

## **ОТЧЕТ №01/ЦУКН/09/2025**

**от 12 сентября 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 12.09.2025г.**

**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                                                                                                                                                          | 46  |
| 8.1.   | Основные понятия, термины и определения, применяемые в оценке                                                                                                                     | 46  |
| 8.2.   | Этапы проведения оценки                                                                                                                                                           | 50  |
| 8.3.   | Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке (Выбор подходов к оценке имущества)                           | 50  |
| 8.3.1. | Описание затратного подхода                                                                                                                                                       | 51  |
| 8.3.2. | Описание сравнительного (рыночного) подхода                                                                                                                                       | 53  |
| 8.3.3. | Описание доходного подхода                                                                                                                                                        | 56  |
| 8.3.4. | Порядок согласования результатов                                                                                                                                                  | 60  |
| 8.4.   | Анализ применимости разных подходов к оценке объекта оценки                                                                                                                       | 61  |
| 9.     | Определение справедливой (рыночной) стоимости объекта                                                                                                                             | 62  |
| 9.1.   | Определение стоимости объекта оценки сравнительным (рыночным) подходом                                                                                                            | 62  |
| 9.2.   | Определение стоимости объекта оценки доходным подходом                                                                                                                            | 74  |
| 9.2.1. | Определение потенциального и действительного валовых доходов                                                                                                                      | 74  |
| 9.2.2. | Определение расходов на содержание объекта оценки                                                                                                                                 | 89  |
| 9.2.3. | Определение чистого операционного дохода                                                                                                                                          | 90  |
| 9.2.4. | Определение коэффициента капитализации                                                                                                                                            | 91  |
| 9.2.5. | Расчет стоимости объекта оценки методом капитализации                                                                                                                             | 91  |
| 9.3.   | Согласование результатов оценки, принятие решение о стоимости объекта оценки                                                                                                      | 94  |
| 10.    | Заявление оценщика                                                                                                                                                                | 97  |
| 11.    | Литература                                                                                                                                                                        | 98  |
| 12.    | Приложение                                                                                                                                                                        | 100 |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>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.)</p> <p>квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» за №0041172-1 от 10 июля 2024 года</p> | <p>Генеральному Директору<br/>ООО «УК «Джи Пи Ай» Д.У. ЗПИФ<br/>недвижимости «Центральная Управляющая<br/>Компания. Недвижимость.»<br/>Г-ну Чугунову А.Н.</p> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### **ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ**

Исх. № 01/ЦУКН/09/2025 от 12 сентября 2025 г.

г. Москва

В соответствии с Договором №б/н от 19.03.2024г., с Дополнительным соглашением №3 к Договору № б/н от 19.03.2024 г. от 12.09.2025г., заключенными между ООО «УК «Джи Пи Ай» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Центральная Управляющая Компания. Недвижимость.» и Гражданином РФ Исмаиловым Кямраном Ахмед Оглы, оценщиком, занимающимся частной практикой, была произведена оценка справедливой (рыночной) стоимости объектов недвижимости: нежилого помещения, площадью 200,7 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2699, нежилого помещения, площадью 100,5 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2700, нежилого помещения, площадью 82,2 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2705, нежилого помещения, площадью 142,5 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2706, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1, по состоянию на 12.09.2025 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:

**54 221 847 руб.**

**(Пятьдесят четыре миллиона двести двадцать одна тысяча восемьсот сорок 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, по состоянию на дату проведения оценки, с учетом округления и без учета НДС, составляет:

**30 083 104 руб.**

**(Тридцать миллионов восемьдесят три тысячи сто четыре) рубля**

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:

**24 605 285 руб.**

**(Двадцать четыре миллиона шестьсот пять тысяч двести восемьдесят пять) рублей**

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

**38 498 325 руб.**

**(Тридцать восемь миллионов четыреста девяносто восемь тысяч триста двадцать пять) рублей**

Результаты заключения соответствуют требованиям, изложенным в Федеральном Законе РФ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г. №135-ФЗ, в Федеральных Стандартах Оценки № I,II,III,IV,V,VI, утвержденных Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022, в Федеральном 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 №з к Договору № б/н от 19.03.2024 г. от 12.09.2025г., 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:<br>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);<br>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);<br>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);<br>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:<br>г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1 |                 |                    |                                                          |
| Применяемый подход                                                                                                                    | Стоимость, руб. | Удельный вес,<br>% | Средневзвешенная рыночная<br>стоимость, округленно, руб. |
| Сравнительный                                                                                                                         | 57 771 294      | 50%                | 54 221 847                                               |
| Затратный                                                                                                                             | Не применялся   | 0%                 |                                                          |
| Доходный                                                                                                                              | 50 672 400      | 50%                |                                                          |
| нежилое помещение, площадью 100,5 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2700, адрес:<br>г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1 |                 |                    |                                                          |
| Применяемый подход                                                                                                                    | Стоимость, руб. | Удельный вес,<br>% | Средневзвешенная рыночная<br>стоимость, округленно, руб. |
| Сравнительный                                                                                                                         | 30 836 918      | 50%                | 30 083 104                                               |
| Затратный                                                                                                                             | Не применялся   | 0%                 |                                                          |
| Доходный                                                                                                                              | 29 329 289      | 50%                |                                                          |
| нежилое помещение, площадью 82,2 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2705, адрес:<br>г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1  |                 |                    |                                                          |
| Применяемый подход                                                                                                                    | Стоимость, руб. | Удельный вес,<br>% | Средневзвешенная рыночная<br>стоимость, округленно, руб. |
| Сравнительный                                                                                                                         | 25 221 837      | 50%                | 24 605 285                                               |
| Затратный                                                                                                                             | Не применялся   | 0%                 |                                                          |
| Доходный                                                                                                                              | 23 988 733      | 50%                |                                                          |
| нежилое помещение, площадью 142,5 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2706, адрес:<br>г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1 |                 |                    |                                                          |
| Применяемый подход                                                                                                                    | Стоимость, руб. | Удельный вес,<br>% | Средневзвешенная рыночная<br>стоимость, округленно, руб. |
| Сравнительный                                                                                                                         | 41 018 483      | 50%                | 38 498 325                                               |
| Затратный                                                                                                                             | Не применялся   | 0%                 |                                                          |
| Доходный                                                                                                                              | 35 978 167      | 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:

**54 221 847 руб.**

**(Пятьдесят четыре миллиона двести двадцать одна тысяча восемьсот сорок 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, по состоянию на дату проведения оценки, с учетом округления и без учета НДС, составляет:

**30 083 104 руб.**

**(Тридцать миллионов восемьдесят три тысячи сто четыре) рубля**

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:

**24 605 285 руб.**

**(Двадцать четыре миллиона шестьсот пять тысяч двести восемьдесят пять) рублей**

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

**38 498 325 руб.**

**(Тридцать восемь миллионов четыреста девяносто восемь тысяч триста двадцать пять) рублей**

#### **1.4. Ограничения и пределы применения полученного результата**

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

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

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

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

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

## 2. Задание на оценку

Определение задания на оценку представлено таблице 3.

Таблица 3.

|                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Объект оценки                                                                                                                          | <p>объекты недвижимости:</p> <p>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);</p> <p>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);</p> <p>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);</p> <p>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)</p>                                                                                 |
| Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей                                         | <p>объекты недвижимости:</p> <p>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);</p> <p>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);</p> <p>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);</p> <p>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)</p>                                                                                 |
| Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики | <p>Выписка из единого государственного реестра объектов недвижимого имущества и сделок с ним № 77/100/351/2019-11 от 15.01.2019г.;</p> <p>Выписка из единого государственного реестра объектов недвижимого имущества и сделок с ним № 77/100/351/2019-12 от 15.01.2019г.;</p> <p>Выписка из единого государственного реестра объектов недвижимого имущества и сделок с ним № 77/100/351/2019-13 от 15.01.2019г.;</p> <p>Выписка из единого государственного реестра объектов недвижимого имущества и сделок с ним № 77/100/351/2019-14 от 15.01.2019г.;</p> <p>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.</p> |
| 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  | <p>Право собственности</p> <p>В соответствии со статьей 209 ГК РФ «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом».</p> <p>Юридическая экспертиза прав не проводилась. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав собственности на объект оценки, достоверность которых подтверждается Заказчиком.</p> <p>Права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, в том числе от различного рода сервитутов, кроме оговоренных в отчете</p> <p>обременение – доверительное управление, аренда</p>                                                                                                                                         |

|                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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                     | <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Предполагается гипотетическая сделка с объектом;</li> <li>2) Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники);</li> <li>3) Дата оценки -12.09.2025г.</li> <li>4) Предполагаемое использование объекта – (нефинансовый актив) наиболее эффективное использование;</li> <li>5) Характер сделки - добровольная сделка в типичных условиях</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Специальные допущения и иные допущения | <p>Вся информация, полученная от Заказчика в письменном или устном виде, рассматривается как достоверная. Ответственность за законность получения и достоверность предоставленной информации несет Заказчик.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> <li>• Оценка проводится исходя из соответствия копий предоставленных документов оригиналам.</li> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> <li>• Оценка проводится без привлечения отраслевых экспертов –специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки.</li> <li>• Порядок и сроки предоставления Заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации определяются условиями</li> </ul> |

|               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|               | <p>Договора. Информация и материалы по объекту оценки могут предоставляться как в электронном виде, так и на бумажном носителе.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> <li>• Физический износ по объекту оценки определяется, исходя из допущения о его линейном накоплении.</li> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> </ul> <p>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.</p> <p>Специальные допущения</p> <p>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.</p> |
| Вид стоимости | <p>Справедливая (рыночная)</p> <p>В Международном стандарте финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» имеется следующее определение понятия «справедливая стоимость».</p> <p>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.</p> <p>Рыночная</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

|                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                         | <p>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:</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ни одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</li> <li>• стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</li> <li>• объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;</li> <li>• цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</li> <li>• платеж за объект оценки выражен в денежной форме.</li> </ul> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.</p> <p>По мнению оценщика, понятие «справедливая стоимость» не отличается от понятия «рыночная стоимость».</p> |
| Ограничения оценки                                                                      | Осмотр объект оценки не проводился по согласованию с Заказчиком. Фотографии предоставлены Заказчиком. Оценщик не несет ответственности за неучтенные факторы стоимости объекта оценки, которые могли бы быть выявлены в ходе проведения осмотра. Фотографии объекта оценки предоставлены Заказчиком.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета оценки объекта оценки | Отсутствуют, кроме случаев предусмотренных законодательством                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Дата оценки                                                                             | 12.09.2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Форма отчета                                                                            | письменная                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Собственники объекта оценки                                                             | владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Центральная Управляющая Компания. Недвижимость.»                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Балансовая стоимость                                                                    | <p>Текущая оценочная стоимость объекта 1– 54 266 475 рублей</p> <p>Текущая оценочная стоимость объекта 2 – 30 091 612 рублей</p> <p>Текущая оценочная стоимость объекта 3 – 24 612 244 рублей</p> <p>Текущая оценочная стоимость объекта 4 – 38 530 004 рублей</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

### 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<br>Паспорт РФ 45 14 702392 выдан 16.09.2014 Отделением УФМС России по гор. Москве по району Крылатское, код подразделения 770-063; ИНН 773100277301<br>Стаж работы в оценочной деятельности-21 год.<br>Адрес: 121614, г. Москва, ул. Крылатские холмы, 32-2-229<br>тел/факс +7 495 415-76-96<br>электронный адрес: ismk@inbox.ru<br>р/с 40802810638000022700<br>в ПАО Сбербанк<br>получатель: Оценщик Исмаилов Кямран Ахмед Оглы<br>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.)<br>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.<br>Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 322211, регистрационный №0199/2000 - 1д, выдан 27 октября 2000 г. Институтом Профессиональной оценки.<br>Свидетельство о повышении квалификации выдан НОУ «Институт профессиональной оценки от 23 декабря 2003 года<br>Свидетельство о повышении квалификации МАОК от 28 сентября 2007 года<br>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. № 51/25/134/982 от 16 апреля 2025 года, действующий с 28 мая 2025 г. по 27 мая 2026 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.»<br>ИНН: 7725616128/КПП: 770701001<br>ОГРН 1077759683880 дата присвоения ОГРН 03 сентября 2007г.<br>Адрес местонахождения и почтовый адрес: 127051, г. Москва 1-й Колобовский пер., д. 11/12, стр.1, эт. цоколь, пом. III, ком. 1-5<br>Телефон: +7 (495) 650-77-77<br>Расчетный счет : 40701810000000001645<br>в Банк ГПБ (АО) г. Москва<br>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 Минэкономразвития России №611 от 25 сентября 2014 г.
- СТО СДС СРО НКСО 3.1-2022 «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия,

используемые в федеральных стандартах оценки» от 03.11.2022 г.

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

## 6. Описание объекта оценки

Объектом оценки являются следующие объекты недвижимости:

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

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

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

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

### 6.1. Перечень использованных при проведении оценки данных

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

- Анализ достаточности информации.

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

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

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

Таблица 5.

| №п/п | Наименование документа                                                                                                                                                                                   |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1    | Выписка из единого государственного реестра объектов недвижимого имущества и сделок с ним нежилое помещение, площадью 200,7 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2699 от 19.08.2025г. (копия) |
| 2    | Выписка из единого государственного реестра объектов недвижимого имущества и сделок с ним нежилое помещение, площадью 100,5 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2700 от 19.08.2025г. (копия) |
| 3    | Выписка из единого государственного реестра объектов недвижимого имущества и сделок с ним нежилое помещение, площадью 82,2 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2705 от 19.08.2025г. (копия)  |
| 4    | Выписка из единого государственного реестра объектов недвижимого имущества и сделок с ним нежилое помещение, площадью 142,5 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2706 от 19.08.2025г. (копия) |
| 5    | Технические паспорта на нежилые помещения, расположенные по адресам: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1, помещение XVI, XVII, XVIII, LXXIX от 26.06.2014 года. (копии)                                  |
| 6    | Справка о балансовой стоимости объекта оценки от 12.09.2025 года (копия)                                                                                                                                 |

- нормативные документы (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);

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

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

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

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

## 6.2. Сведения о государственной регистрации, обременениях и реквизиты собственника

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

Таблица 6.

| Наименование объекта                                                                                                                                      | Выписка из единого государственного реестра объектов недвижимого имущества и сделок с ним |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
|                                                                                                                                                           | Запись регистрации                                                                        | Дата регистрации |
| Право собственности на нежилое помещение, площадью 200,7 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2699, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1 | 77:01:0006010:2699-77/011/2017-5                                                          | 19.06.2017       |
| 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.<br>Адрес местонахождения и почтовый адрес: 127051, г. Москва 1-й Колобовский пер., д. 11/12, стр.1, эт. цоколь, пом. III, ком. 1-5<br>Телефон: +7 (495) 650-77-77<br>Расчетный счет : 40701810000000001645<br>в Банк ГПБ (АО) г. Москва<br>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 | 54 266 475                |
| нежилое помещение, площадью 100,5 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2700, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1 | 30 091 612                |
| нежилое помещение, площадью 82,2 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2705, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1  | 24 612 244                |
| нежилое помещение, площадью 142,5 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2706, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1 | 38 530 004                |

### 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.

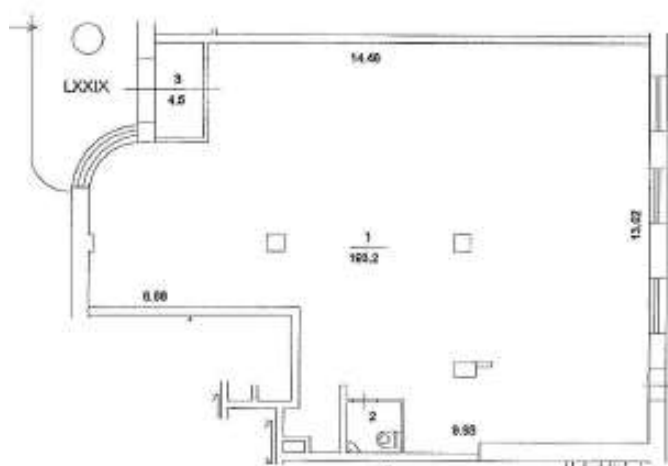
Таблица 9.

