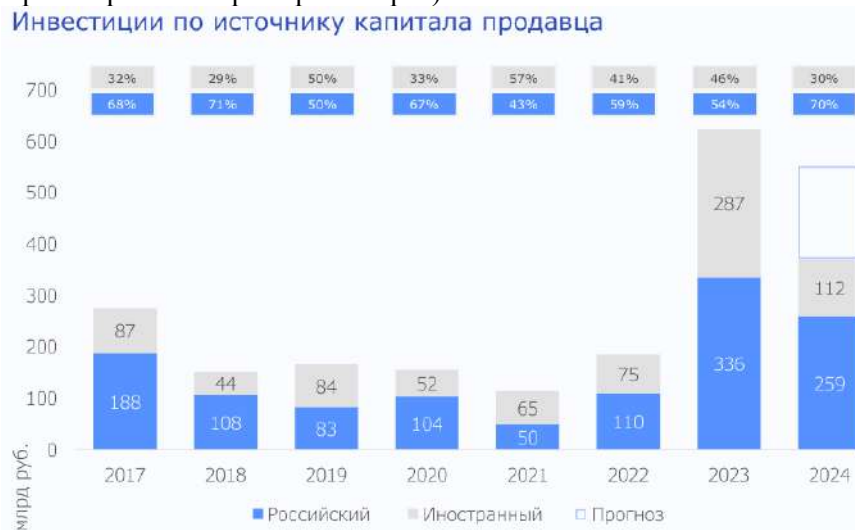


Диаграмма 4

Всего одна сделка по реализации активов иностранных компаний была заключена в III квартале 2024г. и составила 0,9% от всех инвестиций за квартал. Накопительно по итогам января-сентября 2024 г. доля сделок с участием иностранных продавцов составила 30%. Для сравнения: в прошлом году такие сделки занимали почти половину объема—46%.

Тенденции и прогнозы

2024 год покажет новый рекорд инвестиций в складскую недвижимость.

За девять месяцев 2024 г. инвестиции в складской сегмент составили 116 млрд руб., что является историческим максимумом за всю историю рынка капиталов. Причиной данного резкого увеличения показателя является активизация ЗПИФов и околосанкционных структур, которые помимо готовых объектов стали приобретать и строящиеся комплексы, уже законтрактованные на долгосрочный период. При этом интерес наблюдается не только к классическим биг-бокс-форматам, но и к LI.

Структура сделок меняется.

За девять месяцев 2024 г., по подсчетам Nikoliers, заключено 10 инвестиционных сделок стоимостью более 10 млрд руб., большинство закрыты в I полугодии. Для сравнения, в рекордном 2023 г. таких сделок было 16, в то время как в предыдущие годы в среднем показатель колебался на уровне 3 штук за год. Количество сделок стоимостью от 1 до 10 млрд руб. растет. В среднем ежегодно проводится 35 таких сделок, за девять месяцев 2024 г. уже заключено как минимум 54 контракта. Можно ожидать дальнейшего снижения количества крупных сделок, что в краткосрочной перспективе приведет к возврату среднегодовых значений по объемам инвестиций к уровню до 2023 г.

В 2024 г. кратно выросло количество сделок стоимостью менее 1 млрд руб.

За девять месяцев 2024 г. мы также видим увеличение количества сделок стоимостью менее 1 млрд руб. по всем сегментам (в среднем за год показатель составляет 28 шт., в 2024 г. — уже 70 шт.), наибольший прирост — в офисном секторе. В рамках трансформации структуры инвестиций средний чек сделок будет в дальнейшем консолидироваться в районе 2,5–3 млрд рублей после роста до 5,9 млрд рублей в 2023 г.

Растет количество «несостоявшихся торгов».

В III квартале 2024 г. увеличилось количество «несостоявшихся торгов», в том числе по крупным активам. Сам по себе показатель не отразился на сумме сделок, но может быть сигналом уменьшения ликвидных активов в экспозиции аукционных площадок, завышенной первоначальной стоимости активов или несоответствия потенциальных инвесторов критериям отбора, что может стать дополнительным фактором «нормализации» уровня инвестиционной активности

Рынок помещений формата 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.

Основные выводы

> По итогам 2024 г. доля свободных площадей формата стрит-ритейл составила 7,7% (–0,3 п. п. за год). Снижение вакантности связано в первую очередь с активным развитием российских fashion-брендов и высоким спросом на помещения под кафе и рестораны.

> За 2024 г. более 50 российских ритейлеров fashion-сегмента, beauty-сегмента и сферы товаров для дома открыли новые магазины на основных торговых улицах Москвы, что почти вдвое больше по сравнению с 2023 г.

> Средний размер помещений составил 163 м², что сопоставимо с показателем прошлого года.

Предложение

В структуре рынка стрит-ритейл по всем торговым коридорам основной объем предложения представлен помещениями площадью от 100 до 200 м², которые являются наиболее востребованными у арендаторов. На пешеходных улицах доля таких объектов составляет 23%, на транспортно-пешеходных – 25%, на магистралях – 27%. На магистралях и пешеходных улицах также распространены помещения площадью от 300 до 500 м².

Вакантность

По итогам 2024 г. доля свободных площадей на основных торговых улицах Москвы составила 7,7%. За год показатель снизился на 0,3 п. п., что является одним из минимальных значений за последние шесть лет. Снижение вакантности связано с высокой активностью со стороны локальных fashion-ритейлеров, а также кафе и ресторанов.

> На транспортно-пешеходных улицах и крупных магистралях вакантность составила 6,1 и 10,3% соответственно, сократившись 0,5–0,8 п. п. за год.

> Обратная динамика наблюдается на пешеходных коридорах, где доля свободных площадей увеличилась на 3,1 п. п. с конца 2023 г. и достигла 8,7%, превысив среднерыночные показатели. При этом вакантность на большинстве пешеходных улиц составляет менее 5%, а рост среднего показателя обусловлен изменениями в Столешниковом переулке, где пустует 31% площадей. Свободны помещения, ранее занимаемые Chanel и Cartier. Кроме того, введено в эксплуатацию здание в Столешниковом пер., д. 10а, первые этажи которого пока вакантны. Наиболее заметное снижение доли свободных помещений формата стрит-ритейл наблюдалось на Цветном бульваре, Большой Лубянке, в Спиридоньевском и Малом Палашевском переулках. За год вакантность здесь снизилась более чем на 10 п. п., достигнув нулевых значений. Большинство свободных на 2023 г. помещений было занято заведениями общественного питания. Среди открытий в данных локациях можно выделить трехэтажный панорамный ресторан Avroga с морепродуктами в бизнес-центре «Легенда Цветного» (Цветной бульвар, д. 2), lifestyle-кафе сбалансированного питания с первым в Москве салат-баром Balanch (Большая Лубянка, д. 5), авторский ресторан средиземноморской кухни Mela (Спиридоньевский пер., д. 12/9) и другие.

Также нулевая вакантность отмечается на Большой Ордынке и в Большом Палашевском, Малом Козихинском, Большом Патриаршем переулках. Подобный показатель связан с востребованностью данных локаций среди заведений общественного питания и fashion-брендов. Все эти торговые коридоры еще на конец 2023 г. демонстрировали нулевой показатель вакантности, кроме Большого Патриаршего переулка, который достиг подобных значений только в 2024 г. за счет открытия бутика Choux в последнем пустующем помещении (Большой Патриарший пер., д. 10). Значительное увеличение вакантности среди транспортно-пешеходных коридоров наблюдалось на Петровке (+5,3 п. п.), на что в первую очередь повлияло освобождение помещения, ранее занимаемого Cartier.

Структура помещений по площади (м²), 2024 г.						
Пешеходные улицы	<100	100–200	200–300	300–500	500–1 000	>1 000
	11%	23%	20%	26%	12%	8%
Транспортно-пешеходные улицы	<100	100–200	200–300	300–500	500–1 000	>1 000
	14%	25%	16%	16%	10%	19%
Крупные магистрали	<100	100–200	200–300	300–500	500–1 000	>1 000
	15%	27%	17%	21%	12%	8%

Источник: NF Group Research, 2024

Диаграмма 5



Диаграмма 6

Структура арендаторов

На основных торговых коридорах Москвы наибольшую долю площадей занимают помещения общественного питания – 31% и магазины одежды и обуви (14%). Замыкают пятерку лидеров продуктовые магазины (10%), магазины товаров для дома (7%) и услуги, включая медицинские (7%). На пешеходных и транспортно-пешеходных улицах большую часть арендованных площадей также занимают заведения общественного питания – 41 и 38% соответственно. За год доля кафе и ресторанов на пешеходных улицах увеличилась на 1,3 п. п. Вторым преобладающим профилем аренда торов являются магазины одежды и обуви, на которые приходится 27 и 12% соответственно. Структура арендаторов московских магистралей по профилю деятельности отличается большим разнообразием. На магистральных лидирующую позицию по объему торговых площадей занимают магазины товаров для дома (16%), за ними следуют продуктовые ретейлеры (15%) и заведения общественного питания (15%). Доля магазинов одежды и обуви по итогам 2024 г. составляет 12%. Распределение арендаторов практически не изменилось в сравнении с прошлым годом, кроме снижения доли банков.



Источник: NF Group Research, 2024

Диаграмма 7

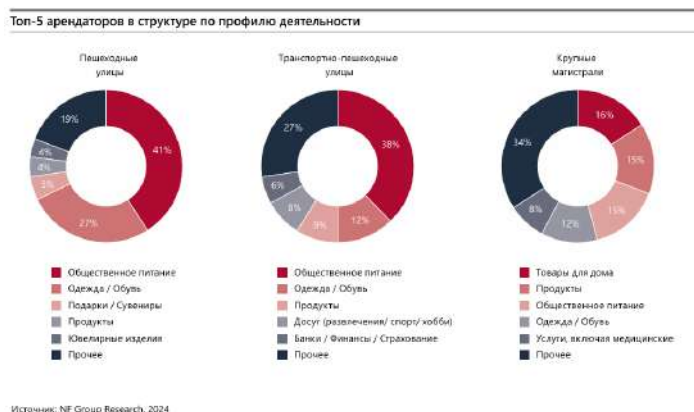


Диаграмма 8

Ротация

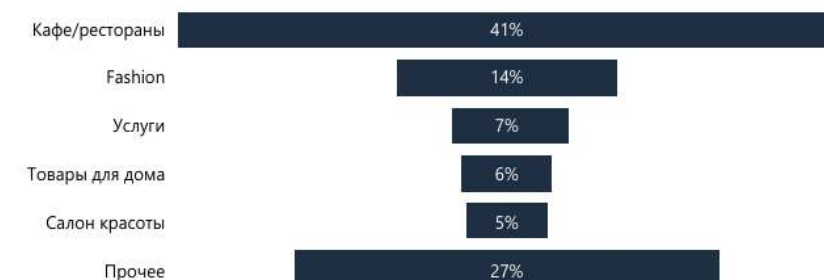
За год на исследуемых улицах Москвы открылось 487 новых магазинов, заведений общественного питания и сферы услуг. В целом в 2024 г. наблюдается положительная динамика открытий по сравнению с закрытиями.