| 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:<br>нежилое помещение, площадью 200,7 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2699 (объект 1);<br>нежилое помещение, площадью 100,5 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2700 (объект 2);<br>нежилое помещение, площадью 82,2 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2705 (объект 3); |

| Наименование параметра                                                     | Значение параметра                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                            | нежилое помещение, площадью 142,5 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2706 (объект 4)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Описание жилого комплекса Английский квартал <sup>1</sup>                  | <p>Жилой комплекс «Английский квартал»</p> <p>Нас. пункт: Москва</p> <p>Округ: Центральный</p> <p>Район: Замоскворечье</p> <p>Почтовый индекс: 119049</p> <p>Типовая серия: индивидуальный проект</p> <p>Год постройки: 2013</p> <p>Каркас: Монолитный</p> <p>Стены: Бетонные Монолитные</p> <p>Назначение: Жилой дом</p> <p>Тип дома: Многоквартирный</p> <p>Квартир: 881</p> <p>Нежилых помещений: 28</p> <p>Этажей всего: 14</p> <p>Подвальных этажей: 2 (подземный паркинг)</p> <p>Подъездов: 21</p> <p>Пассажирских лифтов в подъезде: 1</p> <p>Больших лифтов в подъезде: 1</p> <p>Общая площадь: 136214 м2</p> <p>Жилая площадь: 85575 м2</p> <p>Нежилая площадь: 50639 м2</p> <p>Управляющая компания: ООО "МИТИНО-1"</p> <p>Состояние: Исправный</p> <p>Накопление средств на капремонт: На счете регионального оператора</p> |
| 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

<sup>1</sup> [https://flatinfo.ru/h\\_info1.asp?hid=21704](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<br>(энергоснабжение,<br>теплоснабжение, канализация,<br>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

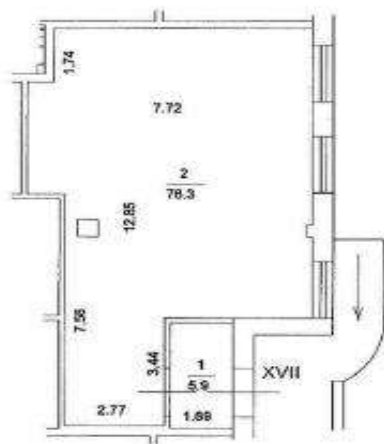


Фотографии объекта 2



|                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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<br>(энергоснабжение,<br>теплоснабжение, канализация,<br>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



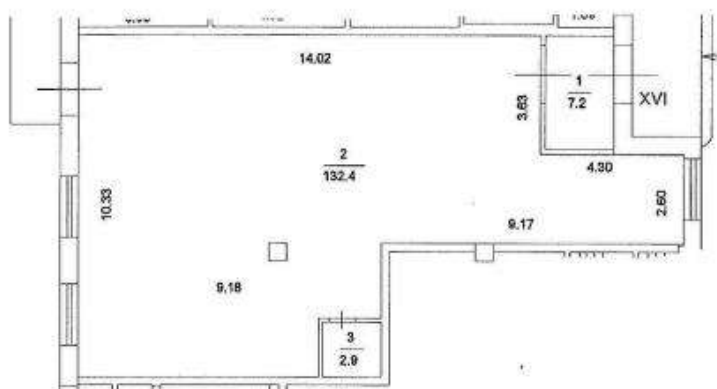
Фотографии объекта 3



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<br>(энергоснабжение,<br>теплоснабжение, канализация,<br>водоснабжение) | От городской сети                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Прочие системы                                                                      | Охранная и пожарная сигнализация                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Отделка                                                                             | стандарт                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Техническое состояние                                                               | отличное                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Парковка                                                                            | Стихийная, на прилегающей территории                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

#### Поэтажный план помещения из технического паспорта



#### Фотографии объекта 4



#### 6.6. Износ объекта оценки

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

#### 6.7. Местоположение объекта оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

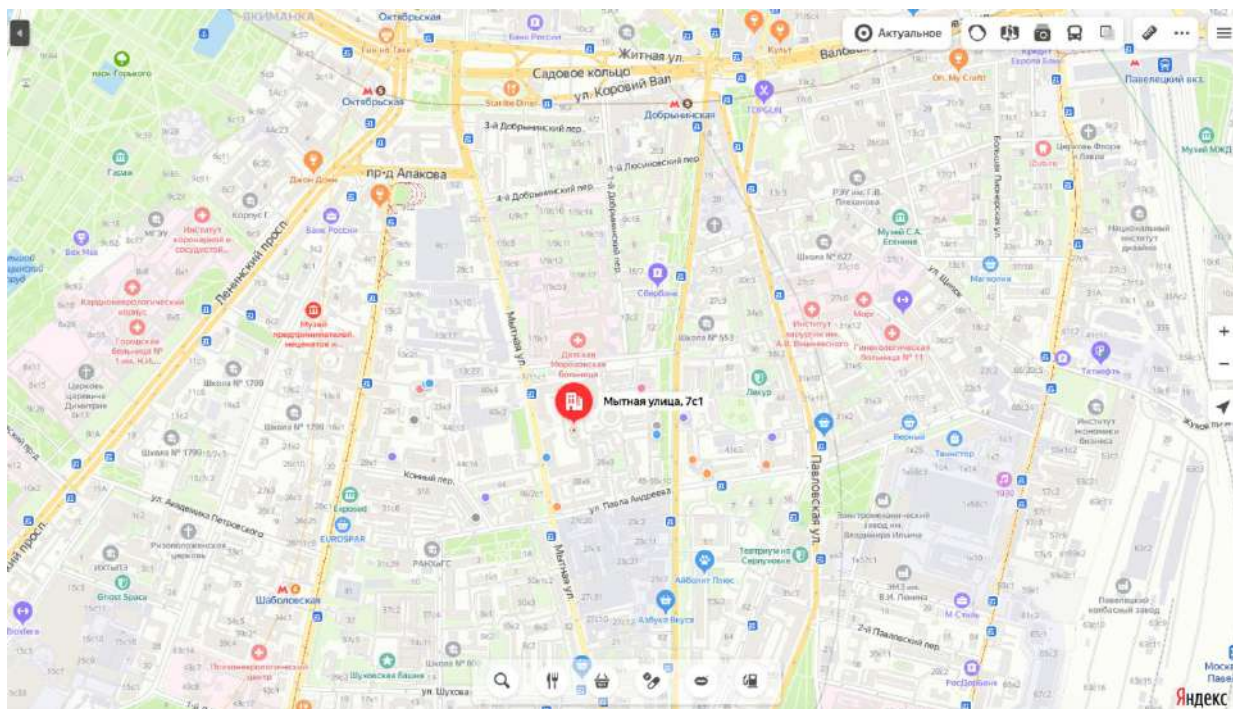
Здесь находятся здания головных офисов крупнейших российских компаний и банков — Роснефть, Тюменская нефтяная компания, Московский Правозащитный Центр, Мосэнерго, РОСНО, Транснефть, Алроса, а также деловой центр «Павелецкая Плаза» (компания Nestle и др.) и деловой комплекс «Риверсайд Тауэрс», расположенный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

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

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

Окружающая застройка-жилая, административная.

## Расположение объекта оценки на карте города Москвы



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

### 6.8. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

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

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

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

Модель анализа наиболее эффективного использования представлена ниже.



Рис 1. Модель анализа наиболее эффективного использования объекта оценки

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

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

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

Текущим использованием объектов недвижимости в составе объекта оценки является использование в качестве помещений свободного назначения, некоторые авторы относят такие помещения к офисно-торговым помещениям (в международной классификации формат стрит-ритейл<sup>2</sup>). Учитывая все вышеизложенное, текущее использование объекта оценки является наиболее эффективным.

---

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

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

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

#### **Ситуация в российской экономике<sup>3</sup>**

1. По оценке Минэкономразвития России, по итогам 5 месяцев 2025 года рост ВВП составил +1,5% г/г (в мае 2025 года ВВП вырос на +1,2% г/г после +1,9% г/г в апреле).

2. Индекс промышленного производства в июне 2025 года вырос на +2,0% г/г после +1,8% г/г в мае. Рост промышленного производства по итогам 1 полугодия 2025 года в целом составил +1,4% г/г (за 2 квартал 2025 года рост +1,8% г/г).

3. Выпуск обрабатывающей промышленности в июне вырос на +4,1% г/г после +4,0% г/г в мае. В целом рост выпуска обрабатывающего сектора за 1 полугодие 2025 года составил +4,2% г/г (за 2 квартал 2025 года рост +3,7% г/г).

4. Объёмы строительных работ в июне сохранились на уровне прошлого года после +0,1% г/г в мае. По итогам 1 полугодия 2025 года объёмы строительства увеличились на +4,3% г/г (за 2 квартал 2025 года рост на +2,4% г/г).

5. Рост выпуска продукции сельского хозяйства в июне составил +1,5% г/г после +1,3% г/г в мае. По итогам 1 полугодия 2025 года выпуск также увеличился на +1,5% г/г (за 2 квартал 2025 года рост составил +1,4% г/г). По предварительным данным Росстата, в июне выросло производство мяса на +1,8% г/г после -0,3% г/г в мае, производство молока – -0,2% г/г после -0,3% г/г, а производство яиц – +5,6% г/г после +5,9% г/г. За 1 полугодие 2025 года производство мяса выросло на +0,4% г/г, молока – на +0,3% г/г, яиц – на +4,6% г/г.

6. В июне грузооборот транспорта вырос на +1,4% г/г после -0,8% г/г в мае. Продолжился рост в автомобильном транспорте – в июне грузооборот вырос на +2,9% г/г после +4,7% г/г. Одновременно с этим значительно вырос грузооборот на внутреннем водном (+33,6% г/г) и морском видах транспорта (+25,0% г/г). В целом по итогам 1 полугодия 2025 года динамика грузооборота составила -0,3% г/г (за 2 квартал 2025 года рост на +0,8% г/г).

7. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в июне увеличился на +1,7% г/г после +2,2% г/г в мае. В целом рост потребительской активности за 1 полугодие 2025 года составил +2,4% г/г (+2,1% г/г во 2 квартале 2025 года). 1 Оборот розничной торговли в июне вырос на +1,2% г/г в реальном выражении после +1,8% г/г в мае. По итогам 1 полугодия 2025 года оборот увеличился на +2,1% г/г (+1,6% г/г во 2 квартале 2025 года). Платные услуги населению<sup>4</sup> в июне ускорили рост до +2,2% г/г после +1,7% г/г месяцем ранее. За 1 полугодие 2025 года показатель вырос на +2,3% г/г (аналогично +2,3% г/г во 2 квартале 2025 года). Рост оборота общественного питания в июне составил +7,4% г/г после +11,4% г/г в мае. За 1 полугодие 2025 года прирост оборота составил +7,5% г/г (+9,1% г/г во 2 квартале 2025 года).

8. Инфляция в июне замедлилась до 9,40% г/г после 9,88% г/г в мае. По состоянию на 4 августа 2025 года инфляция год к году 8,77% г/г (на 28 июля 9,02% г/г). С начала года по 4 августа потребительские цены выросли на 4,37%. Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в июне замедлился до +3,4% г/г после +4,3% г/г в мае. В целом по промышленности рост цен практически не отмечался – +0,1% г/г после +0,3% г/г в мае.

9. На рынке труда в июне уровень безработицы продолжил оставаться на историческом минимуме – 2,2% рабочей силы. В мае 2025 года (по последним оперативным данным) реальная заработная плата увеличилась на +4,2% г/г после +4,6% г/г в апреле, номинальная – на +14,5% г/г после +15,3% г/г в апреле и составила 99 422 рубля. За 5 месяцев 2025 года рост номинальной заработной платы составил +14,3% г/г,

<sup>10</sup>

[https://www.economy.gov.ru/material/file/d5d39844fe24a05bf07024b91b05af51/o\\_tekushchey\\_situacii\\_v\\_rossiyskoy\\_ekonomike\\_iyun\\_2025\\_goda.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/d5d39844fe24a05bf07024b91b05af51/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_iyun_2025_goda.pdf) (economy.gov.ru)

<sup>4</sup> В связи с уточнением респондентами ранее предоставленных оперативных данных, а также с уточнением в соответствии с Официальной статистической методологией формирования статистической информации об объёме платных услуг населению динамика оборота платных услуг населению за 2024 год была скорректирована в среднем на +1,0 п.п. вверх, а за январь-апрель 2025 года в среднем на -0,1 п.п. вниз. 2Росстатом уточнены данные по доходам за 1 квартал 2025 года по сравнению с ранее опубликованными по итогам разработки квартального баланса денежных доходов и расходов населения.

реальной – +3,8% г/г. Продолжился рост реальных доходов населения. Во 2 квартале 2025 года их рост составил +5,6% г/г после +8,3% г/г2 в 1 квартале. По итогам 1 полугодия 2025 года реальные денежные доходы увеличились на +6,9% г/г. При этом более высокими темпами росли доходы от предпринимательской деятельности (+12,8% г/г) и доходы от собственности (+12,0% г/г). Реальные располагаемые доходы выросли на +7,0% г/г после +8,7% г/г кварталом ранее. По итогам 1 полугодия 2025 года реальные располагаемые денежные доходы увеличились на +7,8% г/г.