> Операторы общественного питания традиционно занимают лидирующее положение в структуре как открытых, так и закрытых арендаторов по площади – 41 и 38% соответственно. В 2024 г. на основных торговых улицах Москвы открылось 200 новых кафе и ресторанов.

> В сегменте fashion за год было открыто 55 новых магазинов одежды, обуви и аксессуаров (более поло вины из которых – знаковые бренды и бутики), а закрыто 49.

> В финансовой сфере (банки), а также среди продуктовых ретейле ров сохраняется тенденция оптимизации занимаемых площадей на центральных торговых коридорах столицы.

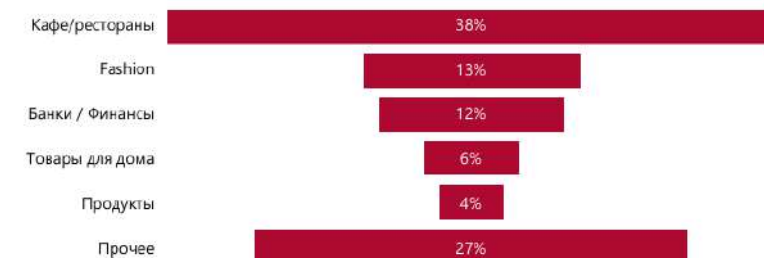
Структура открытий арендаторов в помещениях формата стрит-ритейл по профилю деятельности (по площади)



Источник: NF Group Research, 2024

Диаграмма 9

Структура закрытий арендаторов в помещениях формата стрит-ритейл по профилю деятельности (по площади)



Источник: NF Group Research, 2024

Диаграмма 10

Общественное питание

За последние пять лет с 2019 г. заведения общественного питания активно развивались в Москве, стабильно лидируя как по доле занимаемых площадей, так и по количеству открытий. Все чаще кафе и

рестораны стали открываться на одних и тех же улицах, формируя целые специализированные гастрономические коридоры. В список таких улиц входят:

> Арбат, Пятницкая, Большая Дмитровка и Малая Бронная, где доля кафе и ресторанов довольно продолжительный период сохраняется на уровне 40–60% с колебаниями $\pm 3-4$ п. п. с 2019 г.

> Большая Никитская, Мясницкая и Камергерский переулок, где наблюдался наиболее значительный прирост площадей, занятых заведениями общественного питания, с 2020 г. (+20–30 п. п. за четыре года). В Камергерском переулке к концу 2024 г. уже более 90% площадей в стрит-ритейле заняты кафе и ресторанами. На Мясницкой и Большой Никитской улицах – 60 и 68% соответственно.

Стоит отметить, что доля заведений общественного питания стабильно росла, при этом снижалась или полностью обнулялась доля банковских и страховых учреждений. За пять лет на месте закрывшихся банков успели открыться рестораны, кафе, кофейни, а также несколько продуктовых магазинов. Подобная динамика в том числе подтверждает ситуацию в среднем по рынку касательно сокращения количества банковских отделений и дефицита помещений под кафе и рестораны.

Коммерческие условия на рынке стрит ритейл Москвы в 1-полугодии 2024 года

Цены продажи помещений формата стрит ритейл

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.



Диаграмма 11

Аренда помещений формата стрит ритейл



Диаграмма 12

Источник информации: <https://nikoliers.ru/>, <https://kf.expert/publish/rynok-street-retail-moskva-2024>, <https://cre.ru/analytics/95511>

Основные факторы, оказывающие влияние на стоимости земельных участков в Московском регионе
Объем передаваемых имущественных прав

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

Местоположение

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

Площадь

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

Этажность

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

Отдельный вход

Наличие отдельного входа повышает стоимость помещения.

Парковка

Наличие возможности запарковать автомобиль, также повышает стоимость помещения.

Выводы: По итогам 2024 г. доля свободных площадей формата стрит-ритейл составила 7,7% (–0,3 п. п. за год). Снижение вакантности связано в первую очередь с активным развитием российских fashion-брендов и высоким спросом на помещения под кафе и рестораны. На основных торговых коридорах Москвы наибольшую долю площадей занимают помещения общественного питания – 31% и магазины одежды и обуви (14%). Замыкают пятерку лидеров продуктовые магазины (10%), магазины товаров для дома (7%) и услуги, включая медицинские (7%). Средние арендные ставки по помещениям формата стрит ритейл площадью до 100 м² в локации Садовое-ТТК в 1 полугодии 2024 составляли 5700 рублей/м²/мес., по помещениям формата стрит ритейл площадью от 100 до 200 м² в локации Садовое-ТТК 4000 рублей/м²/мес.

Средняя цена продажи по помещениям формата стрит ритейл площадью до 100 м² в локации Садовое-ТТК в 1 полугодии 2024 составляли 40 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 статьями 130 ГК РФ. В предприятие могут входить согласно абзацу второму пункта 2 статьи 132 ГК РФ все виды имущества, права требования, долги, а также права на обозначение, продукция предприятия, работы/услуги и другие исключительные права.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.2. Этапы проведения оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Далее приводится краткое описание подходов к оценке.

8.3.1. Описание затратного подхода

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

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

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

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

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

применять в следующих случаях:

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

Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;

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

определение прибыли предпринимателя;

определение износа и устареваний;

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

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

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

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

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

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

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

8.3.2. Описание сравнительного (рыночного) подхода

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

Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

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

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

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

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

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

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена 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 16. приведен перечень таких элементов сравнения, рекомендуемых к использованию в анализе.

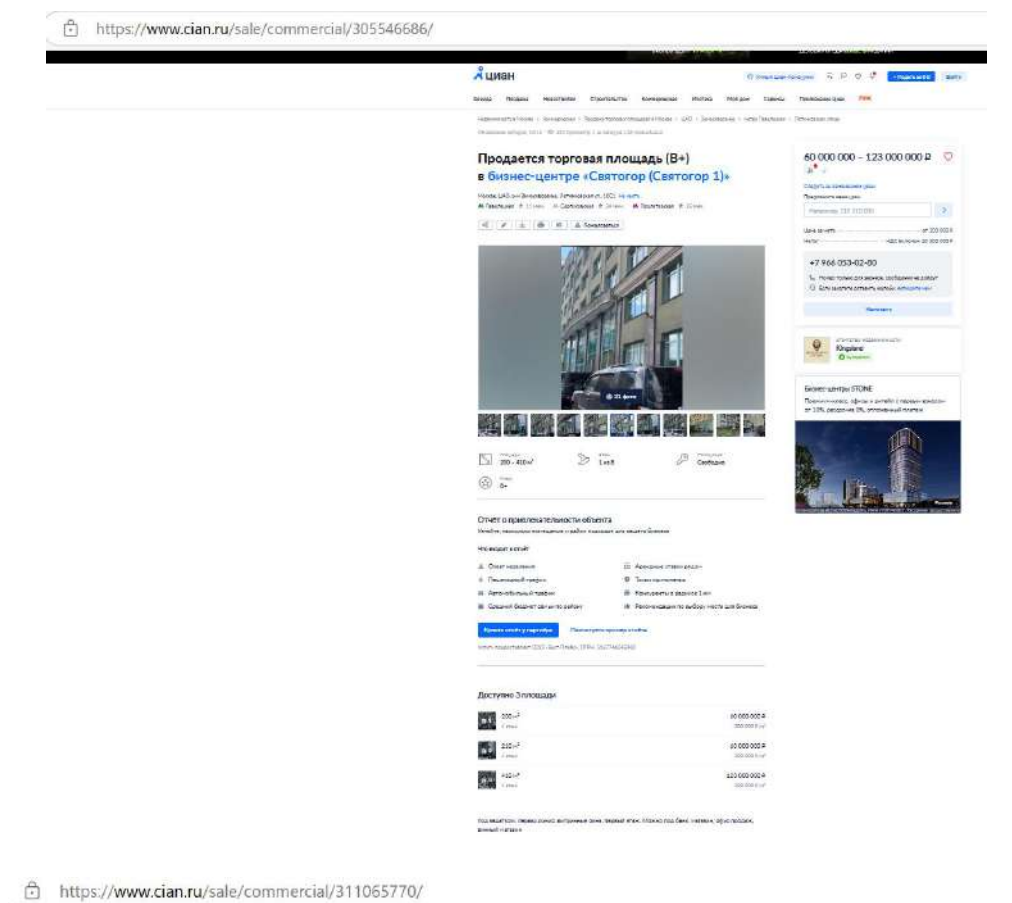
Таблица 16.

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.

Копия страниц из сети Интернет по объектам аналогам (продажа помещений стрит ритейл)



Downloaded from www.sagepub.com at www.sagepub.com on September 1, 2015



Figure 1 illustrates the experimental setup. A participant is seated at a table, interacting with a system. The system includes a video display showing a task and a controller. The participant is holding the controller and looking at the video. The video shows a person performing a task. The participant is labeled 'Participant' and the video is labeled 'Video'.



• Прокладываем кабель

[Download our app](#)

44 Губанова И. 6-10 мес. - Сестры-близнецы // 5-10 лет

© 2004 Blackwell Publishing Ltd *Journal of Internal Medicine* 255: 105–112



Продолжение таблицы 45С05.

[illegible]

Безопасность

Оздоровление

Journal Pre-proof

Описание работы: 11 стр. © 2019 год. Издательство "Лань".