Таблица 10. Показатели деловой активности

| в % к соотв. периоду<br>предыдущего года                                                  | 1 пг 25             | II кв. 25 | июнь 25              | май.25 | апр.25 | I кв. 25 | мар.25 | фев.25 | январ.25 | 2024   | IV кв. 24 | III кв. 24 | II кв. 24 | I кв. 24 | 2023   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------|----------------------|--------|--------|----------|--------|--------|----------|--------|-----------|------------|-----------|----------|--------|
| <b>Экономическая активность</b>                                                           |                     |           |                      |        |        |          |        |        |          |        |           |            |           |          |        |
| <b>ВВП</b>                                                                                | -                   | -         | -                    | 1,2    | 1,9    | 1,4      | 1,1    | 0,5    | 2,7      | 4,3    | 4,5       | 3,3        | 4,3       | 5,4      | 4,1    |
| Сельское хозяйство                                                                        | 1,5                 | 1,4       | 1,5                  | 1,3    | 1,4    | 1,7      | 1,6    | 1,4    | 2,1      | -3,2   | -8,6      | -2,6       | 1,4       | 1,9      | 0,2    |
| Строительство                                                                             | 4,3                 | 2,4       | 0,0                  | 0,1    | 7,9    | 6,9      | 2,6    | 11,9   | 7,4      | 2,1    | 3,3       | 0,1        | 2,9       | 1,7      | 9,0    |
| Оптовая торговля                                                                          | -3,2                | -4,2      | -2,7                 | -7,6   | -2,2   | -2,1     | -3,0   | -4,7   | 1,9      | 6,9    | 5,5       | 3,6        | 8,1       | 11,7     | 10,0   |
| Суммарный оборот                                                                          | 2,4                 | 2,1       | 1,7                  | 2,2    | 2,4    | 2,7      | 1,9    | 2,1    | 4,2      | 7,1    | 5,1       | 6,0        | 7,8       | 9,9      | 8,0    |
| Розничная торговля                                                                        | 2,1                 | 1,6       | 1,2                  | 1,8    | 1,9    | 2,6      | 1,3    | 1,8    | 4,7      | 7,7    | 5,1       | 6,3        | 8,5       | 11,5     | 8,0    |
| Платные услуги населению                                                                  | 2,3                 | 2,3       | 2,2                  | 1,7    | 2,4    | 2,3      | 1,9    | 2,1    | 4,2      | 4,3    | 3,9       | 3,4        | 5,0       | 5,0      | 6,9    |
| Общественное питание                                                                      | 8,1                 | 9,1       | 7,4                  | 11,4   | 8,5    | 7,1      | 8,0    | 6,9    | 6,4      | 11,9   | 12,0      | 13,4       | 11,2      | 10,7     | 13,9   |
| Грузооборот транспорта                                                                    | -0,3                | 0,8       | 1,4                  | -0,8   | 2,0    | -1,3     | -1,0   | -3,3   | 0,4      | 0,5    | 0,9       | 0,4        | -0,9      | 1,5      | -0,6   |
| Грузооборот транспорта<br>(за искл. трубопроводного)                                      | -1,0                | -1,4      | 0,0                  | -4,0   | -0,2   | -0,6     | -2,3   | -2,0   | 2,7      | -2,6   | -2,3      | -2,6       | -2,2      | -3,3     | 2,0    |
| Инвестиции в основной капитал                                                             | -                   | -         | -                    | -      | -      | 8,7      | -      | -      | -        | 7,4    | 4,9       | 5,7        | 8,7       | 14,8     | 9,8    |
| Промышленное производство                                                                 | 1,4                 | 1,8       | 2,0                  | 1,8    | 1,5    | 1,1      | 0,8    | 0,2    | 2,2      | 4,6    | 5,7       | 2,9        | 4,2       | 5,4      | 4,3    |
| Добыча полезных ископаемых                                                                | -2,4                | -1,0      | -0,9                 | -1,1   | -1,0   | -3,7     | -4,1   | -4,9   | -2,1     | -0,9   | -0,9      | -1,5       | -1,6      | 0,6      | -1,0   |
| Обрабатывающие производства                                                               | 4,2                 | 3,7       | 4,1                  | 4,0    | 3,0    | 4,7      | 4,0    | 3,2    | 7,0      | 8,5    | 10,7      | 5,9        | 8,3       | 9,0      | 8,7    |
| <b>Индекс потребительских цен</b>                                                         | 10,0                | 9,8       | 9,4/8,8 <sup>1</sup> | 9,9    | 10,2   | 10,1     | 10,3   | 10,1   | 9,9      | 9,5    | 9,0       | 8,9        | 8,3       | 7,6      | 7,4    |
| <b>Индекс цен производителей</b>                                                          |                     |           |                      |        |        |          |        |        |          |        |           |            |           |          |        |
| Промышленность                                                                            | 4,7                 | 1,0       | 0,1                  | 0,3    | 2,7    | 8,4      | 6,0    | 9,8    | 9,7      | 12,1   | 4,8       | 9,7        | 16,2      | 19,3     | 4,0    |
| Добыча полезных ископаемых                                                                | -4,4                | -14,9     | -16,5                | -17,3  | -11,1  | 6,9      | -1,6   | 10,8   | 12,1     | 17,7   | -5,2      | 9,5        | 35,4      | 45,3     | 4,2    |
| Обрабатывающие производства                                                               | 6,5                 | 4,5       | 3,4                  | 4,3    | 5,9    | 8,4      | 7,5    | 9,3    | 8,7      | 11,2   | 7,6       | 10,0       | 12,8      | 15,0     | 2,8    |
| в % к соотв. периоду<br>предыдущего года                                                  | 1 пг 25             | II кв. 25 | июнь 25              | май.25 | апр.25 | I кв. 25 | мар.25 | фев.25 | январ.25 | 2024   | IV кв. 24 | III кв. 24 | II кв. 24 | I кв. 24 | 2023   |
| <b>Рынок труда и доходы населения</b>                                                     |                     |           |                      |        |        |          |        |        |          |        |           |            |           |          |        |
| <b>Реальная заработная плата</b><br>в % к соотв. периоду<br>предыдущего года              | 3,8 <sup>2</sup>    | -         | -                    | 4,2    | 4,6    | 3,4      | 0,1    | 3,2    | 6,5      | 9,7    | 9,0       | 8,1        | 7,8       | 11,0     | 8,2    |
| <b>Номинальная заработная плата</b><br>рублей                                             | 94 817 <sup>2</sup> | -         | -                    | 99 422 | 97 375 | 92 305   | 97 645 | 89 646 | 88 981   | 89 069 | 100 620   | 83 891     | 86 495    | 80 582   | 74 854 |
| в % к соотв. периоду<br>предыдущего года                                                  | 14,3 <sup>2</sup>   | -         | -                    | 14,5   | 15,3   | 13,8     | 10,5   | 13,6   | 17,1     | 19,0   | 18,8      | 17,8       | 16,7      | 19,5     | 14,6   |
| <b>Реальные денежные доходы</b><br>в % к соотв. периоду<br>предыдущего года               | 6,9                 | 5,6       | -                    | -      | -      | 8,3      | -      | -      | -        | 8,4    | 7,5       | 11,6       | 8,1       | 6,3      | 6,5    |
| <b>Реальные располагаемые денежные доходы</b><br>в % к соотв. периоду<br>предыдущего года | 7,8                 | 7,0       | -                    | -      | -      | 8,7      | -      | -      | -        | 7,3    | 4,1       | 11,1       | 8,9       | 6,0      | 6,1    |
| <b>Численность рабочей силы</b><br>в % к соотв. периоду<br>предыдущего года               | 0,0                 | 0,0       | 0,0                  | 0,1    | 0,0    | 0,0      | 0,2    | 0,0    | -0,2     | 0,1    | 0,1       | -0,1       | 0,4       | 0,0      | 0,5    |
| млн чел.                                                                                  | 75,8                | 76,1      | 76,3                 | 76,2   | 75,9   | 75,5     | 75,8   | 75,5   | 75,3     | 76,1   | 76,4      | 76,3       | 76,1      | 75,5     | 76,0   |
| млн чел. (SA)                                                                             | 76,1                | 76,2      | 76,2                 | 76,2   | 76,1   | 76,1     | 76,2   | 76,1   | 76,0     | 76,1   | 76,1      | 76,0       | 76,2      | 76,1     | 76,0   |
| <b>Численность занятых</b><br>в % к соотв. периоду<br>предыдущего года                    | 0,4                 | 0,4       | 0,2                  | 0,6    | 0,3    | 0,4      | 0,6    | 0,4    | 0,3      | 0,8    | 0,7       | 0,5        | 1,0       | 0,7      | 1,4    |
| млн чел.                                                                                  | 74,1                | 74,4      | 74,6                 | 74,5   | 74,2   | 73,7     | 74,1   | 73,7   | 73,5     | 74,2   | 74,7      | 74,5       | 74,2      | 73,4     | 73,6   |
| млн чел. (SA)                                                                             | 74,4                | 74,5      | 74,5                 | 74,5   | 74,4   | 74,3     | 74,5   | 74,3   | 74,2     | 74,2   | 74,4      | 74,2       | 74,2      | 74,0     | 73,6   |
| <b>Численность безработных</b><br>в % к соотв. периоду<br>предыдущего года                | -14,5               | -13,7     | -10,5                | -17,5  | -12,9  | -15,3    | -14,6  | -15,3  | -15,9    | -20,2  | -20,9     | -19,4      | -19,3     | -21,2    | -19,7  |
| млн чел.                                                                                  | 1,7                 | 1,7       | 1,7                  | 1,7    | 1,7    | 1,8      | 1,7    | 1,8    | 1,8      | 1,9    | 1,8       | 1,8        | 1,9       | 2,1      | 2,4    |
| млн чел. (SA)                                                                             | 1,7                 | 1,7       | 1,7                  | 1,7    | 1,7    | 1,7      | 1,7    | 1,8    | 1,8      | 1,9    | 1,8       | 1,9        | 2,0       | 2,1      | 2,4    |
| <b>Уровень занятости</b><br>в % к населению в возрасте<br>15 лет и старше (SA)            | 61,2                | 61,6      | 61,7                 | 61,6   | 61,4   | 60,7     | 61,0   | 60,7   | 60,5     | 61,3   | 61,5      | 61,3       | 61,3      | 61,2     | 60,8   |
| <b>Уровень безработицы</b><br>в % к рабочей силе                                          | 2,3                 | 2,2       | 2,2                  | 2,2    | 2,3    | 2,3      | 2,3    | 2,4    | 2,4      | 2,5    | 2,3       | 2,4        | 2,6       | 2,8      | 3,2    |
| SA                                                                                        | 2,3                 | 2,2       | 2,2                  | 2,2    | 2,3    | 2,3      | 2,2    | 2,3    | 2,3      | 2,5    | 2,3       | 2,5        | 2,6       | 2,7      | 3,2    |

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

<sup>1</sup> В июне 2025 г. / по состоянию на 4 августа 2025 г.

<sup>2</sup> В январе – мае 2025 г.

Таблица 11. Показатели промышленного производства, в % к АППГ

| в % к соотв. периоду<br>предыдущего года                                 | 1 кв. 25    | II кв. 25   | июнь.25     | май.25      | апр.25      | I кв. 25    | мар.25      | фев.25      | январ.25    | 2024        | IV кв. 24   | III кв. 24  | II кв. 24   | I кв. 24   | 2023        |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|------------|-------------|
| <b>Промышленное<br/>производство</b>                                     | <b>1,4</b>  | <b>1,8</b>  | <b>2,0</b>  | <b>1,8</b>  | <b>1,5</b>  | <b>1,1</b>  | <b>0,8</b>  | <b>0,2</b>  | <b>2,2</b>  | <b>4,6</b>  | <b>5,7</b>  | <b>2,9</b>  | <b>4,2</b>  | <b>5,4</b> | <b>4,3</b>  |
| <b>Добыча полезных<br/>ископаемых</b>                                    | <b>-2,4</b> | <b>-1,0</b> | <b>-0,9</b> | <b>-1,1</b> | <b>-1,0</b> | <b>-3,7</b> | <b>-4,1</b> | <b>-4,9</b> | <b>-2,1</b> | <b>-0,9</b> | <b>-0,9</b> | <b>-1,5</b> | <b>-1,6</b> | <b>0,6</b> | <b>-1,0</b> |
| добыча угля                                                              | 2,3         | 0,4         | 0,0         | -1,2        | 2,5         | 4,0         | 0,4         | 6,1         | 5,9         | 1,3         | 2,6         | -1,8        | -1,1        | 5,3        | 0,3         |
| добыча металлических руд                                                 | 3,2         | 4,0         | 4,1         | 3,5         | 3,1         | 2,4         | 1,3         | 1,3         | 4,6         | 2,5         | 3,8         | 2,2         | 1,2         | 3,0        | -1,7        |
| добыча прочих полезных<br>ископаемых                                     | -9,2        | -10,0       | -21,0       | -9,5        | 2,0         | -8,5        | -22,4       | -3,7        | 2,5         | -0,3        | 4,4         | -3,1        | -5,0        | 3,3        | -3,4        |
| предоставление услуг в<br>области добычи полезных<br>ископаемых          | 2,4         | 5,0         | 5,9         | 6,3         | 2,7         | -0,3        | -3,2        | 2,2         | 0,6         | 1,2         | 6,1         | -0,9        | -4,8        | 4,0        | 3,4         |
| <b>Обрабатывающие<br/>производства</b>                                   | <b>4,2</b>  | <b>3,7</b>  | <b>4,1</b>  | <b>4,0</b>  | <b>3,0</b>  | <b>4,7</b>  | <b>4,0</b>  | <b>3,2</b>  | <b>7,0</b>  | <b>8,5</b>  | <b>10,7</b> | <b>5,9</b>  | <b>8,3</b>  | <b>9,0</b> | <b>8,7</b>  |
| пищевая промышленность<br>в т.ч.                                         | -0,7        | -0,5        | 1,0         | -1,6        | -0,7        | -1,0        | -1,8        | -3,0        | 2,0         | 4,1         | 2,9         | 2,3         | 5,1         | 6,8        | 5,2         |
| пищевые продукты                                                         | -0,7        | -1,1        | 0,0         | -2,8        | -0,6        | -0,3        | -0,7        | -1,9        | 1,7         | 3,5         | 1,9         | 1,3         | 5,6         | 5,9        | 6,6         |
| напитки                                                                  | -2,3        | 1,6         | 1,9         | 3,0         | -0,2        | -6,8        | -8,1        | -11,3       | 0,6         | 9,4         | 8,3         | 10,1        | 4,5         | 16,1       | 1,1         |
| табачные изделия                                                         | 5,1         | 5,6         | 18,1        | 6,4         | -5,3        | 4,6         | -2,5        | 4,3         | 14,4        | -2,8        | 4,0         | -3,9        | -3,6        | -6,3       | -10,0       |
| лёгкая промышленность<br>в т.ч.                                          | -3,2        | -3,4        | -2,7        | -3,0        | -4,2        | -2,9        | -4,5        | -0,5        | -3,4        | 3,6         | 4,1         | 1,4         | 2,4         | 7,0        | 11,4        |
| текстильные изделия                                                      | 2,5         | 1,4         | 3,2         | -0,6        | 1,7         | 3,6         | -2,7        | 8,9         | 5,5         | 3,8         | 3,9         | -0,7        | 6,6         | 5,6        | 3,7         |
| одежда                                                                   | -2,7        | -4,1        | -4,6        | -1,3        | -6,4        | -1,1        | -4,9        | 2,2         | -0,1        | 5,9         | 11,8        | 6,7         | 0,9         | 4,0        | 15,2        |
| кожа и изделия из неё                                                    | -15,7       | -10,4       | -8,9        | -12,7       | -9,5        | -20,6       | -7,1        | -26,1       | -30,0       | -3,3        | -17,2       | -9,6        | -1,5        | 18,3       | 15,6        |
| деревообрабатывающий<br>комплекс                                         | -3,2        | -5,3        | -6,6        | -6,9        | -2,4        | -1,0        | -1,8        | -2,5        | 1,5         | 4,9         | 3,0         | 1,9         | 5,9         | 9,8        | 1,3         |
| в т.ч.                                                                   |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |            |             |
| обработка древесины и<br>производство изделий из неё                     | -3,5        | -5,7        | -10,5       | -7,0        | 0,6         | -1,1        | -1,0        | -1,4        | -0,8        | 4,2         | 3,8         | 0,8         | 4,2         | 8,7        | -1,6        |
| бумага и бумажные изделия                                                | -1,7        | -3,0        | -2,2        | -5,4        | -1,3        | -0,4        | -0,8        | -3,5        | 3,2         | 5,6         | 3,8         | 4,1         | 4,9         | 9,9        | 2,2         |
| деятельность<br>полиграфическая и<br>копирование носителей<br>информации | -7,7        | -12,2       | -10,7       | -11,4       | -14,5       | -2,9        | -7,7        | -2,0        | 2,0         | 4,4         | -2,2        | -2,8        | 14,1        | 12,3       | 6,3         |
| производство кокса и<br>нефтепродуктов                                   | 1,6         | 3,2         | 5,6         | 1,8         | 2,3         | 0,0         | 1,8         | -4,0        | 1,9         | -2,1        | -1,5        | -0,6        | -2,4        | -4,1       | 2,5         |
| химический комплекс                                                      | 3,1         | 1,5         | 1,3         | -0,5        | 3,8         | 4,8         | 4,7         | 2,3         | 7,7         | 4,8         | 5,0         | 3,9         | 3,9         | 6,5        | 4,9         |
| в т.ч.                                                                   |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |            |             |
| химические вещества и<br>химические продукты                             | 2,5         | 1,4         | 1,9         | -0,5        | 2,9         | 3,6         | 2,1         | 2,7         | 6,1         | 3,1         | 3,0         | 2,1         | 1,5         | 5,7        | 5,2         |
| лекарственные средства и<br>медицинские материалы                        | 14,5        | 12,3        | 7,4         | 11,2        | 18,6        | 16,8        | 24,4        | 4,3         | 22,8        | 18,0        | 22,8        | 18,3        | 18,4        | 11,9       | -0,4        |
| резиновые и пластмассовые<br>изделия                                     | -4,0        | -7,0        | -6,3        | -10,1       | -4,7        | -0,3        | -1,2        | -1,0        | 1,5         | 0,8         | -1,8        | -1,0        | 1,6         | 5,1        | 8,0         |