Москва, ЦАО, ул. Новослободская, 11/13 Шатровский пер., 11/13. По карте: [Ссылка на расположение здания](#)


 1/11

 11/11
 

47 085 152-00-37

Handover

15 June 2015

Gravel: usps:STONE

www.pearsoned.com

Узнайте, почему это событие является важным для галереи Европы

☐ Plausibility checks

Voor meer informatie:

Публикация подготовлена по заказу Федерального государственного бюджетного учреждения «Национальный центр экспертизы» Министерства промышленности и торговли Российской Федерации.

Родственные термины и термины-синонимы

Quantity *

Данные об объектах аналогах (объектам стрит ритейл) представлены в таблице 17.

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 22. 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 17.

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.31к6	г. Москва, ул. Большая Пионерская, д.33к2	г. Москва, 1-й Щипковский пер., д.11/13
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» 530 м.	станция метро «Павелецкая» 670 м.	станция метро «Серпуховская» 750 м.
Источник		База данных недвижимости ЦИАН, https://www.cian.ru/sale/commercial/305546686 , тел. +7 966 053 02 80 дата публикации 05 марта 2025г.	База данных недвижимости ЦИАН, https://www.cian.ru/sale/commercial/311065770 _439.1_m_4357 931169/, тел. +7 985 439 41 63 дата публикации 04 марта 2025 г.	База данных недвижимости АВИТО, https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_171.6_m_421594 1533, тел. +7 983662 00 20 дата публикации 05 февраля 2025 г.	База данных недвижимости ЦИАН, https://www.cian.ru/sale/commercial/313407303 /, тел. +7 985 152 99 37 дата публикации 05 марта 2025г.
Юридическое описание	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Цена предложения, продажи, рублей ¹³		60 000 000	23 990 000	85 000 000	17 850 000
Цена предложения, продажи, рублей ¹⁴		50 000 000	19 991 667	70 833 333	14 875 000

¹³ Цена с учетом НДС

¹⁴ Цены без учета НДС

Номер объекта сравнения	Объект оценки	1	2	3	4
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	стандарт	стандарт
Общая площадь, м ²	200,7 100,5 82,2 142,5	200	63,2	171,6	32,5
Цена руб./кв.м.		250000	316324	412782	457692

Расчет корректировок

При проведении расчетов считаем, что:

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

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

Корректировка на объем передаваемых прав

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

Корректировка на финансовые условия

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

Корректировка на условия продажи

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

Корректировка на условия рынка

Данная корректировка не проводилась, так как, все объекты-аналоги, как и объект оценки, предлагаются на продажу в марте 2025 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 18.

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 19.

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

Все

метро Серпуховская

Мятная улица, 7с1

Добавить точку

Сбросить

11 мин 950 м

Исправить

Все

Павелецкая

Летниковская улица, 10с2

Добавить

Сбросить

15 мин 1,22 км

← большая серпуховская 31к6

Все

Серпуховская

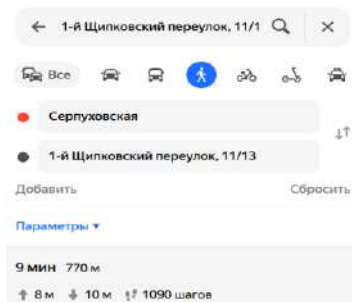
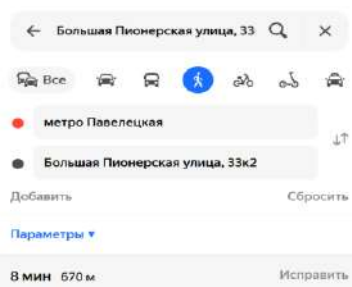
Большая Серпуховская улица, 31к6

Добавить

Сбросить

Параметры

6 мин 530 м



Корректировка на этажность

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

Корректировка на назначение

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

Корректировка на отделку

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

Корректировка на отдельный вход

Данная корректировка проводилась на основании 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 20,

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 21.

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 22.

Элемент	Ед.	Объекты сравнения				
Сравнения	измер.	Оценив.	1	2	3	4
Цена продажи (предложения)	руб.		50 000 000	19 991 667	70 833 333	14 875 000
Площадь	кв.м.	200,7 100,5 82,2 142,5	200	63,2	171,6	32,5
Цена за единицу площади	руб./ кв.м.		250000	316324	412782	457692
Объем передаваемых прав		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	%		-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./ кв.м.		250000	316324	412782	457692
Финансовые условия		Рыночные безналичный расчет	Рыночные безналичный расчет	Рыночные безналичный расчет	Рыночные безналичный расчет	Рыночные безналичный расчет
Корректировка	%		-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./ кв.м.		250000	316324	412782	457692
Условия продажи		Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта
Корректировка	%		-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./ кв.м.		250000	316324	412782	457692
Условия рынка (время продажи)		Март 2025г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./ кв.м.		250000	316324	412782	457692
Торг		сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка			-9	-9	-9	-9
Скорректированная цена	руб./ кв.м.		227500	287855	375632	415500
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.		227500	287855	375632	415500

Удаленность от станции метро		станция метро «Серпуховская» 950 м.	станция метро «Павелецкая» 1220 м.	станция метро «Серпуховская» 530 м.	станция метро «Павелецкая» 670 м.	станция метро «Серпуховская» 750 м.
Корректировка	%		+7	-8	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		243425	264827	375632	415500
Этажность		1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка	%		-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./кв.м.		243425	264827	375632	415500
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.		243425	264827	375632	415500
Отдельный вход		есть	нет	есть	есть	есть
Корректировка	%		+14	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		277505	264827	375632	415500
Коммуникации		все	все	все	все	все
Корректировка	руб.		-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./кв.м.		277505	264827	375632	415500
Отделка		стандарт	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт
Корректировка	руб./кв.м.	-	-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./кв.м.		277505	264827	375632	415500
Масштаб, кв. м.	Пом.1	200,7	200	63,2	171,6	32,5
	Пом.2	100,5				
	Пом.3	82,2				
	Пом.4	142,5				
Корректировка	%	200,7 (пом.1)	0	-8	0	-35
		100,5 (пом.2)	+9	0	+9	-29
		82,2 (пом.3)	+9	0	+9	-29
		142,5 (пом.4)	0	-8	0	-35
Скорректированная цена	руб./кв.м.	200,7 (пом.1)	277505	243641	375632	270075
		100,5 (пом.2)	302480	264827	409439	295005
		82,2 (пом.3)	302480	264827	409439	295005
		142,5 (пом.4)	277505	243641	375632	270075
Проверка результата	Среднее значение для помещения 1: 291713 руб. Стандартное отклонение: 57802 руб. Коэффициент вариации, допустимое значение меньше 33%: 20%. 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: 317938 руб. Стандартное отклонение: 63135 руб.					

Коэффициент вариации, допустимое значение меньше 33%: 20%. 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: 317938 руб. Стандартное отклонение: 63135 руб. Коэффициент вариации, допустимое значение меньше 33%: 20%. 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: 297252 руб. Стандартное отклонение: 57802 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)		9	3	3	1	2
2Весовой коэффициент			0,222	0,222	0,296	0,259
Количество поправок (пом.2)		10	4	2	2	2
Весовой коэффициент			0,200	0,267	0,267	0,267
Количество поправок (пом.3)		10	4	2	2	2
Весовой коэффициент			0,200	0,267	0,267	0,267
Количество поправок (пом.4)		9	3	3	1	2
Весовой коэффициент			0,222	0,222	0,296	0,259
Средневзвешенная стоимость помещения 1	руб./ кв.м.	296831				
Площадь помещения 1	кв.м.	200,7				
Справедливая (рыночная) стоимость помещения 1	руб.	59573982				
Средневзвешенная стоимость помещения 2	руб./ кв.м.	319291				
Площадь помещения 2	кв.м.	100,5				
Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки	руб.	32088746				

Средневзвешенная стоимость помещения 3	руб./ кв.м.	319291
Площадь помещения 3	кв.м.	82,2
Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки	руб.	26245720
Средневзвешенная стоимость помещения 4	руб./ кв.м.	296831
Площадь помещения 3	кв.м.	142,5
Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки	руб.	42298418

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:

59 573 982 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:

32 088 746 руб.

(Тридцать два миллиона восемьдесят восемь тысяч семьсот сорок шесть) рублей

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

26 245 720 руб.

(Двадцать семь миллионов двести сорок пять тысяч семьсот двадцать) рублей

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

42 298 418 руб.

(Сорок два миллиона двести девяносто восемь тысяч четыреста восемнадцать) 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.

ЧОД=ДВД-ОР, где:

ДВД-действительный валовый доход;

ОР- операционные расходы.

ДВД=ПВД -Потери, где:

ПВД -потенциальный валовый доход;

Потери-потери от недозагрузки и от недополучения арендной платы.

9.2.1. Определение потенциального и действительного валовых доходов

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

Современный взгляд на оценку доходной недвижимости допускает два источника дохода:

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

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

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

Потенциальный валовой доход рассчитывается по формуле:

ПВД = S x Ca, где:

ПВД - потенциальный валовой доход, рублей;

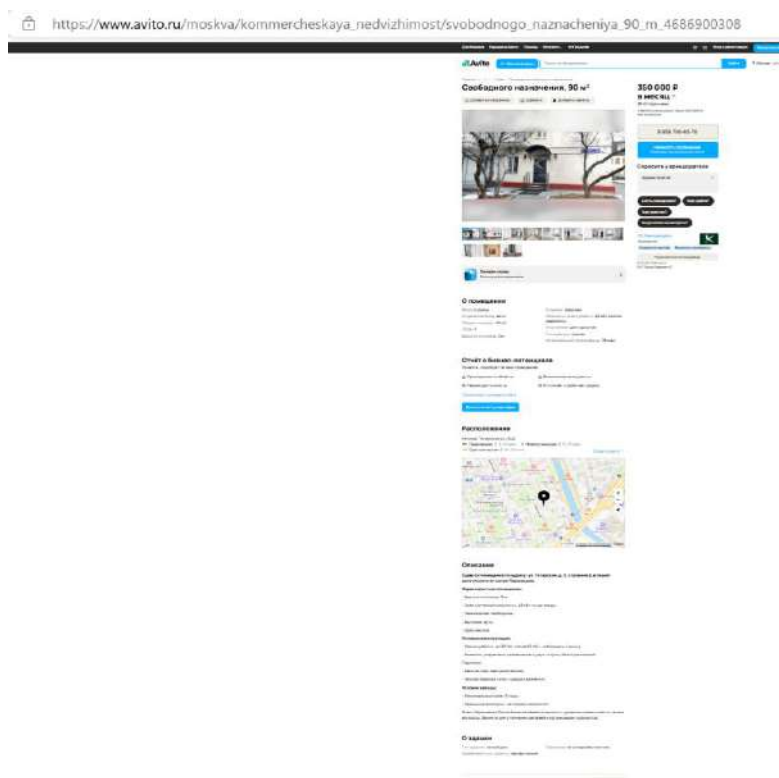
Ca - арендная ставка, рублей / м²;

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).



[illegible][illegible]

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 2025 года, что соответствует дате проведения оценки. Расчет величины арендной платы для определения потенциального валового дохода по объектам формата стрит-ритейл в составе объекта оценки представлен в таблице 28.

Таблица 23. 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. Татарская, д. 5С2	г. Москва, Вишняковский пер., д.19	г. Москва, Космодемьянская наб., д.52С5	г. Москва, ул. Новокузнецкая, д. 20/21-19с5	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» 510 м.	станция метро «Павелецкая» 710 м.	станция метро «Павелецкая» 590 м.	станция метро «Павелецкая» 710 м.	станция метро «Третьяковская» 500 м.
Источник информации		База данных недвижимости АВИТО, https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_90_m_4686900308 , тел. +7 958 700 65 76 Дата публикации 03 марта 2025 г.	База данных недвижимости АВИТО, https://www.cian.ru/rent/commercial/314066666/ , тел. +7 916 591 38 97 Дата публикации 04 марта 2025 г.	База данных недвижимости ЦИАН, https://www.cian.ru/rent/commercial/314326186/ , тел. +7 958 700 04 80 Дата публикации 05 февраля 2025 г.	База данных недвижимости ЦИАН, https://www.cian.ru/rent/commercial/313995456/ , тел. +7 915 306 03 39 Дата публикации 05 марта 2025г.	База данных недвижимости АВИТО, https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_168_m_4610338900 , тел. +7 964 626 89 70 Дата публикации 11 февраля 2025г.
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
Этажность	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения				
		1	2	3	4	5
Техническое состояние	готов к въезду	готов к въезду	готов к въезду	готов к въезду	готов к въезду	готов к въезду
Отдельный вход	есть	есть	есть	есть	есть	есть
Площадь, м ²	200,7 100,5 82,2 142,5	90	115	225	120	168
Цена руб./кв.м./в год ¹⁵		38889	52173	37333	52174	53572

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 март 2025 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

¹⁵ 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 24.

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

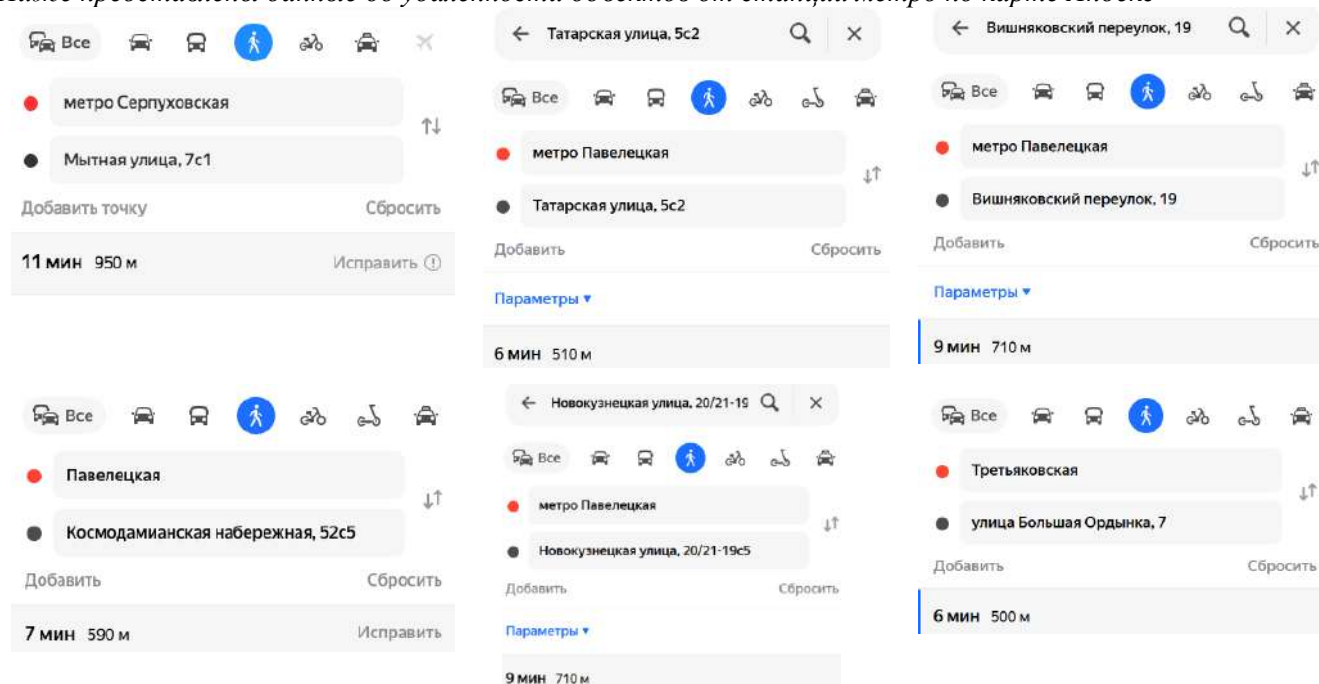
Данная корректировка не проводилась, так как все объекты аналоги, как и объект оценки, расположены в районе Замоскворечье ЦАО г. Москвы. Тем ни менее, оценщик считает необходимым сделать поправку на удаленность от метро. Величина данной корректировки определяется на основании Справочника оценщика недвижимости-2023 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 25.

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 27.

Объект оценки	Объект аналог (арендные ставки Москва)					
Площадь, м²	<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 28. Расчет арендной ставки по объекту оценки по сравнимым предложениям

Элемент Сравнения	Ед. измер.	Объект оценки	Объекты сравнения				
			1	2	3	4	5
Цена за единицу площади	руб./ кв. м.		38889	52173	37333	52174	53572
Объем передаваемых прав		аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
Корректировка	%		-	-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./ кв. м.		38889	52173	37333	52174	53572
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.		38889	52173	37333	52174	53572

Условия аренды		Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта
Корректировка	%		-	-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./ кв. м.		38889	52173	37333	52174	53572
Условия рынка (время продажи)		Март 2025 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.		38889	52173	37333	52174	53572
Торг		сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-7	-7	-7	-7	-7
Скорректированная цена	руб./ кв. м.		36167	48521	34720	48522	49822
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.		36167	48521	34720	48522	49822
Удаленность от станции метро		Станция метро «Серпуховская» 950 м.	станция метро «Павелецкая» 510 м.	станция метро «Павелецкая» 710 м.	станция метро «Павелецкая» 590 м.	станция метро «Павелецкая» 710 м.	станция метро «Третьяковская» 500 м.
Корректировка	%		-8	0	-8	0	-8
Скорректированная цена	руб./ кв. м.		33274	48521	31924	48522	45836
Этажность		1ый этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка	%		-	-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./ кв. м.		33274	48521	31924	48522	45836
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.		33274	48521	31924	48522	45836
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.		33274	48521	31924	48522	45836
Площадь (масштаб)	кв.м.	200,7	90	115	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)	28948	42213	31924	42214	45836
		100,5 (пом.2)	33274	48521	36713	48522	52711
		82,2 (пом.3)	33274	48521	36713	48522	52711
		142,5 (пом.4)	28948	42213	31924	42214	45836
Проверка результата		Среднее значение пом.1: 38227 руб. Стандартное отклонение: 7340 руб. Коэффициент вариации, допустимое значение меньше 33%: 19%. 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: 43948 руб. Стандартное отклонение: 8440 руб. Коэффициент вариации, допустимое значение меньше 33%: 19%. 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: 43948 руб. Стандартное отклонение: 8440 руб. Коэффициент вариации, допустимое значение меньше 33%: 19%. 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: 38227 руб. Стандартное отклонение: 7340 руб. Коэффициент вариации, допустимое значение меньше 33%: 19%. 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	3	2	2	2	2
Вес аналога (пом.1)			0,182	0,205	0,205	0,205	0,205
Количество поправок (пом. 2)		10	2	1	3	1	3
Вес аналога (пом.2)			0,200	0,225	0,175	0,225	0,175
Количество поправок (пом. 3)		10	2	1	3	1	3
Вес аналога (пом.3)			0,200	0,225	0,175	0,225	0,175
Количество поправок (пом. 4)		11	3	2	2	2	2
Вес аналога (пом.4)			0,182	0,205	0,205	0,205	0,205
Средневзвешенная величина стоимости годовой арендной ставки без учета НДС за 1 кв.м. помещения 1	руб./ кв. м.	38517					
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.	44139					
Площадь помещения 2	кв.м.	100,5					
Средневзвешенная величина стоимости годовой арендной ставки	руб./ кв. м.	44139					

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.	38517
Площадь помещения 4	кв.м.	142,5

Тогда Потенциальный Валовой Доход (ПВД) за год составит:

Для помещения 1 в составе объекта оценки: $200,7 \text{ м}^2 \times 38517 \text{ руб./м}^2 = 7730362 \text{ руб./в год}$.

Для помещения 2 в составе объекта оценки: $100,5 \text{ м}^2 \times 44139 \text{ руб./м}^2 = 4435970 \text{ руб./в год}$.

Для помещения 3 в составе объекта оценки: $82,2 \text{ м}^2 \times 44139 \text{ руб./м}^2 = 3628226 \text{ руб./в год}$.

Для помещения 4 в составе объекта оценки: $142,5 \text{ м}^2 \times 38517 \text{ руб./м}^2 = 5488673 \text{ руб./в год}$.