| в % к соотв. периоду<br>предыдущего года                                      | 1 кв. 25    | II кв. 25   | июнь.25     | май.25      | апр.25      | I кв. 25    | мар.25      | фев.25      | январ.25    | 2024        | IV кв. 24   | III кв. 24  | II кв. 24   | I кв. 24    | 2023        |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>производство прочих<br/>неметаллической<br/>минеральной продукции</b>      | <b>-7,1</b> | <b>-8,1</b> | <b>-8,8</b> | <b>-9,3</b> | <b>-5,9</b> | <b>-5,8</b> | <b>-6,1</b> | <b>-7,7</b> | <b>-3,1</b> | <b>4,4</b>  | <b>3,3</b>  | <b>2,7</b>  | <b>3,9</b>  | <b>9,2</b>  | <b>0,9</b>  |
| <b>металлургический комплекс<br/>в т.ч.</b>                                   | <b>0,8</b>  | <b>-0,6</b> | <b>2,7</b>  | <b>-0,6</b> | <b>-3,8</b> | <b>2,3</b>  | <b>-0,2</b> | <b>2,1</b>  | <b>6,8</b>  | <b>7,7</b>  | <b>6,8</b>  | <b>4,3</b>  | <b>10,8</b> | <b>10,2</b> | <b>8,7</b>  |
| металлургия                                                                   | -3,4        | -4,0        | -1,9        | -2,2        | -7,8        | -2,8        | -2,1        | -4,5        | -1,7        | -1,2        | -3,0        | -1,2        | 0,1         | -0,5        | 3,0         |
| готовые металлургические<br>изделия                                           | 13,6        | 9,9         | 17,0        | 4,4         | 8,5         | 18,2        | 5,8         | 22,5        | 33,1        | 35,3        | 37,1        | 21,3        | 43,8        | 43,3        | 26,4        |
| <b>машиностроительный<br/>комплекс<br/>в т.ч.</b>                             | <b>11,8</b> | <b>10,5</b> | <b>5,7</b>  | <b>18,0</b> | <b>8,2</b>  | <b>13,0</b> | <b>10,9</b> | <b>13,6</b> | <b>15,6</b> | <b>19,5</b> | <b>20,5</b> | <b>15,2</b> | <b>17,7</b> | <b>25,5</b> | <b>25,0</b> |
| компьютеры, электроника,<br>оптика                                            | 15,1        | 16,9        | 12,9        | 21,1        | 17,3        | 12,7        | 13,2        | 16,9        | 7,2         | 28,8        | 29,3        | 24,5        | 27,2        | 36,4        | 39,4        |
| электрооборудование<br>машины и оборудование, не<br>вкл. в другие группировки | -1,5        | -3,4        | -3,8        | -4,8        | -1,6        | 0,6         | -6,0        | 7,3         | 2,2         | 6,6         | 8,3         | 2,1         | 4,6         | 12,2        | 20,6        |
| автотранспортные, прицепы<br>и полуприцепы                                    | -0,5        | -0,8        | 2,1         | 0,7         | -4,9        | -0,2        | -8,6        | -3,1        | 16,5        | -2,7        | -0,9        | -8,2        | -4,9        | 4,9         | 8,1         |
| прочие транспортные<br>средства и оборудования                                | -16,6       | -23,2       | -29,8       | -27,0       | -14,0       | -9,5        | -12,7       | -9,4        | -5,5        | 16,5        | 10,3        | 8,1         | 18,2        | 35,3        | 16,0        |
| <b>прочие производства<br/>в т.ч.</b>                                         | <b>4,8</b>  | <b>2,4</b>  | <b>-3,4</b> | <b>2,1</b>  | <b>9,2</b>  | <b>7,6</b>  | <b>8,6</b>  | <b>5,6</b>  | <b>8,8</b>  | <b>4,3</b>  | <b>8,2</b>  | <b>-1,2</b> | <b>5,1</b>  | <b>4,4</b>  | <b>7,0</b>  |
| мебель                                                                        | -4,6        | -8,1        | -7,1        | -14,6       | -2,8        | -1,2        | -2,1        | 1,0         | -2,4        | 7,7         | 4,0         | 3,6         | 8,4         | 17,4        | 11,5        |
| прочие готовые изделия                                                        | 1,2         | -1,0        | -1,1        | -2,0        | 0,1         | 3,7         | 0,5         | 2,8         | 9,4         | 6,8         | 1,1         | 5,5         | 13,4        | 9,2         | 13,4        |
| ремонт и монтаж машин и<br>оборудования                                       | 7,5         | 5,3         | -2,9        | 6,5         | 13,3        | 10,2        | 12,2        | 7,0         | 11,2        | 3,2         | 10,2        | -3,3        | 3,0         | 0,7         | 5,0         |
| <b>Обеспечение<br/>электроэнергией, газом и<br/>паром</b>                     | <b>-2,3</b> | <b>0,2</b>  | <b>-1,3</b> | <b>-0,8</b> | <b>2,3</b>  | <b>-3,9</b> | <b>-2,1</b> | <b>-3,0</b> | <b>-6,4</b> | <b>2,3</b>  | <b>-0,2</b> | <b>2,1</b>  | <b>2,3</b>  | <b>5,0</b>  | <b>0,0</b>  |
| <b>Водоснабжение,<br/>водоотведение, утилизация<br/>отходов</b>               | <b>-1,1</b> | <b>-2,0</b> | <b>-1,1</b> | <b>-1,6</b> | <b>-3,3</b> | <b>-0,1</b> | <b>-1,4</b> | <b>-1,8</b> | <b>3,2</b>  | <b>-0,1</b> | <b>-1,1</b> | <b>-1,0</b> | <b>0,7</b>  | <b>1,0</b>  | <b>0,3</b>  |

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

Таблица 12.

**Результаты опроса: июль 2025 года<sup>1</sup>**

|                                                                                                  | 2021<br>(факт)          | 2022<br>(факт) | 2023<br>(факт)                                                                                                                                                              | 2024<br>(факт) | 2025  | 2026  | 2027  | 2028  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-------|-------|-------|-------|
| ИПЦ<br>(в % дек. к дек., пред. год)                                                              | 8,4                     | 11,9           | 7,4                                                                                                                                                                         | 9,5            | 6,8   | 4,7   | 4,3   | 4,0   |
| ИПЦ<br>(% к пред. году, в среднем за год)                                                        | 6,7                     | 13,8           | 5,9                                                                                                                                                                         | 8,4            | 9,1   | 5,5   | 4,3   | 4,1   |
| Ключевая ставка<br>(в % годовых, в среднем за год, с учетом выходных дней)                       | 5,7                     | 10,6           | 9,9                                                                                                                                                                         | 17,5           | 19,3  | 13,8  | 10,2  | 8,5   |
| ВВП<br>(%, г/г)                                                                                  | 5,9                     | -1,4           | 4,1                                                                                                                                                                         | 4,3            | 1,4   | 1,6   | 1,8   | 1,9   |
| Уровень безработицы<br>(%, в среднем за год)                                                     | 4,8                     | 3,9            | 3,2                                                                                                                                                                         | 2,5            | 2,4   | 2,6   | 2,8   | 3,0   |
| Номинальная заработная плата<br>(%, г/г, в среднем за год)                                       | 11,5                    | 14,1           | 14,6                                                                                                                                                                        | 18,3           | 12,5  | 8,0   | 7,0   | 6,7   |
| Баланс консолидированного бюджета<br>(% ВВП за соответствующий год)                              | 0,8                     | -1,4           | -2,3                                                                                                                                                                        | -1,6           | -2,2  | -1,5  | -1,1  | -1,0  |
| Экспорт товаров и услуг<br>(млрд. долл. США в год)                                               | 550                     | 641            | 465                                                                                                                                                                         | 475            | 450   | 455   | 474   | 482   |
| Импорт товаров и услуг<br>(млрд. долл. США в год)                                                | 377                     | 347            | 380                                                                                                                                                                         | 381            | 381   | 390   | 397   | 407   |
| Курс USD/RUB<br>(руб. за долл., в среднем за год)                                                | 73,6                    | 67,5           | 84,7                                                                                                                                                                        | 92,4           | 87,3  | 97,5  | 101,5 | 105,0 |
| Цена нефти для налогообложения <sup>2</sup><br>(долл. США за баррель, в среднем за год)          | 69                      | 76             | 63                                                                                                                                                                          | 68             | 58    | 60    | 60    | 60    |
| Показатели, рассчитанные на основе полученных ответов:                                           |                         |                |                                                                                                                                                                             |                |       |       |       |       |
| Реальная ключевая ставка <sup>3</sup><br>(в % годовых, в среднем за год, с учетом выходных дней) | -2,7                    | -1,3           | 2,5                                                                                                                                                                         | 8,0            | 12,5  | 9,0   | 5,9   | 4,5   |
| ВВП<br>(кумулятивный уровень, 2021 г. = 100)                                                     | 100,0                   | 98,6           | 102,6                                                                                                                                                                       | 107,1          | 108,6 | 110,4 | 112,3 | 114,7 |
| Реальная заработная плата <sup>4</sup><br>(%, г/г, в среднем за год)                             | 4,5                     | 0,3            | 8,2                                                                                                                                                                         | 9,1            | 3,0   | 2,6   | 2,6   | 2,4   |
| Реальная заработная плата<br>(кумулятивный уровень, 2021 г. = 100)                               | 100,0                   | 100,3          | 106,5                                                                                                                                                                       | 118,4          | 122,0 | 124,9 | 127,5 | 131,2 |
| Торговый баланс<br>(млрд. долл. США в год)                                                       | 173                     | 293            | 86                                                                                                                                                                          | 94             | 66    | 65    | 72    | 71    |
|                                                                                                  |                         |                |                                                                                                                                                                             |                |       |       |       |       |
| Нейтральная ключевая ставка<br>(% 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% | 7,0-9,7        |                                                                                                                                                                             |                |       |       |       |       |
| Долгосрочный рост ВВП<br>(%, г/г)                                                                | Медиана                 | 1,8            | Ожидаемые средние темпы роста потенциального ВВП на горизонте 2029 – 2033 годов.                                                                                            |                |       |       |       |       |
|                                                                                                  | Центр. тенденция 10-90% | 1,2-2,3        |                                                                                                                                                                             |                |       |       |       |       |

1 В скобках – результаты опроса в мае 2025 года.

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

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

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

Даты проведения опроса: 11-15 июля 2025 года.

Методика расчета: результаты опроса являются медианой прогнозов 30 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 по большинству показателей сузились. При этом диапазоны прогнозов ключевой ставки, ВВП, экспорта, импорта, торгового баланса, курса рубля к доллару и цены нефти расширяются к концу прогнозного периода.

Инфляция: Аналитики понизили прогноз на 2025 год до 6,8% (-0,3 п.п. к майскому опросу). Прогнозы на 2026–2027 годы повышены на 0,1 п.п. до 4,7% и 4,3% соответственно. Аналитики ожидают, что в 2027–2028 годах инфляция будет находиться вблизи цели.

Ключевая ставка: Ожидания по средней ключевой ставки в 2025 и 2026 годах снизились до 19,3% годовых (-0,7 п.п.; предполагает, что на остаток 2025 года средняя ключевая ставка составит 17,4% годовых) и 13,8% годовых (-0,4 п.п.). Прогноз на 2027 год повышен на 0,2 п.п. до 10,2% годовых. Прогноз на конец горизонта – 8,5% годовых. Это выше медианной оценки нейтральной ключевой ставки (8,0% годовых). Реальная ключевая ставка, рассчитанная из прогнозов аналитиков – 12,5% (-0,4 п.п.) в 2025 году, 9,0% (-0,3 п.п.) в 2026 году, 5,9% (+0,1 п.п.) в 2027 году и 4,5% в 2028 году.

<sup>5</sup> [http://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo\\_br/](http://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/)

ВВП: Прогнозы роста в 2025–2027 годах снижены на 0,1 п.п.: 1,4% в 2025 году, 1,6% в 2026 году и 1,8% в 2027 году. Прогноз на конец горизонта – 1,9%. Медианная оценка долгосрочных темпов роста осталась на уровне 1,8%. Согласно прогнозам аналитиков, прирост ВВП в 2028 году к 2021 году составит +14,7%.

Уровень безработицы: Без существенных изменений. Аналитики ожидают, что в 2025 году средняя безработица снизится до 2,4% (-0,1 п.п.), вырастет до 2,6% (-0,1 п.п.) в 2026 году, до 2,8% (-0,2 п.п.) в 2027 году и до 3,0% к концу горизонта.

Номинальная зарплата: Аналитики немного понизили прогноз роста номинальной заработной платы в 2025 году и повысили в 2027 году. Они ожидают роста на 12,5% (-0,2 п.п.) в 2025 году с замедлением до 8,0% в 2026 году, до 7,0% (+0,2 п.п.) в 2027 году и до 6,7% к концу горизонта. Расчеты на основе прогнозов аналитиков по номинальной заработной плате и средней инфляции предполагают, что реальная зарплата вырастет на 3,0% в 2025 году, на 2,6% в 2026 и 2027 годах и на 2,4% в 2028 году. К концу прогнозного горизонта реальная заработная плата будет на 31,2% выше, чем в 2021 году.

Баланс консолидированного бюджета: Аналитики ожидают несколько больший дефицит консолидированного бюджета в 2025 и 2027 годах – 2,2% ВВП (больше на 0,2 п.п.), 1,5% ВВП в 2026 году, 1,1% ВВП (больше на 0,1 п.п.) в 2027 году и 1,0% ВВП в 2028 году.

Экспорт товаров и услуг: Прогнозы на 2026–2027 годы немного понижены. Прогноз на 2025 год – 450 млрд долл., на 2026 год – 455 млрд долл. (-6 млрд долл.), на 2027 год – 474 млрд долл. (-5 млрд долл.) соответственно. Прогноз на 2028 год – 482 млрд долл. Это на 12% (68 млрд долл.) ниже, чем экспорт в 2021 году.

Импорт товаров и услуг: Без существенных изменений – 381 млрд долл. (-1 млрд долл.) в 2025 году, 390 млрд долл. (-1 млрд долл.) в 2026 году и 397 млрд долл. (-2 млрд долл.) в 2027 году. Прогноз на 2028 год – 407 млрд долл. Это на 8% (30 млрд долл.) выше, чем импорт в 2021 году.

Курс USD/RUB: Аналитики ожидают более крепкий рубль на всем прогнозируемом горизонте. Прогноз на 2025 год – 87,3 рублей за долл. (предполагает средний курс в июле–декабре 2025 года 87,6 рублей за долл.), на 2026 год – 97,5 рублей за долл., на 2027 год – 101,5 рублей за долл. (в 2025–2027 годах рубль крепче на 3,8–4,6% по сравнению с майским опросом). Прогноз на 2028 год – 105,0 рублей за доллар.

Цена нефти для налогообложения: Без изменений – 58 долл. за баррель в 2025 году (предполагает, что в июле–декабре 2025 года цена нефти для налогообложения в среднем составит 57 долл. за баррель) и 60 долл. за баррель в последующие годы.