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 29.

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: $7730362 \text{ руб./в год} \times 0,88 = 6802719 \text{ руб./в год}$.

Для помещения 2 в составе объекта оценки: $4435970 \text{ руб./в год} \times 0,88 = 3903654 \text{ руб./в год}$

Для помещения 3 в составе объекта оценки: $3628226 \text{ руб./в год} \times 0,88 = 3192839 \text{ руб./в год}$

Для помещения 4 в составе объекта оценки: $5488673 \text{ руб./в год} \times 0,88 = 4830032 \text{ руб./в год}$

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 30.

Объект	Активный рынок (Москва)		
	Доля типовых расходов собственника, % в величине чистой арендной ставки ¹⁶		
	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: $200,7 \text{ м}^2 \times 38517 \text{ руб./м}^2 \times 0,31 = 2396412 \text{ руб.}$

Тогда операционные расходы в год для помещения 2 в составе объекта оценки составит: $100,5 \text{ м}^2 \times 44139 \text{ руб./м}^2 \times 0,31 = 1375151 \text{ руб.}$

Тогда операционные расходы в год для помещения 3 в составе объекта оценки составит: $82,2 \text{ м}^2 \times 44139 \text{ руб./м}^2 \times 0,31 = 1124750 \text{ руб.}$

Тогда операционные расходы в год для помещения 4 в составе объекта оценки составит: $142,5 \text{ м}^2 \times 38517 \text{ руб./м}^2 \times 0,31 = 1701489 \text{ руб.}$

9.2.3. Определение величины чистого операционного дохода

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

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

Расчет чистого операционного дохода

Таблица 31.

Наименование величин	Показатели величин для помещения 1	Показатели величин для помещения 2	Показатели величин для помещения 3	Показатели величин для помещения 4
Потенциальный валовой доход (ПВД), руб.	7730362	4435970	3628226	5488673
Корректировочный коэффициент на	12	12	12	12

¹⁶ 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.	6802719	3903654	3192839	4830032
Операционные расходы (ОР)	2396412	1375151	1124750	1701489
ИТОГО	4406307	2528503	2068089	3128543

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 32.

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%¹⁷.

9.2.5. Расчет стоимости объекта оценки методом капитализации

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

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

Справедливая (рыночная) стоимость объекта 1¹⁸ в составе объекта оценки, полученная методом капитализации доходного подхода, объекта оценки соответственно составит:

$$C = \text{ЧОД} / K = 4406307 \text{ руб.} / 0,09 = 48\,958\,967 \text{ рублей,}$$

Справедливая (рыночная) стоимость объекта 2¹⁹ в составе объекта оценки, полученная методом капитализации доходного подхода, объекта оценки соответственно составит:

$$C = \text{ЧОД} / K = 2528503 \text{ руб.} / 0,09 = 28\,094\,478 \text{ рублей,}$$

Справедливая (рыночная) стоимость объекта 3²⁰ в составе объекта оценки, полученная методом капитализации доходного подхода, объекта оценки соответственно составит:

$$C = \text{ЧОД} / K = 2068089 \text{ руб.} / 0,09 = 22\,978\,767 \text{ рублей,}$$

Рыночная (справедливая) стоимость объекта 4²¹ в составе объекта оценки, полученная методом капитализации доходного подхода, объекта оценки соответственно составит:

$$C = \text{ЧОД} / K = 3128543 \text{ руб.} / 0,09 = 34\,761\,589 \text{ рублей, где:}$$

С - рыночная стоимость объекта оценки;

ЧОД – чистый операционный доход;

К - коэффициент капитализации.

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

48 958 967 руб.

(Сорок восемь миллионов девятьсот пятьдесят восемь тысяч девятьсот шестьдесят семь) 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:

28 094 478 руб.

(Двадцать восемь миллионов девятьсот сорок тысяч четыреста семьдесят восемь) рублей

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

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

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

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

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

22 978 767 руб.

**(Двадцать два миллиона девяносто семьдесят восемь тысяч семьсот
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:

34 761 589 руб.

**(Тридцать четыре миллиона семьсот шестьдесят одна тысяча пятьсот
восемьдесят девять) 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 33, 34.

Таблица 33.

нежилое помещение, площадью 200,7 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2699, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1	
Применяемый подход	Стоимость, руб.
Сравнительный	59 573 982
Затратный	Не применялся
Доходный	48 958 967
нежилое помещение, площадью 100,5 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2700, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1	
Применяемый подход	Стоимость, руб.
Сравнительный	32 088 746
Затратный	Не применялся
Доходный	28 094 478
нежилое помещение, площадью 82,2 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2705, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1	
Применяемый подход	Стоимость, руб.
Сравнительный	26 245 720
Затратный	Не применялся
Доходный	22 978 767
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	42 298 418
Затратный	Не применялся
Доходный	34 761 589

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 34.

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	59 573 982	50%	54 266 475
Затратный	Не применялся	0%	
Доходный	48 958 967	50%	
нежилое помещение, площадью 100,5 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2700, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1			
Применяемый подход	Стоимость, руб.	Удельный вес, %	Средневзвешенная рыночная стоимость, округленно, руб.
Сравнительный	32 088 746	50%	30 091 612
Затратный	Не применялся	0%	
Доходный	28 094 478	50%	
нежилое помещение, площадью 82,2 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2705, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1			
Применяемый подход	Стоимость, руб.	Удельный вес, %	Средневзвешенная рыночная стоимость, округленно, руб.
Сравнительный	26 245 720	50%	24 612 244
Затратный	Не применялся	0%	
Доходный	22 978 767	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	42 298 418	50%	38 530 004
Затратный	Не применялся	0%	
Доходный	34 761 589	50%	

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

54 266 475 руб.

(Пятьдесят четыре миллиона двести шестьдесят шесть тысяч четыреста семьдесят пять) рублей

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

30 091 612 руб.

(Тридцать миллионов девяносто одна тысяча шестьсот двенадцать) 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:

24 612 244 руб.

(Двадцать четыре миллиона шестьсот двенадцать тысяч двести сорок 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, по состоянию на дату проведения оценки, с учетом округления и без учета НДС, составляет:

38 530 004 руб.

(Тридцать восемь миллионов пятьсот тридцать тысяч четыре) рубля

10. Заявление о соответствии

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

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

11. Задание на оценку не основывалось на требовании получения определенного результата; все лица, участвовавшие в подготовке настоящего отчета и оказавшие профессиональное содействие в оценке, указаны ниже. Квалификация непосредственного исполнителя подтверждена соответствующими документами, приложенными к настоящему отчету (Приложение).

Заключение подготовил:
Оценщик



Исмаилов К.А.

11. Список использованных источников

Нормативные документы

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

Справочная литература и информационные источники

11. Лейфер Л. А. Справочник оценщика недвижимости/ офисно-торговая 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](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-2024>, <https://www.avito.ru>, https://cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br, <https://ru.wikipedia.org/>, <https://cre.ru/analytics/95511>, <https://nikoliers.ru> и др.).

Методическая литература

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

ПРИЛОЖЕНИЕ

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

MOE

(включая наименование органа, осуществляющего продажу)

690.19

1600

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Помещение

(percentage of total sample)

Голдобин Александр Антольевич

_____ (Print name, please)

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: 1077759683880		
4.1.1		Договор купли-продажи недвижимости от 31.05.2017;		
основание государственной регистрации:		Принята доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Центральная Управляющая Компания. Недвижимость", утвержденные Протоколом №605/2016 от 25.03.2016, зарегистрированные Центральным банком РФ от 28.04.2016 №3141;		
основание государственной регистрации:		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;		
основание государственной регистрации:		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.		
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:	Общество с ограниченной ответственностью "Интел-С", ИНН: 7720794455		
основание государственной регистрации:		Договор аренды нежилого помещения от 04.07.2014 №37/136, дата регистрации 22.08.2014, №77-77-03/086/2014-726;		
основание государственной регистрации:		Дополнительное соглашение от 31.05.2016 №2 к Договору аренды нежилого помещения № 37/136 от 04.07.2014;		
основание государственной регистрации:		Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения № 37/136 от 04.07.2014 от 02.12.2016 №3;		
основание государственной регистрации:		Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения № 37/136 от 04.07.2014 от 07.08.2015 №1;		
основание государственной регистрации:		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				

4. Особливого в силу закона согласия третьего лица, органа		5. Лица отсутствующ	
6. Инженер	7. Подпись (подпись)	8. Подпись (подпись)	9. Подпись (подпись)
10. Подпись (подпись)		11. Подпись (подпись)	
12. Подпись (подпись)		13. Подпись (подпись)	
14. Подпись (подпись)		15. Подпись (подпись)	
16. Подпись (подпись)		17. Подпись (подпись)	
18. Подпись (подпись)		19. Подпись (подпись)	
20. Подпись (подпись)		21. Подпись (подпись)	
22. Подпись (подпись)		23. Подпись (подпись)	
24. Подпись (подпись)		25. Подпись (подпись)	
26. Подпись (подпись)		27. Подпись (подпись)	
28. Подпись (подпись)		29. Подпись (подпись)	
30. Подпись (подпись)		31. Подпись (подпись)	
32. Подпись (подпись)		33. Подпись (подпись)	
34. Подпись (подпись)		35. Подпись (подпись)	
36. Подпись (подпись)		37. Подпись (подпись)	
38. Подпись (подпись)		39. Подпись (подпись)	
40. Подпись (подпись)		41. Подпись (подпись)	
42. Подпись (подпись)		43. Подпись (подпись)	
44. Подпись (подпись)		45. Подпись (подпись)	
46. Подпись (подпись)		47. Подпись (подпись)	
48. Подпись (подпись)		49. Подпись (подпись)	
50. Подпись (подпись)		51. Подпись (подпись)	
52. Подпись (подпись)		53. Подпись (подпись)	
54. Подпись (подпись)		55. Подпись (подпись)	
56. Подпись (подпись)		57. Подпись (подпись)	
58. Подпись (подпись)		59. Подпись (подпись)	
60. Подпись (подпись)		61. Подпись (подпись)	
62. Подпись (подпись)		63. Подпись (подпись)	
64. Подпись (подпись)		65. Подпись (подпись)	
66. Подпись (подпись)		67. Подпись (подпись)	
68. Подпись (подпись)		69. Подпись (подпись)	
70. Подпись (подпись)		71. Подпись (подпись)	
72. Подпись (подпись)		73. Подпись (подпись)	
74. Подпись (подпись)		75. Подпись (подпись)	
76. Подпись (подпись)		77. Подпись (подпись)	
78. Подпись (подпись)		79. Подпись (подпись)	
80. Подпись (подпись)		81. Подпись (подпись)	
82. Подпись (подпись)		83. Подпись (подпись)	
84. Подпись (подпись)		85. Подпись (подпись)	
86. Подпись (подпись)		87. Подпись (подпись)	
88. Подпись (подпись)		89. Подпись (подпись)	
90. Подпись (подпись)		91. Подпись (подпись)	
92. Подпись (подпись)		93. Подпись (подпись)	
94. Подпись (подпись)		95. Подпись (подпись)	
96. Подпись (подпись)		97. Подпись (подпись)	
98. Подпись (подпись)		99. Подпись (подпись)	
100. Подпись (подпись)		101. Подпись (подпись)	