## О СОЦИАЛЬНОМ И ЭКОНОМИЧЕСКОМ ПОЛОЖЕНИИ Г. МОСКВЫ ЗА 2024 ГОДА<sup>6</sup>

Таблица 14.

|                                                                                                                                                                  | Фактически   | К соответствующему периоду предыдущего года, % |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|------------------------------------------------|
| <i>Индекс промышленного производства<sup>1</sup></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<br>в % к январю–декабрю 2023 года                                                                                                       | x            | 116,4                                          |
| <i>Оборот организаций, миллионов рублей</i>                                                                                                                      | 89 707 296,4 | 119,2 <sup>2</sup>                             |
| <i>Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, миллионов рублей:</i> |              |                                                |
| добыча полезных ископаемых                                                                                                                                       | 270 054,3    | 104,8 <sup>2</sup>                             |
| обрабатывающие производства                                                                                                                                      | 11 738 543,0 | 112,2 <sup>2</sup>                             |
| обеспечение электрической энергией, газом и паром;<br>кондиционирование воздуха                                                                                  | 1 131 258,1  | 110,3 <sup>2</sup>                             |

<sup>6</sup> <https://77.rosstat.gov.ru/folder/65047>

|                                                                                                                                      | Фактически  | К соответствующему<br>периоду предыдущего<br>года, % |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------------------------------------------------|
| водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений                         | 280 437,2   | 111,2 <sup>2</sup>                                   |
| 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                                                 |
| <i>Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению</i>                                                             |             |                                                      |
| 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<br>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 <sup>i</sup>                                   |
| 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 <sup>3</sup>                                   |
| 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                                        |             |                                                      |
| 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 <sup>4</sup>                                   |
| декабрь 2024 года в % к ноябрю 2024 года                                                                                             | x           | 121,7 <sup>4</sup>                                   |
| за январь-декабрь 2024 года                                                                                                          | 7 493 596,9 | 104,9 <sup>ii</sup>                                  |

|                                                                                                                                                                                                             | Фактически   | К соответствующему<br>периоду предыдущего<br>года, % |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|------------------------------------------------------|
| Товарные запасы в организациях розничной торговли на<br>1 января 2025 года                                                                                                                                  |              |                                                      |
| миллионов рублей                                                                                                                                                                                            | 564 359,5    | 104,9 <sup>3,4</sup>                                 |
| уровень запасов, дней торговли                                                                                                                                                                              | 28           | 90,3 <sup>3</sup>                                    |
| Оборот оптовой торговли, миллионов рублей                                                                                                                                                                   |              |                                                      |
| за декабрь 2024 года                                                                                                                                                                                        | 5 540 350,3  | 105,2 <sup>4</sup>                                   |
| декабрь 2024 года в % к ноябрю 2024 года                                                                                                                                                                    | x            | 115,7 <sup>4</sup>                                   |
| за январь-декабрь 2024 года                                                                                                                                                                                 | 55 392 876,1 | 109,2 <sup>4</sup>                                   |
| Оборот общественного питания,<br>миллионов рублей                                                                                                                                                           |              |                                                      |
| за декабрь 2024 года                                                                                                                                                                                        | 69 322,3     | 108,5 <sup>4</sup>                                   |
| за январь-декабрь 2024 года                                                                                                                                                                                 | 665 943,3    | 109,2 <sup>4</sup>                                   |
| Объем платных услуг, оказанных населению,<br>миллионов рублей                                                                                                                                               |              |                                                      |
| за декабрь 2024 года                                                                                                                                                                                        | 360 639,4    | 100,4 <sup>4</sup>                                   |
| за январь-декабрь 2024 года                                                                                                                                                                                 | 4 067 546,2  | 104,7 <sup>4</sup>                                   |
| Выполнено работ и услуг собственными силами<br>организаций по виду деятельности «Строительство»,<br>миллионов рублей                                                                                        | 1 975 923,2  | 96,5 <sup>4</sup>                                    |
| Строительство объектов социально-культурного<br>назначения:                                                                                                                                                 |              |                                                      |
| дошкольные образовательные организации,<br>мест                                                                                                                                                             | 6 537        | 68,4                                                 |
| общеобразовательные организации,<br>ученических мест                                                                                                                                                        | 13 128       | 70,5                                                 |
| больничные организации, коек                                                                                                                                                                                | 301          | 18,1                                                 |
| амбулаторно-поликлинические организации,<br>посещений в смену                                                                                                                                               | 1 565        | 19,3                                                 |
| медицинский центр, кв. м                                                                                                                                                                                    | 859,0        | 178,6                                                |
| плавательные бассейны (с длиной дорожек 25<br>и 50 м), единиц                                                                                                                                               | 6            | 85,7                                                 |
| зеркало воды плавательных бассейнов (с длиной<br>дорожек 25 и 50 м), кв. м.                                                                                                                                 | 1 132,0      | 39,1                                                 |
| спортивные сооружения с искусственным льдом,<br>единиц                                                                                                                                                      | 1            | 25,0                                                 |
| кв. м                                                                                                                                                                                                       | 5 321,0      | 11,7                                                 |
| физкультурно-оздоровительный комплекс,<br>единиц                                                                                                                                                            | 15           | 115,4                                                |
| Сальдированный финансовый результат (прибыль<br>минус убыток) организаций,<br>не относящихся к субъектам малого<br>предпринимательства, за январь-ноябрь 2024 года,<br>миллионов рублей в фактических ценах | 6 904 612,7  | 66,2                                                 |
| <i>Задолженность организаций, не относящихся<br/>к субъектам малого предпринимательства,<br/>на конец ноября 2024 года, миллионов рублей</i>                                                                |              |                                                      |

|                                    | Фактически   | К соответствующему<br>периоду предыдущего<br>года, % |
|------------------------------------|--------------|------------------------------------------------------|
| дебиторская                        | 47 157 869,6 | 103,7 <sup>3</sup>                                   |
| кредиторская                       | 51 843 199,2 | 104,4 <sup>3</sup>                                   |
| из неё:                            |              |                                                      |
| просроченная                       | 2 051 936,3  | 89,1 <sup>3</sup>                                    |
| задолженность по платежам в бюджет | 1 859 521,3  | 117,1 <sup>3</sup>                                   |
| из неё просроченная                | 110 519,6    | 100,3 <sup>3</sup>                                   |

- 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-ритейл<sup>7</sup>.

## 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.

|                                                                           |       |           |           |                |              |
|---------------------------------------------------------------------------|-------|-----------|-----------|----------------|--------------|
| <b>1,1</b> Прогнозный уровень инвестиций в России за 2025 г.<br>трлн руб. |       |           |           |                |              |
| Основные индикаторы рынка                                                 |       |           |           |                |              |
|                                                                           | 2022  | 2023      | 2024      | I квартал 2025 | 2025 прогноз |
| Общий объем инвестиций*, млрд руб.                                        | 184,8 | 623,3     | 974,2     | 183,4          | 550-600      |
| Ставки капитализации в Москве, «прайм», %                                 |       |           |           |                |              |
| Офисная недвижимость                                                      | 10-11 | 9,5-10,5  | 10-11     | 10-11          | 10-11        |
| Торговая недвижимость                                                     | 10-11 | 10,5-11,5 | 11-12     | 11-12          | 11-12        |
| Складская недвижимость                                                    | 11-13 | 10,5-12   | 11-12,5   | 11-12,5        | 11-12,5      |
| Ставки капитализации в Санкт-Петербурге, «прайм», %                       |       |           |           |                |              |
| Офисная недвижимость                                                      | 10-11 | 10-11     | 10,5-11,5 | 10,5-11,5      | 10,5-11,5    |
| Торговая недвижимость                                                     | 10-11 | 10,5-11,5 | 11-12     | 11-12          | 11-12        |
| Складская недвижимость                                                    | 11-13 | 11-13     | 11,5-13,5 | 11,5-13,5      | 11,5-13,5    |

В I квартале 2025 г. объем сделок с классической коммерческой недвижимостью составил 183,4 млрд. руб., превысив годовые объемы капиталовложений, которые были сформированы в 2018-2021 гг.

По нашим оценкам, сумму инвестиций I квартала можно разделить на две части:

базовый объем — сумма ранее ожидаемых сделок, и экстра-объем — крупная сделка по обратному выкупу активов KR Properties у Росимущества компанией «KR плюс» на 51% принадлежащей Сбербанку. Эта сделка сформировала 43,1% капиталовложений за период.

За квартал не было сделок от иностранных собственников.

<sup>7</sup> 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 коммерческую недвижимость по кварталам



Диаграмма 1

### Структура инвестиций по сегментам недвижимости

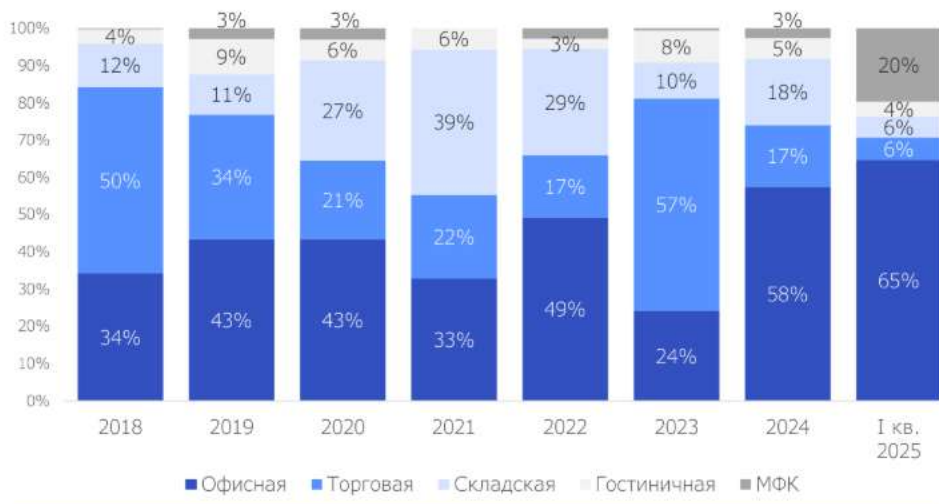


Диаграмма 2

В структуре сделок I квартала 2025 г. существенная доля приходится на портфель активов KR Properties. В основном эта сделка представлена офисными центрами, но также оказала существенный вклад в сегмент многофункциональных сформировав по ним рекордный объем.

В качестве примеров инвестиционных сделок можно назвать покупки логистического комплекса «Адмирал» в Горелово (ЛО, GBA 110 тыс. кв. м) ООО «ВИМ сбережения», гостиницы Novotel на 255 номеров (GBA 16,7 тыс. кв. м) ООО «Австерия», БЦ «Дом парк культуры» (GBA 7,5 тыс. кв. м) фондом под управлением «AAA Капитал».

Распределение инвестиций по сегментам недвижимости, млрд руб.



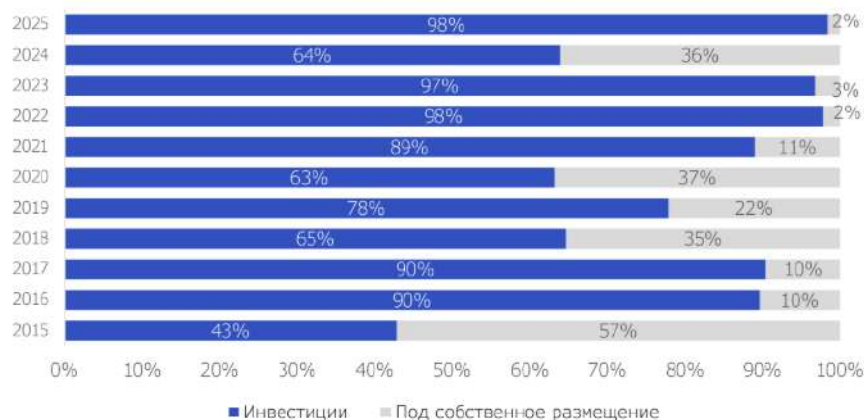
Источник: Nikoliers

\* объем инвестиций не включает транзакции с земельными участками для девелопмента

Диаграмма 3

В структуре сделок офисной недвижимости в начале 2025 г. мы видим преобладание доли покупок под размещение собственных сотрудников компаний (56%). Самыми крупными сделками под собственные нужды компаний стали покупки БЦ AFI2B под размещение офисных сотрудников компании «Лукойл» (GBA 50,2 тыс. кв. м) и здания Центрального телеграфа Т-банком (GBA 71 тыс. кв. м). В сегменте складской недвижимости в I квартале 2025 г. преобладают покупки с целью получения дохода от арендного потока (98%, аналогично показателям 2022-2023 гг.). Минимальное значение инвестиционных сделок в складском сегменте ранее был зафиксирован в 2015 г. – 43%.

Складская недвижимость



Источник: Nikoliers

\* объем инвестиций не включает транзакции с земельными участками для девелопмента

Диаграмма 4

Структура сделок по географическому признаку

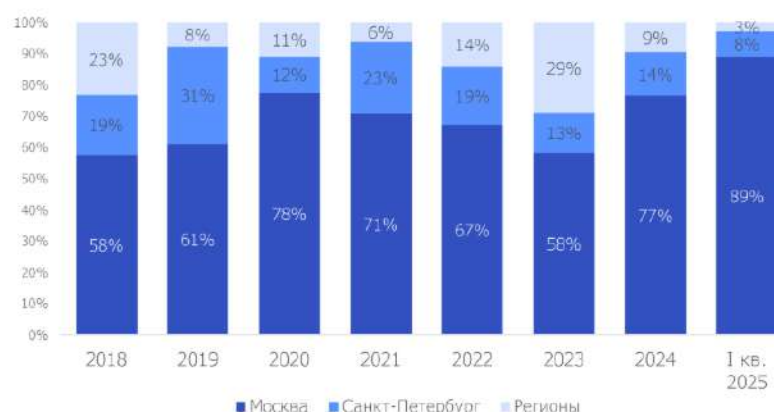
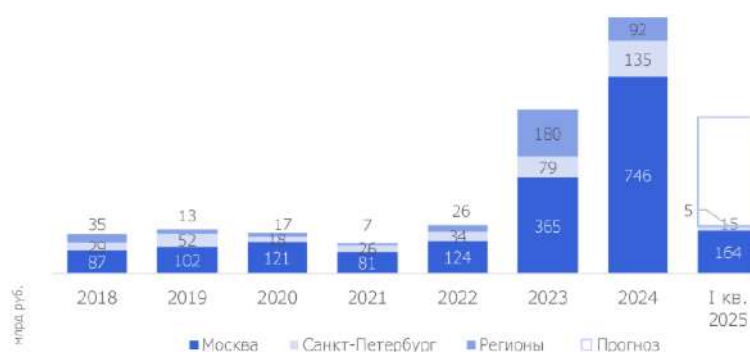


Диаграмма 5

По итогам I квартала 2025 г. доля сделок в Москве и МО составляет 89% (164 млрд руб.). По нашим оценкам к концу года она приблизится к среднегодовым показателям предыдущих лет и составит 65-80% от всего объема сделок.

Среди сделок в регионах России наибольший вклад в общую структуру внесла торговая недвижимость. В Ульяновске владелец поменялся в ЦУМе (ГВА 13,3 тыс. кв. м), в Нижнем Новгороде — ТЦ «Этажи» (ГВА 34 тыс. кв. м), в Красноярске — часть (18,6 тыс. кв. м) ТЦ «Галерея Енисей» (ГВА 43 тыс. кв. м). Вторым по значимости сегментом в региональных сделках стала складская недвижимость.

Распределение сделок по географическому признаку, млрд руб.



Источник: NIKOLIEFS  
\* объем инвестиций не включает транзакции с земельными участками для девелопмента

Диаграмма 6  
Коммерческая недвижимость, Москва  
Динамика инвестиций по сегментам недвижимости



Диаграмма 7

Общий объем инвестиций в Московскую агломерацию составил по итогу I квартала 2025 г. 163,7 млрд руб. Для сравнения: за аналогичный период 2024 г. показатель составлял 91,1 млрд руб. (+79%).

97% инвестиций за квартал сформировали капиталовложения банковского сектора, инвестиционных фондов и корпоративного сектора. На инвестиции государственных компаний, которые по итогу 2024 г. формировали 41% от всего объема сделок Москвы, в начале 2025 г. приходится лишь 0,1%. За всю историю наблюдения за рынком обычно в I квартале инвестиции госсектора минимальны, поэтому релевантно сравнивать по итогу всего года.

Структура инвестиций в I квартале 2025 г. по типу покупателей, Москва



Источник: Nikoiers

\* объем инвестиций не включает транзакции с земельными участками для девелопмента

Диаграмма 8

Площадки под девелопмент, Москва

Структура площадок под девелопмент по типу будущего строительства, I квартал 2025 г.



Диаграмма 9

В I квартале 2025 г. в Москве и Московской области прошли как минимум 31 крупная сделка с земельными участками под девелопмент, общей площадью более 2,6 тыс. га. 65% (1,69 тыс. га) площадей реализованы от корпоративного сектора, и еще 32% (0,87 тыс. га) — по результатам тендера из федеральной собственности, совокупно 97% площадей. В денежном эквиваленте их доля составляет всего 12%, что выглядит несбалансированно. Из 31 сделок 13 приходятся под потенциальное жилое строительство, 7 из них заключены в пределах ТТК (оценочная стоимость более 24,5 млрд руб.). В качестве примеров таких сделок можно отметить приобретения площадок компаниями «ЛСР», Vos'hod и группой Element. Среди крупнейших в стоимостном выражении сделок под многофункциональное использование можно отметить покупки площадок компанией Coldy на 2й Хуторской улице и Millhouse («Терма гранд») в 16-м квартале Можайского муниципального округа.

## 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 м<sup>2</sup>, 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 м<sup>2</sup>, 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 м<sup>2</sup>.