Голобори Александр Анатольевич



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

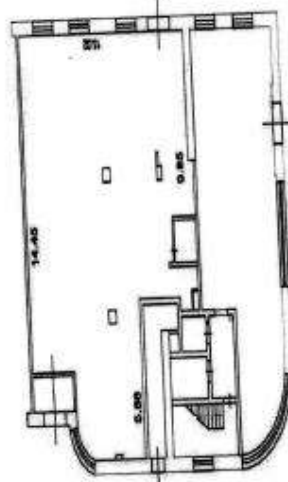
Лист №6

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

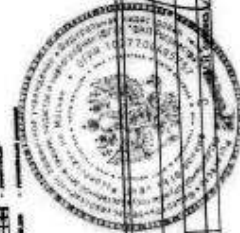
План этажа

1-й этаж

200 кв.м



- 1. Стены
- 2. Перегородки
- 3. Окна
- 4. Двери
- 5. Санитарно-технические помещения
- 6. Вентиляция
- 7. Электроснабжение
- 8. Водоснабжение
- 9. Канализация
- 10. Газоснабжение
- 11. Отопление
- 12. Лифты
- 13. Эскапаторы
- 14. Ступени
- 15. Перила
- 16. Рельсы
- 17. Лестничные площадки
- 18. Коридоры
- 19. Входы
- 20. Выходы
- 21. Технические помещения
- 22. Машино-места
- 23. Парковочные места
- 24. Дорожки
- 25. Площадки
- 26. Террасы
- 27. Балконы
- 28. Лоджии
- 29. Крыши
- 30. Подвалы
- 31. Чердаки
- 32. Мансарды
- 33. Аппенды
- 34. Котельные
- 35. Помещения для хранения
- 36. Помещения для обслуживания
- 37. Помещения для отдыха
- 38. Помещения для спорта
- 39. Помещения для культуры
- 40. Помещения для искусства
- 41. Помещения для науки
- 42. Помещения для образования
- 43. Помещения для здравоохранения
- 44. Помещения для социальной защиты
- 45. Помещения для ветеранов
- 46. Помещения для инвалидов
- 47. Помещения для детей
- 48. Помещения для молодежи
- 49. Помещения для пожилых
- 50. Помещения для всех



Масштаб 1:200

Масштаб 1: данные отсутствуют

Подписан Александр Антонович

Содержит информацию о помещении

(полное наименование органа регистрации права)

EX. N/64

05.22.01.19

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

Раздел I

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

Лист № 19	Раздел 1	Всего листов раздела 1:	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
Ранее присвоенный государственный учетный номер:			данные отсутствуют
Адрес:			Москва, ул Мятная, д 7, строен 1
Площадь, м²:			100.5
Наименование:			Нежилое помещение
Назначение:			Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:			Этаж № 1
Вид жилого помещения:			данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):			2163835.35
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости			77:01:0006010:2065
Виды разрешенного использования:			данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду, жилого помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям нежилого дома соевольного использования или нежилого дома коммерческого использования:			данные отсутствуют
Статус здания об объекте недвижимости:			Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Сособе ометки:			данные отсутствуют
Получатель выписки:			Дерезавский Юрий Геннадьевич, от имени представляемого по доверенности Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания Дев Пи М" Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Центральная Управляющая Компания. Недвижимость"
Инициал			Голобоин 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" данными 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 "Джон Пи Ай", 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 №55/2016 от 25.03.2016, зарегистрированные Центральным банком РФ от 28.04.2016 №3141; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Центральная Управляющая Компания. Недвижимость.", от 15.12.2016 №2, утвержденные Приказом №55/2016 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 №24/2016 от 27.07.2016, зарегистрированные Центральным банком РФ от 02.08.2016 №3147-1; Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 05.06.2017 №72-39-3-2018932	
4.	основание государственной регистрации:	
вид:	Архив, этаж 1 - помещение XVIII	
дата государственной регистрации:	20.03.2014	
номер государственной регистрации:	77-77-11/003/2014-350	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 26.12.2013 на 12 лет	
4.1.2.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	
основание государственной регистрации:	Общество с ограниченной ответственностью "ЭЛПБ", ИНН: 7703782347	
5.	Договор аренды от 26.12.2013 №37/085, дата регистрации 20.03.2014, №77-77-11/003/2014-350;	
6.	Дополнительное соглашение №5 от 28.06.2017 к Договору аренды нежилого помещения № 37/085 от 26 декабря 2013 г.	
Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без соблюдения в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

Исполнитель	Годаров Александр Анатольевич
Подпись	
Место подписания	г. Москва, Россия



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

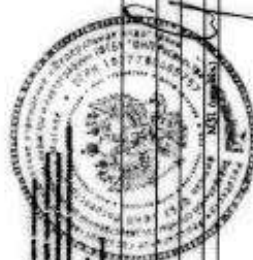
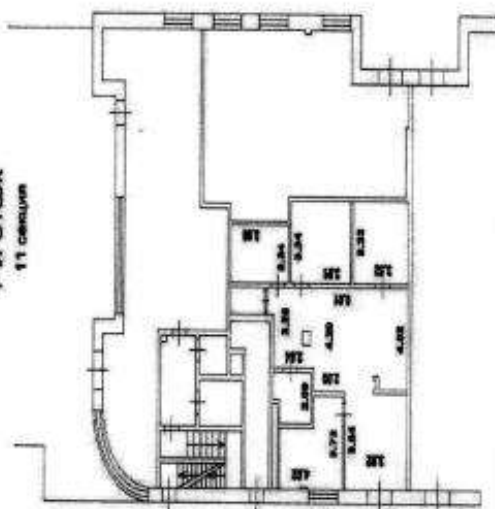
Номер этажа (этажей): Этаж № 1

Лист №6

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

План этажа

1-й этаж
11 секция



Масштаб 1: данные отсутствуют

Инженер

(подпись, наименование должности)

Годобан Александр Анатольевич
(подпись, фамилия)

**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 извлечен 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 Раньше 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: Директор Юрий Геннадьевич, от имени представляемого по доверенности Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "Дан Пм АИ" Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Центральная Управляющая Компания Недвижимость"		
Инженер	полное наименование должности	Годовиков 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 реестра инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1 Общая долевая собственность, № 77:01:0006010:2705-77/01/2017-2 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

Инициал	Голдобин Александр Александрович
Подпись, наименование должностного	(подпись, печать)

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

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

Номер этажа (этажей): Этаж № 1

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ План этажа 1-й этаж 11 секция масштаб 1:200		Лист № 6
Масштаб 1: данные отсутствуют		
Инженер (подпись, дата)		Тещенбин Александр Анатольевич (подпись, дата)

**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>
Равне 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 специальным 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:	Перевозкин Юрий Геннадьевич, от имени представляемого по доверенности Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "Дан Пи Ай" ОАО "Закрытого публичного инвестиционного фонда недвижимости "Центральная Управляющая Компания. Недвижимость."



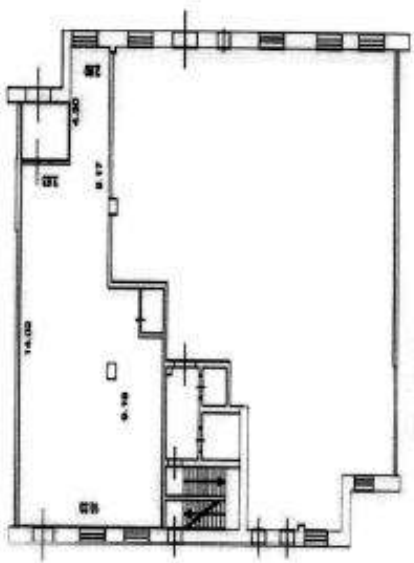
Исполнитель: Голодобин Александр Анатольевич (подпись, фамилия)

Григорий Александрович

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	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 секции  масштаб 1:200	
Масштаб 1:	данные отсутствуют
Выявлено:	Голдобин Александр Анатольевич (подпись, печать)

ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ГОРОДА МОСКВЫ
МОСКОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

(Бауманское ТБТИ)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

нежилое помещение

(код 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	
Квартала	—	
Номер помещения	XVII	
Уточн. описание местоположения	XVII	

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

Паспорт составлен по состоянию на

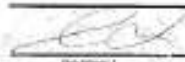
06.06.2013 г.

Дата изготовления паспорта

26.06.2014 г.

Начальник Бауманского ТБТИ

М.П.