### 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

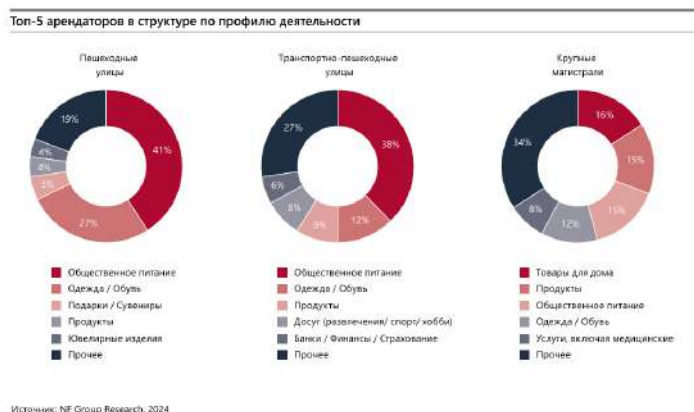


Диаграмма 8

### Ротация

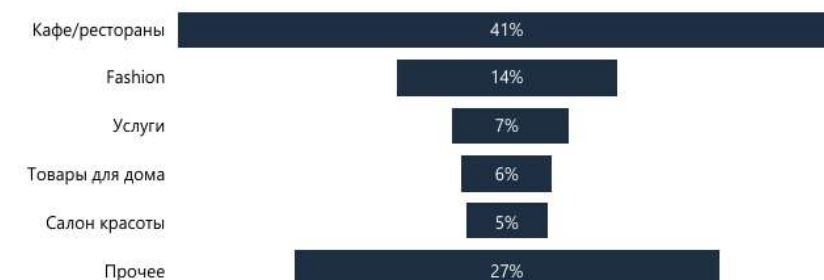
За год на исследуемых улицах Москвы открылось 487 новых магазинов, заведений общественного питания и сферы услуг. В целом в 2024 г. наблюдается положительная динамика открытий по сравнению с закрытиями.

> 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.

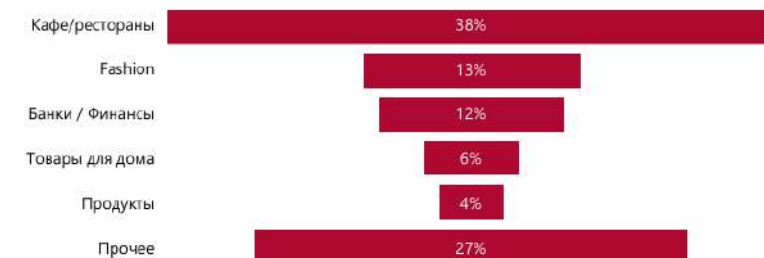
### Структура открытий арендаторов в помещениях формата стрит-ритейл по профилю деятельности (по площади)



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 Подмоскowie 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 м<sup>2</sup> в локации Садовое-ТТК в 1 полугодии 2024 составляли 5700 рублей/м<sup>2</sup>/мес., по помещениям формата стрит ритейл площадью от 100 до 200 м<sup>2</sup> в локации Садовое-ТТК 4000 рублей/м<sup>2</sup>/мес.

Средняя цена продажи по помещениям формата стрит ритейл площадью до 100 м<sup>2</sup> 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 статьей 130 ГК РФ. В предприятие могут входить согласно абзацу второму пункта 2 статьи 132 ГК РФ все виды имущества, права требования, долги, а также права на обозначение, продукция предприятия, работы/услуги и другие исключительные права.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **8.2. Этапы проведения оценки**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Далее приводится краткое описание подходов к оценке.

### **8.3.1. Описание затратного подхода**

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

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

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

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

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

применять в следующих случаях:

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

Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;

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

определение прибыли предпринимателя;

определение износа и устареваний;

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

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

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

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

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

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

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

### **8.3.2. Описание сравнительного (рыночного) подхода**

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

Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основные этапы сравнительного подхода:

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

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

В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

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

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

4) рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **8.3.3. Описание доходного подхода**

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

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

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

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

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

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

Основные этапы доходного подхода:

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

2) определение денежного потока.

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

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

-прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;

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

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

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

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

При выборе прогнозного периода учитываются:

-оставшийся срок полезного использования объекта оценки;

-период, на который доступна информация для составления прогноза;

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

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

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

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

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

При расчете постпрогнозной стоимости следует учитывать:

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

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

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

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

методы сравнительного подхода.

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

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

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

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

При определении ставки дисконтирования (ставки капитализации) следует учитывать:

- 1) вид стоимости и соответствующие ему стороны сделки;

2)допущения оценки;

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

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

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

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

срок полезного использования объекта оценки;

специфические риски объекта оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **8.3.4. Порядок согласования результатов**

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 8.4. Анализ применимости разных подходов к оценке объекта оценки

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

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

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

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

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

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

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

## **9. Определение справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки**

### **9.1. Определение стоимости объекта оценки сравнительным (рыночным)**

#### **подходом**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В таблице 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.

<https://www.cian.ru/sale/commercial/311065770/>

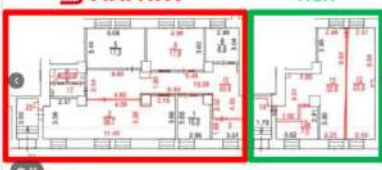
64

[https://domclick.ru/card/sale\\_free\\_purpose\\_2068653153](https://domclick.ru/card/sale_free_purpose_2068653153)

Сколько стоит ваша квартира? Узнать в разделе Мои недвижимости

Москва Партерное Коммерческая

Домклик Покупка Аренда Коммерческая Постройка дом Ипотека Услуги Журнал Ремонт Самолет



Площадь сруб. назначения, 221,5 кв. м, 1/8 этаж  
**110 000 000 Р**  
 300 747 руб/кв.м

История: Огнелучинко 434 «Земельный па. Домовое 8 года 5 мес.  
 300 ООО «ЗАМОСКОБЕНЕ»

☎ +7 (961) 892-51-91  
 ✎ Звонить сейчас

**Распродажа квартир на юге Москвы**  
 Самолет

Москва, улица Павла Андреева, 28 к7  
 Район «Замоскворечье»  
 Шаболовская 12 мин. д. Серпуховская 12 мин. д. Добрынинская 14 мин. д.

Площадь: 221,5 кв. м  
 Этаж: 1  
 Станция в здании: 0  
 Станция: нет

Описание  
 «П/ОТ 220831 «Автоматиз. пивоварения ПАТ (мощный аппаратный потенциал 1000000руб. ПАТ 1200000 руб. Продаются помещения общей площадью 221,5 кв. м на первом этаже в Администр. Магнит магазин 542,5 кв. м, договор на 30 лет с безусловной арендой 4% с превышения, кв.м 680 кв. м, в настоящее время делается ремонт и 70 кв. м сдается под плановый 350 кв. м) кв.м 50 кв.м, торгово-офисный 3 метра, коридор-клиентский трафик, до метро 7 минут пешком. Предмет собственности: фот. видео. Ссылка»

Обновлено 25.09.2020

Расположение  
 Москва, улица Павла Андреева, 28 к7  
 Район «Замоскворечье»  
 Шаболовская 12 мин. д. Серпуховская 12 мин. д. Добрынинская 14 мин. д.



Все Подходы Красота Аптеки Кафе и рестораны Детские сады  
 Школы Полиция и больницы

[https://domclick.ru/card/sale\\_retail\\_2069233378](https://domclick.ru/card/sale_retail_2069233378)

Сколько стоит ваша квартира? Узнать в разделе Мои недвижимости

Москва Партерное Коммерческая

Домклик Покупка Аренда Коммерческая Постройка дом Ипотека Услуги Журнал Ремонт Самолет



Площадь: 420,3 кв. м, 1/8 этаж  
**120 000 000 Р**  
 277 396 руб/кв.м

Продавец: Динка@domclick

☎ +7 (961) 892-51-91

«Нерента» от БИК  
 Квартиры в здании на Павловском траекте

Москва, Большая Серпуховская улица, 31 к1  
 Район «Замоскворечье»  
 Серпуховская 7 мин. д. Добрынинская 12 мин. д. Павловская 17 мин. д.

Площадь: 420,3 кв. м  
 Этаж: 1  
 Станция в здании: 0  
 Станция: нет

Описание  
 Торговое помещение с отдельным входом. Номер в Бюро: 34066/34. Подача готового помещения. Бизнес с минимальными вложениями и без затрат на рекламу. Бизнес «Y-FARM». Долгосрочный договор аренды. ПАТ – 1,5 кв.м 148 руб. Окупаемость – 10 лет. Объект представляет собой торговую точку площадью торгового назначения, общей площадью 420,3 кв. м, расположенную на первой линии домов по ул. Большая Серпуховская на углу и пересечения Павловского и автомобильного трафика в 500 м от метро Серпуховская. Остановка общественного транспорта около здания, остановки автобусов с улицы и со двора, парковка. Подходящие места для размещения рекламы на фасаде. Данное помещение имеет все необходимые коммуникации: электричество, отопление, газ.

Обновлено 25.09.2020

Расположение  
 Москва, Большая Серпуховская улица, 31 к1  
 Район «Замоскворечье»  
 Серпуховская 7 мин. д. Добрынинская 12 мин. д. Павловская 17 мин. д.



Все Кафе и рестораны Аптеки Красота Парикмахерские Детские сады  
 Школы Полиция и больницы

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. Павла Андреева, д.28к7                                                                                                                                                                              | г. Москва, ул. Большая Серпуховская, д.31к1                                                                                                                                                              |
| 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 «Серпуховская» 1120 м.                                                                                                                                                                               | станция метро «Серпуховская» 620 м.                                                                                                                                                                      |
| Источник                                       |                                     | База данных недвижимости ЦИАН, <a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_ne_dvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_229_kv.m_7533835929">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_ne_dvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_229_kv.m_7533835929</a> , тел. +7 958 481 91 14 дата публикации 25 июля 2025г. | База данных недвижимости ЦИАН, <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/311065770_439.1_m_4357931169/">https://www.cian.ru/sale/commercial/311065770_439.1_m_4357931169/</a> , тел. +7 985 439 41 63 дата публикации 16 августа 2025 г. | База данных недвижимости Домклик, <a href="https://domclick.ru/card/sale_free_purpose_2068653153">https://domclick.ru/card/sale_free_purpose_2068653153</a> , тел. +7 983662 00 20 дата публикации 25 июля 2025 г. | База данных недвижимости Домклик, <a href="https://domclick.ru/card/sale_retail_2069233378">https://domclick.ru/card/sale_retail_2069233378</a> тел. +7 977 083 57 04 дата публикации 10 сентября 2025г. |
| Юридическое описание                           | Собственность                       | Собственность                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Собственность                                                                                                                                                                                                                               | Собственность                                                                                                                                                                                                      | Собственность                                                                                                                                                                                            |
| Цена предложения, продажи, рублей <sup>8</sup> |                                     | 80 220 000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 23 990 000                                                                                                                                                                                                                                  | 110 000 000                                                                                                                                                                                                        | 120 000 000                                                                                                                                                                                              |
| Цена предложения, продажи, рублей <sup>9</sup> |                                     | 66 850 000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 19 991 667                                                                                                                                                                                                                                  | 91 666 667                                                                                                                                                                                                         | 100 000 000                                                                                                                                                                                              |

<sup>8</sup> Цена с учетом НДС

<sup>9</sup> 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 2025 г.                                        | Актуально на дату оценки                                | Актуально на дату оценки                                | Актуально на дату оценки                                | Актуально на дату оценки                                |
| Торг                          | Продажа                                                 | Предложение                                             | Предложение                                             | Предложение                                             | Предложение                                             |
| Назначение                    | встроенное нежилое офисно-торговое формат street-retail | встроенное нежилое офисно-торговое формат street-retail | встроенное нежилое офисно-торговое формат street-retail | встроенное нежилое офисно-торговое формат street-retail | встроенное нежилое офисно-торговое формат street-retail |
| Этажность                     | 1 этаж жилого здания                                    | 1 этаж нежилого здания                                  | 1 этаж жилого здания                                    | 1 этаж жилого здания                                    | 1 этаж жилого здания                                    |
| Коммуникации                  | все                                                     | все                                                     | все                                                     | все                                                     | все                                                     |
| Вход в помещение              | Отдельный вход                                          | Отдельный вход                                          | Отдельный вход                                          | Отдельный вход                                          | Отдельный вход                                          |
| Техническое состояние         | хорошее                                                 | хорошее                                                 | хорошее                                                 | хорошее                                                 | хорошее                                                 |
| Отделка                       | стандарт                                                | стандарт                                                | стандарт                                                | стандарт                                                | стандарт                                                |
| Общая площадь, м <sup>2</sup> | 200,7<br>100,5<br>82,2<br>142,5                         | 229                                                     | 63,2                                                    | 217,5                                                   | 439,1                                                   |
| Цена руб./кв.м.               |                                                         | 291921                                                  | 316324                                                  | 421456                                                  | 227739                                                  |

### **Расчет корректировок**

При проведении расчетов считаем, что:

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

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

#### *Корректировка на объем передаваемых прав*

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

#### *Корректировка на финансовые условия*

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

#### *Корректировка на условия продажи*

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

#### *Корректировка на условия рынка*

Данная корректировка не проводилась, так как, все объекты-аналоги, как и объект оценки, предлагаются на продажу в сентябре 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        |
| <b>От 600 до 1200</b> | <b>0,75</b> | <b>0,85</b>   | <b>0,92</b>   | <b>1,00</b>    | <b>1,07</b> |
| 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

Пешком

Велосипед

Такси

Средний

метро Серпуховская

Мятная улица, 7с1

Добавить точку

Сбросить

11 мин 950 м

Исправить

Все

Метро

Пешком

Велосипед

Такси

Средний

Павелецкая

Летниковская улица, 10с2

Добавить

Сбросить

15 мин 1,22 км

←

большая серпуховская 31к6

Q

X

Все

Метро

Пешком

Велосипед

Такси

Средний

Серпуховская

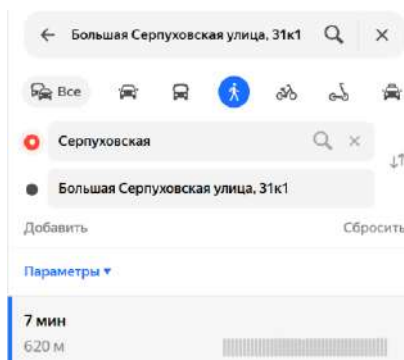
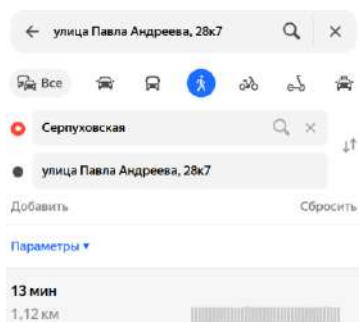
Большая Серпуховская улица, 31к6