(подпись)

Н.И. Курченко

(подпись, фамилия)

Формата
Надпись: Автоматическая
для изготовления
Бауманского ТБТИ г. Москва

стр. 1

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

h = 3.45 м

1 этаж



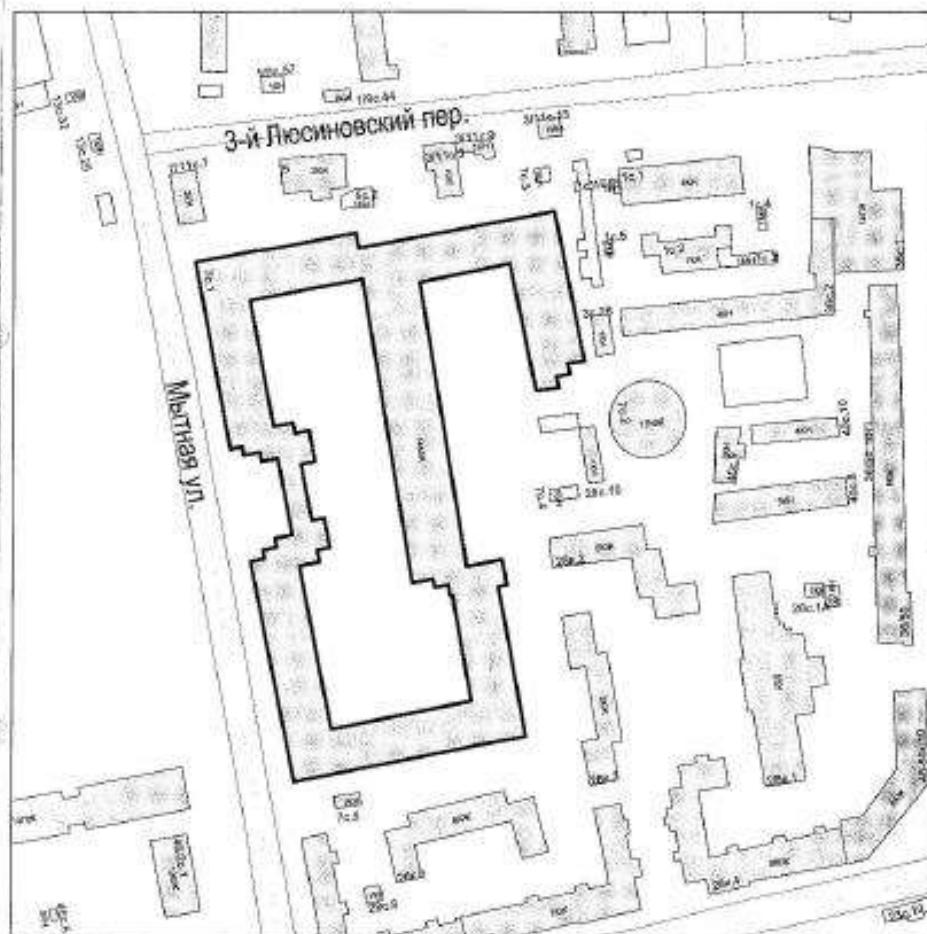
301261

Руководитель административной 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.
Инженер-проектировщик
Министерства строительства
Удмуртской Республики

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					

Утверждено
подписи и печатью
инженерной организации
г. Москва

IV. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

Год постройки здания 2013 Физический износ здания 0 %

Этажность здания 14 (кроме того подземных этажей 2)

№ п/п	Наименование конструктивного элемента	Описание элемента (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
1	Наружные стены	монолитный железобетон
2	Перегородки	пенобетонные блоки, кирпичные
3	Перекрытия	железобетонные
4	Полы	плитка, бетон
5	Премы (окна)	2-кв.стеклопак.дер.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 ЦСФКР г. Москва

стр. 5

ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ГОРОДА МОСКВЫ
МОСКОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

(Бауманское ТБТИ)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

нежилое помещение

(из 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 (проект, переулок и т.д.)	тип	улица	
	наименование	Мытная	
Номер дома	7		
Номер корпуса	-		
Номер строения	1		
Литера	-		
Номер помещения	XVIII		
Иное описание местоположения	XVIII		

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

Паспорт составлен по состоянию на

05.08.2013 г.

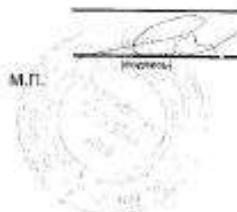
Дата изготовления паспорта

25.08.2014 г.

Начальник Бауманского ТБТИ

Н.И. Курочкина

М.П.

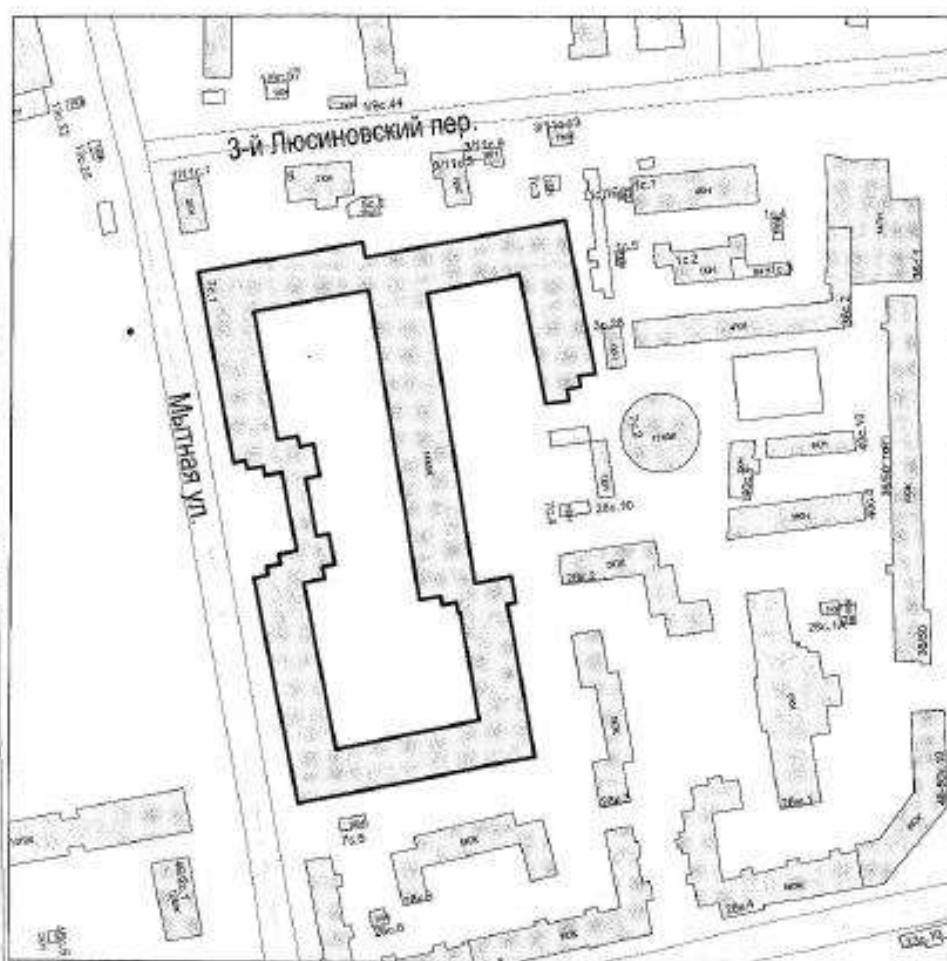


подпись, печать

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
 проектная документация
 на реконструкцию и капитальный ремонт
 здания

301261

Разработчик: проектный отдел ООО «Росстрой»

Масштаб 1:200

Поэтажный план составлен по состоянию на
 8 августа 2013 г.

Исполнитель Жукова Т. И.
 Проверил Курсачева 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.	подвоя	балконная		прочая
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 прочее)
1.	2.	3.
1	Наружные стены	монолитный железобетон
2	Перегородки	газобетонные блоки, кирпичные
3	Перекрытия	железобетонные
4	Полы	плитка, бетон
5	Проемы (окна)	2-ком. стеклоп. в д-р. перепл.; витражи-алюм. с 2-м остек.
6	Проемы (двери)	заводского изготовления
7	Отделка стен	штукатурка; цоколь - облицовка гранитом
8	Отделка потолков	штукатурка, окраска
9	Вид отопления	центральное
10	Наличие:	
а)	водоснабжение	есть
б)	электроснабжение (тип проводки)	220 В, скрытая проводка
в)	канализация	есть
г)	горячее водоснабжение	есть
д)	ванна или душ, сауна, бассейн	ванна с горячим водоснабжением
е)	подъезды 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

- руб.

Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта

- руб.

Исполнитель

 Т. И. Жукова
(подпись, печать)

Проверил

 Н. И. Куроченко
(подпись, печать)
 Фирма
 ООО «Автоматизация»
 ИНН 7707083893
 Базисная 11/18 1.00/00

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

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

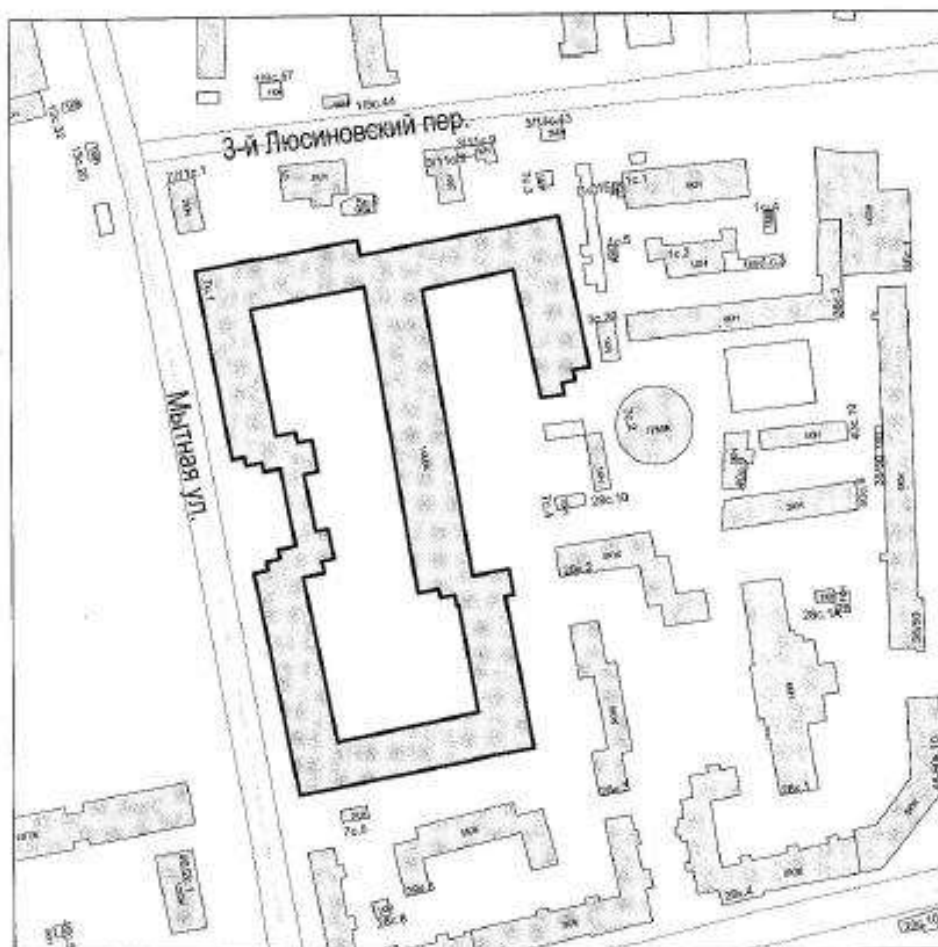
М.П.