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 <sup>2</sup> | <50                         | 50-125     | 125-300   | 300-750    | 750-1500   | >1500      |
| <50                     | 0%                          | 41%        | 53%       | 60%        | 68%        | 73%        |
| <b>50-125</b>           | <b>-29%</b>                 | <b>0%</b>  | <b>9%</b> | <b>14%</b> | <b>19%</b> | <b>23%</b> |
| <b>125-300</b>          | <b>-35%</b>                 | <b>-8%</b> | <b>0%</b> | <b>5%</b>  | <b>9%</b>  | <b>13%</b> |
| 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:  $D=(Q-g_i)/Q \times 1/((n-1)) \times 100\%$ , 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.       |                                   | 66 850 000                        | 19 991 667                        | 91 666 667                        | 100 000 000                       |
| Площадь                       | кв.м.      | 200,7<br>100,5<br>82,2<br>142,5   | 229                               | 63,2                              | 217,5                             | 439,1                             |
| Цена за единицу площади       | руб./кв.м. |                                   | 291921                            | 316324                            | 421456                            | 227739                            |
| Объем передаваемых прав       |            | Право собственности               | Право собственности               | Право собственности               | Право собственности               | Право собственности               |
| Корректировка                 | %          |                                   | -                                 | -                                 | -                                 | -                                 |
| Скорректированная цена        | руб./кв.м. |                                   | 291921                            | 316324                            | 421456                            | 227739                            |
| Финансовые условия            |            | Рыночные безналичный расчет       | Рыночные безналичный расчет       | Рыночные безналичный расчет       | Рыночные безналичный расчет       | Рыночные безналичный расчет       |
| Корректировка                 | %          |                                   | -                                 | -                                 | -                                 | -                                 |
| Скорректированная цена        | руб./кв.м. |                                   | 291921                            | 316324                            | 421456                            | 227739                            |
| Условия продажи               |            | Публичная оферта                  | Публичная оферта                  | Публичная оферта                  | Публичная оферта                  | Публичная оферта                  |
| Корректировка                 | %          |                                   | -                                 | -                                 | -                                 | -                                 |
| Скорректированная цена        | руб./кв.м. |                                   | 291921                            | 316324                            | 421456                            | 227739                            |
| Условия рынка (время продажи) |            | сентябрь 2025г.                   | Актуально на дату оценки          | Актуально на дату оценки          | Актуально на дату оценки          | Актуально на дату оценки          |
| Корректировка                 | %          |                                   | -                                 | -                                 | -                                 | -                                 |
| Скорректированная цена        | руб./кв.м. |                                   | 291921                            | 316324                            | 421456                            | 227739                            |
| Торг                          |            | сделка                            | предложение                       | предложение                       | предложение                       | предложение                       |
| Корректировка                 |            |                                   | -9                                | -9                                | -9                                | -9                                |
| Скорректированная цена        | руб./кв.м. |                                   | 265648                            | 287855                            | 383525                            | 207242                            |
| 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                   | 265648                                            | 287855                                            | 383525                                            | 207242                                            |
| Удаленность от станции метро |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | станция метро «Серпуховская» 950 м.               | станция метро «Павелецкая» 1220 м.                | станция метро «Серпуховская» 530 м.               | станция метро «Серпуховская» 1120 м.              | станция метро «Серпуховская» 680 м.               |
| Корректировка                | %                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                   | +7                                                | -8                                                | 0                                                 | 0                                                 |
| Скорректированная цена       | руб./ кв.м.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                   | 284243                                            | 264827                                            | 383525                                            | 207242                                            |
| Этажность                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 1 этаж                                            | 1 этаж                                            | 1 этаж                                            | 1 этаж                                            | 1 этаж                                            |
| Корректировка                | %                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                   | -                                                 | -                                                 | -                                                 | -                                                 |
| Скорректированная цена       | руб./ кв.м.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                   | 284243                                            | 264827                                            | 383525                                            | 207242                                            |
| 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                   | 284243                                            | 264827                                            | 383525                                            | 207242                                            |
| Отдельный вход               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | есть                                              | есть                                              | есть                                              | есть                                              | есть                                              |
| Корректировка                | %                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                   | 0                                                 | 0                                                 | 0                                                 | 0                                                 |
| Скорректированная цена       | руб./ кв.м.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                   | 284243                                            | 264827                                            | 383525                                            | 207242                                            |
| Коммуникации                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | все                                               | все                                               | все                                               | все                                               | все                                               |
| Корректировка                | руб.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                   | -                                                 | -                                                 | -                                                 | -                                                 |
| Скорректированная цена       | руб./ кв.м.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                   | 284243                                            | 264827                                            | 383525                                            | 207242                                            |
| Отделка                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | стандарт                                          | стандарт                                          | стандарт                                          | стандарт                                          | стандарт                                          |
| Корректировка                | руб./ кв.м.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | -                                                 | -                                                 | -                                                 | -                                                 | -                                                 |
| Скорректированная цена       | руб./ кв.м.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                   | 284243                                            | 264827                                            | 383525                                            | 207242                                            |
| Масштаб, кв. м.              | Пом.1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 200,7                                             | 229                                               | 63,2                                              | 217,5                                             | 439,1                                             |
|                              | Пом.2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 100,5                                             |                                                   |                                                   |                                                   |                                                   |
|                              | Пом.3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 82,2                                              |                                                   |                                                   |                                                   |                                                   |
|                              | Пом.4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 142,5                                             |                                                   |                                                   |                                                   |                                                   |
| Корректировка                | %                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 200,7 (пом.1)                                     | 0                                                 | -8                                                | 0                                                 | +5                                                |
|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 100,5 (пом.2)                                     | +9                                                | 0                                                 | +9                                                | +14                                               |
|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 82,2 (пом.3)                                      | +9                                                | 0                                                 | +9                                                | +14                                               |
|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 142,5 (пом.4)                                     | 0                                                 | -8                                                | 0                                                 | +5                                                |
| Скорректированная цена       | руб./ кв.м.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 200,7 (пом.1)                                     | 284243                                            | 243641                                            | 383525                                            | 217604                                            |
|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 100,5 (пом.2)                                     | 309825                                            | 264827                                            | 418042                                            | 236256                                            |
|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 82,2 (пом.3)                                      | 309825                                            | 264827                                            | 418042                                            | 236256                                            |
|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 142,5 (пом.4)                                     | 284243                                            | 243641                                            | 383525                                            | 217604                                            |
| Проверка результата          | <p>Среднее значение для помещения 1: 282 253 руб.<br/> Стандартное отклонение: 72871 руб.<br/> Коэффициент вариации, допустимое значение меньше 33%: 26%.<br/> 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</p> |                                                   |                                                   |                                                   |                                                   |                                                   |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |             |          |       |       |       |       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|----------|-------|-------|-------|-------|
| <p>Среднее значение для помещения 2: 307238 руб.<br/> Стандартное отклонение: 79836 руб.<br/> Коэффициент вариации, допустимое значение меньше 33%: 26%.<br/> 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</p> <p>Среднее значение для помещения 3: 307238 руб.<br/> Стандартное отклонение: 79836 руб.<br/> Коэффициент вариации, допустимое значение меньше 33%: 26%.<br/> 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</p> <p>Среднее значение для помещения 4: 282253 руб.<br/> Стандартное отклонение: 79836 руб.<br/> Коэффициент вариации, допустимое значение меньше 33%: 26%.<br/> 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</p> |             |          |       |       |       |       |
| Количество поправок (пом.1)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |             | 8        | 2     | 3     | 1     | 2     |
| Весовой коэффициент                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |             |          | 0,25  | 0,21  | 0,29  | 0,25  |
| Количество поправок (пом.2)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |             | 9        | 3     | 2     | 2     | 2     |
| Весовой коэффициент                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |             |          | 0,222 | 0,259 | 0,259 | 0,259 |
| Количество поправок (пом.3)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |             | 9        | 3     | 2     | 2     | 2     |
| Весовой коэффициент                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |             |          | 0,222 | 0,259 | 0,259 | 0,259 |
| Количество поправок (пом.4)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |             | 8        | 2     | 3     | 1     | 2     |
| Весовой коэффициент                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |             |          | 0,25  | 0,21  | 0,29  | 0,25  |
| Средневзвешенная стоимость помещения 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | руб./ кв.м. | 287849   |       |       |       |       |
| Площадь помещения 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | кв.м.       | 200,7    |       |       |       |       |
| Справедливая (рыночная) стоимость помещения 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | руб.        | 57771294 |       |       |       |       |
| Средневзвешенная стоимость помещения 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | руб./ кв.м. | 306835   |       |       |       |       |
| Площадь помещения 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | кв.м.       | 100,5    |       |       |       |       |
| Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | руб.        | 30836918 |       |       |       |       |

|                                                  |             |          |
|--------------------------------------------------|-------------|----------|
| Средневзвешенная стоимость помещения 3           | руб./ кв.м. | 306835   |
| Площадь помещения 3                              | кв.м.       | 82,2     |
| Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки | руб.        | 25221837 |
| Средневзвешенная стоимость помещения 4           | руб./ кв.м. | 287849   |
| Площадь помещения 3                              | кв.м.       | 142,5    |
| Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки | руб.        | 41018483 |

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:

**57 771 294 руб.**

**(Пятьдесят семь миллионов семьсот семьдесят одна тысяча двести девяносто четыре) 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:

**30 836 918 руб.**

**(Тридцать миллионов восемьдесят тридцать шесть тысяч девятьсот восемнадцать) 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:

**25 221 837 руб.**

**(Двадцать пять миллионов двести двадцать одна тысяча восемьсот тридцать семь) рублей**

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

**41 018 483 руб.**

**(Сорок один миллион восемнадцать тысяч четыреста восемьдесят три) рубля**

## 9.2. Определение стоимости объекта оценки доходным подходом

Доходный подход при оценке объектов недвижимости реализуется в следующих методах:

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

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

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

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

Исходя из цели и задачи оценки, характеристик объекта оценки (объект не требует затрат на ремонт), 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;

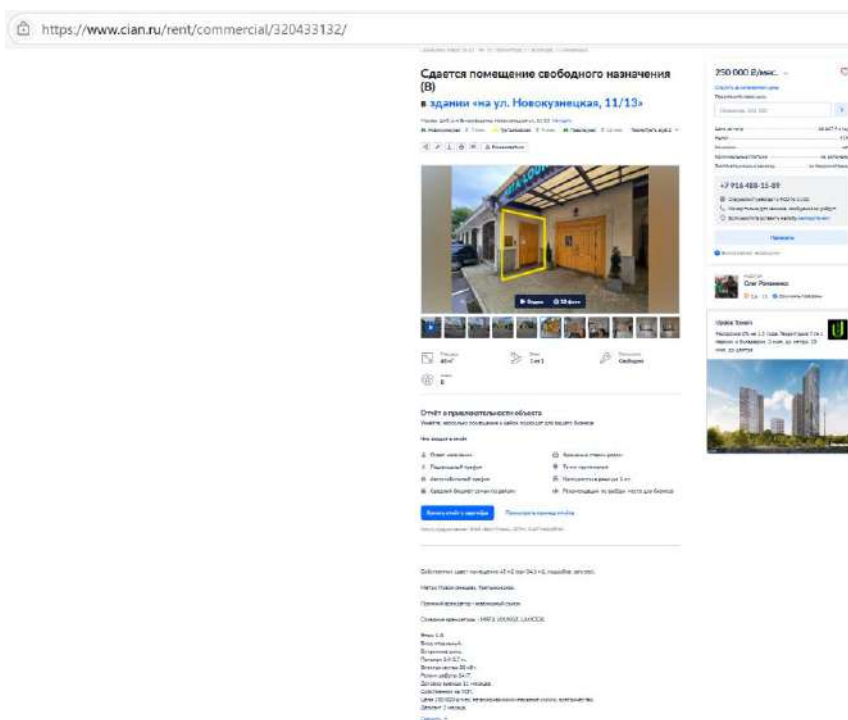
Ca - арендная ставка, рублей / м<sup>2</sup>;

S - площадь, сдаваемая в аренду, м<sup>2</sup>.

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]

<https://www.cian.ru/rent/commercial/318341207/>

**Сдается помещение свободного назначения (А) в многофункциональном комплексе «Balchug Residence (Балчуг Резиденс)»**

Площадь: 154 кв. м. Коммунальные платежи: 10 000 руб. в месяц. Телефон: +7 964 002-02-05. Адрес: Москва, м. Балчуг, ул. Балчугская, д. 10/1.

**Описание:** Многофункциональный комплекс «Balchug Residence» расположен в центре Москвы, в шаговой доступности от станций метро «Балчуг» и «Балчугская». Комплекс состоит из нескольких корпусов, в которых сдаются помещения различного назначения. Помещение, предлагаемое к сдаче, находится в одном из корпусов и имеет площадь 154 кв. м. Оно подходит для размещения офиса, магазина, кафе, ресторана и т.д. В помещении есть все необходимое для комфортной работы: мебель, техника, освещение. Также в комплексе есть парковка, охрана, уборка и другие услуги.

**Контакты:** +7 964 002-02-05. Сайт: [www.balchugresidence.ru](http://www.balchugresidence.ru)

[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/svobodnogo\\_naznacheniya\\_154\\_4\\_m\\_7553880910](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_154_4_m_7553880910)

**Свободного назначения, 154,4 м²**

750 000 Р в месяц

**Описание:** Многофункциональный комплекс «Balchug Residence» расположен в центре Москвы, в шаговой доступности от станций метро «Балчуг» и «Балчугская». Комплекс состоит из нескольких корпусов, в которых сдаются помещения различного назначения. Помещение, предлагаемое к сдаче, находится в одном из корпусов и имеет площадь 154,4 кв. м. Оно подходит для размещения офиса, магазина, кафе, ресторана и т.д. В помещении есть все необходимое для комфортной работы: мебель, техника, освещение. Также в комплексе есть парковка, охрана, уборка и другие услуги.

**Контакты:** +7 964 002-02-05. Сайт: [www.balchugresidence.ru](http://www.balchugresidence.ru)

Данные об объектах аналогах (объектам формата стрит-ритейл) представлены в таблице 23.

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

основными характеристиками, что и оцениваемый объект.

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

Скорректированная цена дает возможность оценщику сделать вывод о наиболее вероятной цене продажи оцениваемого объекта. Арендным ставкам по объектам-аналогам придаются удельные веса в зависимости от их схожести с объектом оценки. Величины арендных ставок не включают НДС. Информация по всем объектам-аналогам датируется сентябрем 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. Новокузнецкая, д. 11/13                                                                                                                                                                    | г. Москва, ул. Малая Ордынка, д.37с2                                                                                                                                                                     | г. Москва, Космодамианская наб., д.52С5                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | г. Москва, Садовническая наб., д. 29                                                                                                                                                                     | г. Москва, Зацепский Вал, д.2с2                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 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 «Новокузнецкая» 710 м.                                                                                                                                                                      | станция метро «Добрынинская» 580 м.                                                                                                                                                                      | станция метро «Павелецкая» 590 м.                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | станция метро «Новокузнецкая» 630 м.                                                                                                                                                                     | станция метро «Павелецкая» 410 м.                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Источник информации           |                                                  | База данных недвижимости ЦИАН, <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/320433132/">https://www.cian.ru/rent/commercial/320433132/</a> , тел. +7 916 488 15 89<br>Дата публикации 10 сентября 2025 г. | База данных недвижимости ЦИАН, <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/320924665/">https://www.cian.ru/rent/commercial/320924665/</a> , тел. +7 919 724 89 55<br>Дата публикации 18 августа 2025 г. | База данных недвижимости АВИТО, <a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_225_m_4503695623">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_225_m_4503695623</a> , тел. +7 958 485 09 47<br>Дата публикации 21 июля 2025 г. | База данных недвижимости ЦИАН, <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/318341207/">https://www.cian.ru/rent/commercial/318341207/</a> , тел. +7 986 802 03 35<br>Дата публикации 10 сентября 2025г. | База данных недвижимости АВИТО, <a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_154_m_7553880910">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_154_m_7553880910</a> , тел. +7 966 044 08 14<br>Дата публикации 29 июля 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 2025 г.                                 | Актуально на дату оценки                                                                                                                                                                                  | Актуально на дату оценки                                                                                                                                                                                 | Актуально на дату оценки                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Актуально на дату оценки                                                                                                                                                                                 | Актуально на дату оценки                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| торг                          | сделка                                           | предложение                                                                                                                                                                                               | предложение                                                                                                                                                                                              | предложение                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | предложение                                                                                                                                                                                              | предложение                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Назначение                    | встроенное нежилое помещение формат стрит ритейл | встроенное нежилое помещение формат стрит ритейл                                                                                                                                                          | встроенное нежилое помещение формат стрит ритейл                                                                                                                                                         | встроенное нежилое помещение формат стрит ритейл                                                                                                                                                                                                                                                                                             | встроенное нежилое помещение формат стрит ритейл                                                                                                                                                         | встроенное нежилое помещение формат стрит ритейл                                                                                                                                                                                                                                                          |

| Элемент сравнения                   | Объект оценки                   | Объекты сравнения |                |                |                |                |
|-------------------------------------|---------------------------------|-------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                                     |                                 | 1                 | 2              | 3              | 4              | 5              |
| Этажность                           | 1 этаж                          | 1 этаж            | 1 этаж         | 1 этаж         | 1 этаж         | 1 этаж         |
| Техническое состояние               | готов к въезду                  | готов к въезду    | готов к въезду | готов к въезду | готов к въезду | готов к въезду |
| Отдельный вход                      | есть                            | есть              | есть           | есть           | есть           | есть           |
| Площадь, м <sup>2</sup>             | 200,7<br>100,5<br>82,2<br>142,5 | 45                | 110            | 225            | 102            | 154,4          |
| Цена руб./кв.м./в год <sup>10</sup> |                                 | 55556             | 41637          | 40000          | 58824          | 48580          |