Н.И. Курочкина
(подпись, дата)

Подпись
Николаева Александровича
Заместителя
Начальника ТБТИ г. Москва

1. СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



Масштаб 1 : 2 000

 Контур строения

Бюро
инженерно-строительного
конструирования
г. Москва

стр. 2

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

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

h = 3,41 м

1 этаж



Инженер
 территориальной ИЖО
 Центральный административный округ
 г. Москва

301251

Поэтажный план составлен по состоянию на
 8 августа 2013 г.

Исполнитель Жукова Т. И.

Проверил Курочкина Е. В.

26 июня 2014 г.

Руководитель территориальной ИЖО Борисов С. 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	№ по комнат	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь, м2		Площадь помещений вспомогательного использования (с. 609Ф), м2			Вы- сота см.	
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основ.	вспом.	подв.	балкон		прочих
1	1	тамбур	7,2		7,2	Б/техн		24	
	2	прочие	132,4	132,4		Б/техн			
	3	уборная	2,9		2,9	Б/техн			
Итого по помещению			142,5	132,4	10,1				
Итого по помещению всего			142,5	132,4	10,1				
в т.ч. без конкретной технологии			142,5	132,4	10,1				

Специальное
техническое задание
на проектирование
гаража Москвы

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:

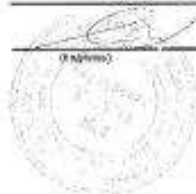
08.06.2013 г.

Дата изготовления паспорта

26.06.2014 г.

Начальник Бауманского ТБТИ

М.П.

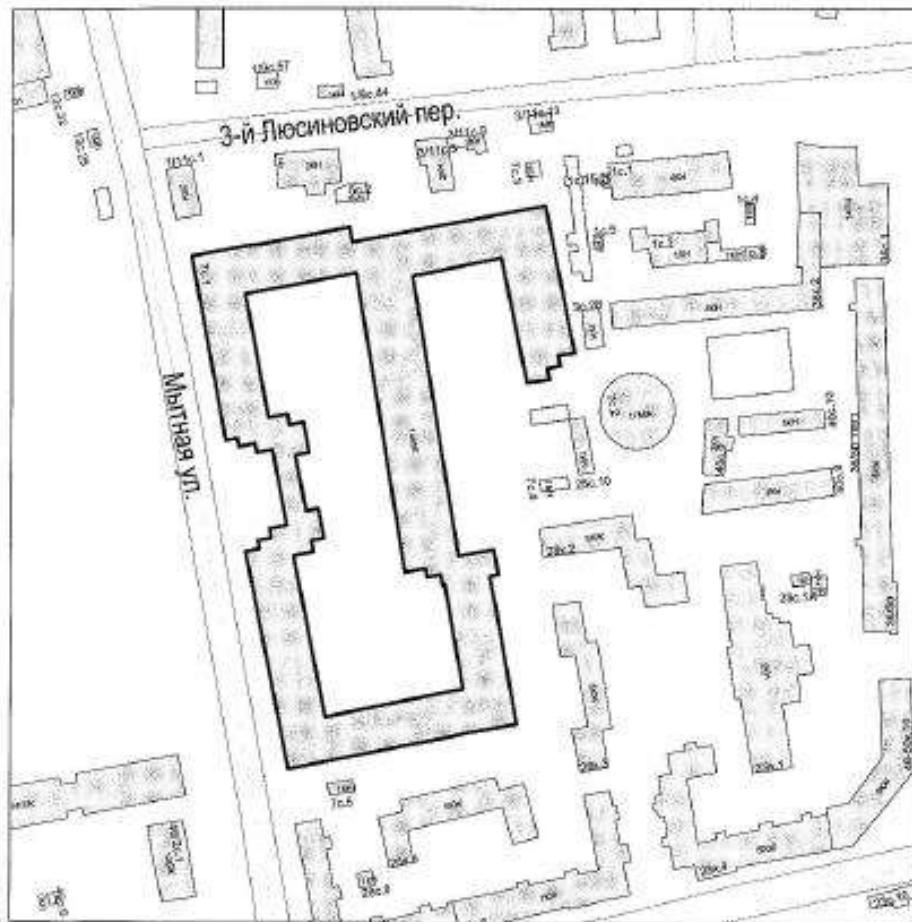


Н.И. Курочкина
(подпись, печать)

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

стр. 1

I. СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



Масштаб 1:2 000


 Контур строения

БУМАЖНАЯ
 ТЕХНИЧЕСКАЯ КОПИЯ
 КОМПЬЮТЕРНОГО ПРОЕКТА
 ГОРОДА МОСКВЫ

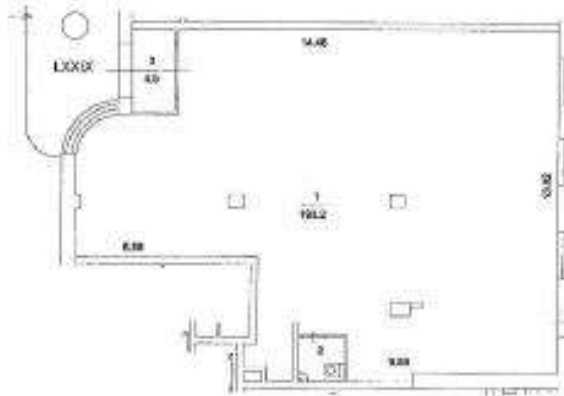
стр. 2

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
Администрации
города Москвы

301261

Утвержден руководителем группы Курочкина Е.В.

Масштаб 1:200

Поэтажный план составлен по состоянию на
8 августа 2013 г.

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

III. ЭКСПЛИКАЦИЯ

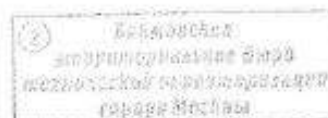
По адресу: г. Москва, Мятная ул., 7, стр.1

Помещение № LXXIX

Тип: Без конкретной технологии

Дата последнего обследования помещения 08.08.2013

Этаж	наименование	Характеристика помещений в помещении	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					



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.выбравы-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)



Федеральное
Федеральное агентство
технического регулирования
Ведомственный орган
Правительства РФ по техническому регулированию

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. № 12/03/25-ЦУК
от «12» марта 2025 г.

по месту требования

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «Джи Пи Ай» в лице Генерального директора Чугунов А.Н., 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» марта 2025 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	30 048 934,00
2.	77:01:0006010:2705	119049, Москва г, Мытная ул, дом № 7, строение 1	24 577 336,00
3.	77:01:0006010:2706	119049, Москва г, Мытная ул, дом № 7, строение 1	38 237 239,00
4.	77:01:0006010:2699	119049, Москва г, Мытная ул, дом № 7, строение 1	53 854 134,00

Генеральный директор
ООО «УК «Джи Пи Ай»



Чугунов А.Н.

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

ИСМАИЛОВ
Кямран Ахмед оглы
ИНН 773100277301

является членом

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

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

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

Президент



 В.В. Кругликов

Регистрационный № 01106

Дата выдачи 28 декабря 2007 года

АССОЦИАЦИЯ
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

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

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

Выписка № 1147
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков

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

Исмаилова Кямрана Ахмед оглы

(Ф.И.О. заявителя или полного наименования организации)

о том, что Исмаилов Кямран Ахмед оглы
(Ф.И.О. оценщика)
является членом Ассоциации саморегулируемой организации
(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)
«Национальная коллегия специалистов – оценщиков», включен
в реестр членов "28" декабря 2007 года за регистрационным № 01106.
Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

Сведения о квалификационном аттестате:

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

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

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на "10" декабря 2024 года.

Дата составления выписки "10" декабря 2024 года.

Исполнительный директор

Документ подписан цифровой подписью
Сведения о сертификате ЭП:
Кому выдан: АССОЦИАЦИЯ СРО "НКSO",
Исполнительный директор Мазско Татьяна Викторовна
Серийный № 026d697800e7b015844bf9f5da5605e9e8
Действителен с 29.12.2023 по 29.03.2025

Т.В. Мазско



МИНФИИ 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

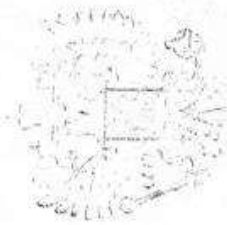
Директор


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

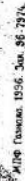
на ведение профессиональной деятельности в сфере учета
экономики предприятий (бизнеса)



Председатель государственной
аттестационной комиссии
Маманов

М199/2000

Регистрационный номер 224/2000



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 по месту работы

Выполнил(а) итоговую работу



Регистрационный номер 1457

72



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Исмаилову
Камирану Абасовичу
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
аудиторская деятельность
(наименование программы, специальности, профессии, специальности, профессии)

в объеме 104 часа (количество часов)

За время обучения сдал(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 (наименование предприятия, организации, учреждения)

выполнил(а) и(или) защитил(а) курсовую работу (наименование темы)



Город Москва

Листов 1/2

Свидетельство является официальным документом
о повышении квалификации

Регистрационный номер 910



Свидетельство является государственным документом
о повышении 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
повышил(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 текущий момент нет
(наименование темы)



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

М.П.

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 1989 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

Ректор

Секретарь

Город Москва

Дата 30 июня 1993

Регистрационный № 237

Московский государственный университет им. М.В.Ломоносова