### Обоснование корректировок

#### *Корректировка на объем передаваемых прав*

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

#### *Корректировка на финансовые условия*

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

#### *Корректировка на условия аренды*

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

#### *Корректировка на условия рынка*

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

<sup>10</sup> 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*

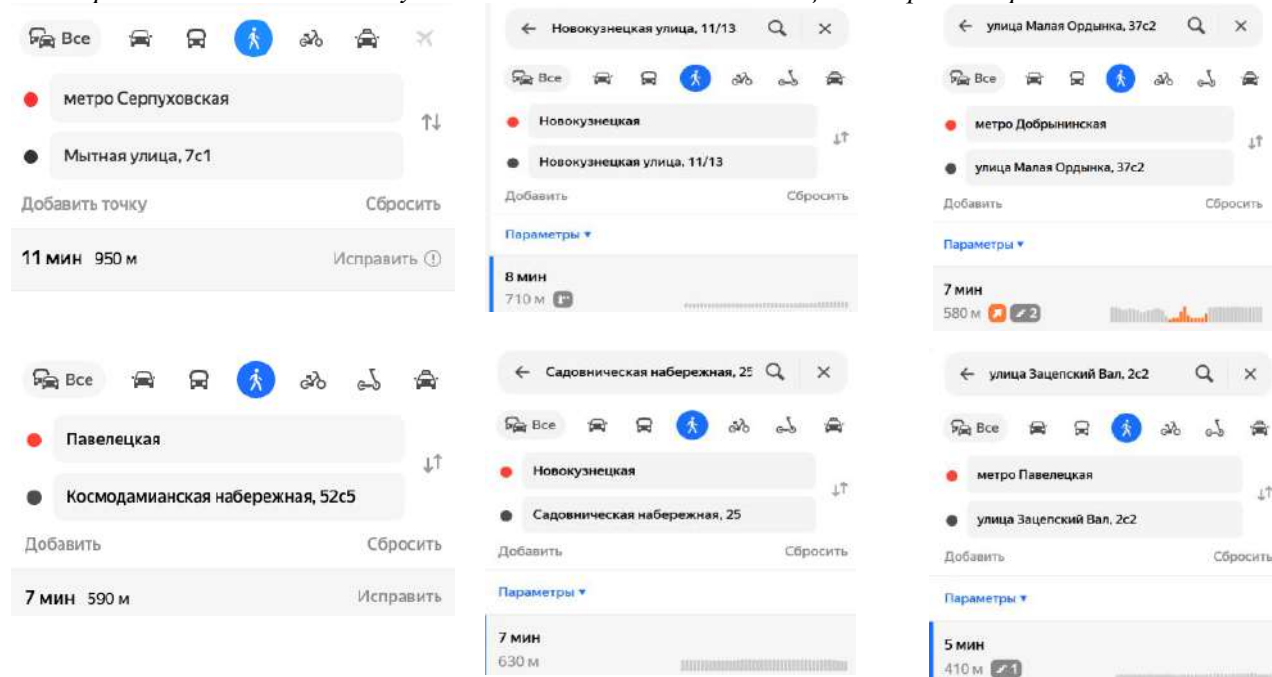
Данная корректировка не проводилась, так как все объекты аналоги, как и объект оценки, расположены в районе Замоскворечье ЦАО г. Москвы. Тем ни менее, оценщик считает необходимым сделать поправку на удаленность от метро. Величина данной корректировки определяется на основании Справочника оценщика недвижимости-2023 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        |
| <b>От 600 до 1200</b> | <b>0,74</b> | <b>0,84</b>   | <b>0,92</b>   | <b>1,00</b>    | <b>1,07</b> |
| 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, м <sup>2</sup> | <50                                    | 50-125      | 125-300    | 300-750    | 750-1500   | >1500      |
| <50                     | 0%                                     | 16%         | 33%        | 53%        | 59%        | 77%        |
| <b>50-125</b>           | <b>-14%</b>                            | <b>0%</b>   | <b>15%</b> | <b>32%</b> | <b>37%</b> | <b>53%</b> |
| <b>125-300</b>          | <b>-25%</b>                            | <b>-13%</b> | <b>0%</b>  | <b>15%</b> | <b>19%</b> | <b>33%</b> |
| 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. |                             | 55556                       | 41637                       | 40000                       | 58824                       | 48580                       |
| Объем передаваемых прав |              | аренда                      | аренда                      | аренда                      | аренда                      | аренда                      | аренда                      |
| Корректировка           | %            |                             | -                           | -                           | -                           | -                           | -                           |
| Скорректированная цена  | руб./ кв. м. |                             | 55556                       | 41637                       | 40000                       | 58824                       | 48580                       |
| 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. |                             | 55556                       | 41637                       | 40000                       | 58824                       | 48580                       |

|                                  |                 |                                                              |                                                        |                                                        |                                                        |                                                        |                                                        |
|----------------------------------|-----------------|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| Условия аренды                   |                 | Публичная<br>оферта                                          | Публичная оферта                                       | Публичная оферта                                       | Публичная оферта                                       | Публичная оферта                                       | Публичная оферта                                       |
| Корректировка                    | %               |                                                              | -                                                      | -                                                      | -                                                      | -                                                      | -                                                      |
| Скорректированная цена           | руб./<br>кв. м. |                                                              | 55556                                                  | 41637                                                  | 40000                                                  | 58824                                                  | 48580                                                  |
| Условия рынка (время<br>продажи) |                 | сентябрь 2025 г.                                             | Актуально на дату<br>оценки                            | Актуально на дату<br>оценки                            | Актуально на дату<br>оценки                            | Актуально на дату<br>оценки                            | Актуально на дату<br>оценки                            |
| Корректировка                    | %               |                                                              | -                                                      | -                                                      | -                                                      | -                                                      | -                                                      |
| Скорректированная цена           | руб./<br>кв. м. |                                                              | 55556                                                  | 41637                                                  | 40000                                                  | 58824                                                  | 48580                                                  |
| Торг                             |                 | сделка                                                       | предложение                                            | предложение                                            | предложение                                            | предложение                                            | предложение                                            |
| Корректировка                    | %               |                                                              | -7                                                     | -7                                                     | -7                                                     | -7                                                     | -7                                                     |
| Скорректированная цена           | руб./<br>кв. м. |                                                              | 51667                                                  | 38722                                                  | 37200                                                  | 54706                                                  | 45179                                                  |
| Местоположение                   |                 | г. Москва, ЦАО,<br>р-н<br>Замоскворечье                      | г. Москва, ЦАО, р-н<br>Замоскворечье                   | г. Москва, ЦАО, р-н<br>Замоскворечье                   | г. Москва, ЦАО, р-н<br>Замоскворечье                   | г. Москва, ЦАО, р-н<br>Замоскворечье                   | г. Москва, ЦАО, р-н<br>Замоскворечье                   |
| Корректировка                    | %               |                                                              | -                                                      | -                                                      | -                                                      | -                                                      | -                                                      |
| Скорректированная цена           | руб./<br>кв. м. |                                                              | 51667                                                  | 38722                                                  | 37200                                                  | 54706                                                  | 45179                                                  |
| Удаленность от станции<br>метро  |                 | Станция метро<br>«Серпуховская»<br>950 м.                    | станция метро<br>«Новокузнецкая»<br>710 м.             | станция метро<br>«Добрынинская»<br>580 м.              | станция метро<br>«Павелецкая»<br>590 м.                | станция метро<br>«Новокузнецкая»<br>630 м.             | станция метро<br>«Павелецкая»<br>410 м.                |
| Корректировка                    | %               |                                                              | 0                                                      | -8                                                     | -8                                                     | 0                                                      | -8                                                     |
| Скорректированная цена           | руб./<br>кв. м. |                                                              | 51667                                                  | 35624                                                  | 34224                                                  | 54706                                                  | 41565                                                  |
| Этажность                        |                 | 1ый этаж                                                     | 1 этаж                                                 | 1 этаж                                                 | 1 этаж                                                 | 1 этаж                                                 | 1 этаж                                                 |
| Корректировка                    | %               |                                                              | -                                                      | -                                                      | -                                                      | -                                                      | -                                                      |
| Скорректированная цена           | руб./<br>кв. м. |                                                              | 51667                                                  | 35624                                                  | 34224                                                  | 54706                                                  | 41565                                                  |
| Назначение                       |                 | встроенное<br>нежилое<br>помещение<br>формат стрит<br>ритейл | встроенное нежилое<br>помещение формат<br>стрит ритейл | встроенное нежилое<br>помещение формат<br>стрит ритейл | встроенное нежилое<br>помещение формат<br>стрит ритейл | встроенное нежилое<br>помещение формат<br>стрит ритейл | встроенное нежилое<br>помещение формат<br>стрит ритейл |
| Корректировка                    | %               |                                                              | -                                                      | -                                                      | -                                                      | -                                                      | -                                                      |

|                        |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                |                |                |                |                |
|------------------------|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Скорректированная цена | руб./<br>кв. м. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 51667          | 35624          | 34224          | 54706          | 41565          |
| Техническое состояние  |                 | готов к въезду                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | готов к въезду | готов к въезду | готов к въезду | готов к въезду | готов к въезду |
| Корректировка          | %               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | -              | -              | -              | -              |                |
| Скорректированная цена | руб./<br>кв. м. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 51667          | 35624          | 34224          | 54706          | 41565          |
| Площадь (масштаб)      | кв.м.           | 200,7                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 45             | 110            | 225            | 102            | 154,4          |
|                        |                 | 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./<br>кв. м. | 200,7 (пом.1)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 44950          | 30993          | 34224          | 47594          | 41565          |
|                        |                 | 100,5 (пом.2)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 51667          | 35624          | 39358          | 54706          | 47800          |
|                        |                 | 82,2 (пом.3)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 51667          | 35624          | 39358          | 54706          | 47800          |
|                        |                 | 142,5 (пом.4)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 44950          | 30993          | 34224          | 47594          | 41565          |
| Проверка результата    |                 | <p>Среднее значение пом.1: 39865 руб.<br/> Стандартное отклонение: 7054 руб.<br/> Коэффициент вариации, допустимое значение меньше 33%: 18%.<br/> 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<br/> Среднее значение пом.2: 45831 руб.<br/> Стандартное отклонение: 8105 руб.<br/> Коэффициент вариации, допустимое значение меньше 33%: 18%.<br/> 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<br/> Среднее значение пом.3: 45831 руб.<br/> Стандартное отклонение: 8105 руб.<br/> Коэффициент вариации, допустимое значение меньше 33%: 18%.<br/> 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</p> |                |                |                |                |                |

|                                                                                                     |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |       |       |       |       |       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
|                                                                                                     |              | <p>Среднее значение пом.4: 39865 руб.<br/> Стандартное отклонение: 7054 руб.<br/> Коэффициент вариации, допустимое значение меньше 33%: 19%.<br/> 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</p> |       |       |       |       |       |
| Количество поправок (пом. 1)                                                                        |              | 10                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 2     | 2     | 2     | 2     | 2     |
| Вес аналога (пом.1)                                                                                 |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 0,20  | 0,20  | 0,20  | 0,20  | 0,20  |
| Количество поправок (пом. 2)                                                                        |              | 9                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 1     | 1     | 3     | 1     | 3     |
| Вес аналога (пом.2)                                                                                 |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 0,222 | 0,222 | 0,167 | 0,222 | 0,167 |
| Количество поправок (пом. 3)                                                                        |              | 9                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 1     | 1     | 3     | 1     | 3     |
| Вес аналога (пом.3)                                                                                 |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 0,222 | 0,222 | 0,167 | 0,222 | 0,167 |
| Количество поправок (пом. 4)                                                                        |              | 10                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 2     | 2     | 2     | 2     | 2     |
| Вес аналога (пом.4)                                                                                 |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 0,20  | 0,20  | 0,20  | 0,20  | 0,20  |
| Средневзвешенная величина стоимости годовой арендной ставки без учета НДС за 1 кв.м. помещения 1    | руб./ кв. м. | 39865                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |       |       |       |       |       |
| 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. | 46079                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |       |       |       |       |       |
| Площадь помещения 2                                                                                 | кв.м.        | 100,5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |       |       |       |       |       |
| Средневзвешенная величина стоимости годовой арендной ставки                                         | руб./ кв. м. | 46079                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |       |       |       |       |       |

|                                                                                                     |             |       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------|
| 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. | 39865 |
| Площадь помещения 4                                                                                 | кв.м.       | 142,5 |

Тогда Потенциальный Валовой Доход (ПВД) за год составит:

Для помещения 1 в составе объекта оценки:  $200,7 \text{ м}^2 \times 39865 \text{ руб./м}^2 = 8000906 \text{ руб./в год}$ .

Для помещения 2 в составе объекта оценки:  $100,5 \text{ м}^2 \times 46079 \text{ руб./м}^2 = 4630940 \text{ руб./в год}$ .

Для помещения 3 в составе объекта оценки:  $82,2 \text{ м}^2 \times 46079 \text{ руб./м}^2 = 3787694 \text{ руб./в год}$ .

Для помещения 4 в составе объекта оценки:  $142,5 \text{ м}^2 \times 39865 \text{ руб./м}^2 = 5680763 \text{ руб./в год}$ .

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:  $8000906 \text{ руб./в год} \times 0,88 = 7040797 \text{ руб./в год}$ .

Для помещения 2 в составе объекта оценки:  $4630940 \text{ руб./в год} \times 0,88 = 4075227 \text{ руб./в год}$

Для помещения 3 в составе объекта оценки:  $3787694 \text{ руб./в год} \times 0,88 = 3333171 \text{ руб./в год}$

Для помещения 4 в составе объекта оценки:  $5680763 \text{ руб./в год} \times 0,88 = 4999071 \text{ руб./в год}$

## 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 <sup>11</sup> |                        |       |
|                                     | 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:  $200,7 \text{ м}^2 \times 39865 \text{ руб./м}^2 \times 0,31 = 2480281 \text{ руб.}$

Тогда операционные расходы в год для помещения 2 в составе объекта оценки составит:  $100,5 \text{ м}^2 \times 46079 \text{ руб./м}^2 \times 0,31 = 1435591 \text{ руб.}$

Тогда операционные расходы в год для помещения 3 в составе объекта оценки составит:  $82,2 \text{ м}^2 \times 46079 \text{ руб./м}^2 \times 0,31 = 1174185 \text{ руб.}$

Тогда операционные расходы в год для помещения 4 в составе объекта оценки составит:  $142,5 \text{ м}^2 \times 39865 \text{ руб./м}^2 \times 0,31 = 1761036 \text{ руб.}$

### 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. | 8000906                            | 4630940                            | 3787694                            | 5680763                            |
| Корректировочный коэффициент на         | 12                                 | 12                                 | 12                                 | 12                                 |

<sup>11</sup> 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. | 7040797                            | 4075227                            | 3333171                            | 4999071                            |
| Операционные расходы (ОР)                | 2480281                            | 1435591                            | 1174185                            | 1761036                            |
| ИТОГО                                    | 4560516                            | 2639636                            | 2158986                            | 3238035                            |

#### 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%.

#### 9.2.5. Расчет стоимости объекта оценки методом капитализации

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

Справедливая (рыночная) стоимость объекта <sup>12</sup> в составе объекта оценки, полученная методом капитализации доходного подхода, объекта оценки соответственно составит:

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

$C = \text{ЧОД} / K = 4560516 \text{ руб.} / 0,09 = 50\,672\,400 \text{ рублей,}$

Справедливая (рыночная) стоимость объекта 2<sup>13</sup> в составе объекта оценки, полученная методом капитализации доходного подхода, объекта оценки соответственно составит:

$C = \text{ЧОД} / K = 2639636 \text{ руб.} / 0,09 = 29\,329\,289 \text{ рублей,}$

Справедливая (рыночная) стоимость объекта 3<sup>14</sup> в составе объекта оценки, полученная методом капитализации доходного подхода, объекта оценки соответственно составит:

$C = \text{ЧОД} / K = 2158986 \text{ руб.} / 0,09 = 23988733 \text{ рублей,}$

Рыночная (справедливая) стоимость объекта 4<sup>15</sup> в составе объекта оценки, полученная методом капитализации доходного подхода, объекта оценки соответственно составит:

$C = \text{ЧОД} / K = 3238035 \text{ руб.} / 0,09 = 35\,978\,167 \text{ рублей, где:}$

C - рыночная стоимость объекта оценки;

ЧОД – чистый операционный доход;

K - коэффициент капитализации.

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

**50 672 400 руб.**

**(Пятьдесят миллионов шестьсот семьдесят две тысяч четыреста) рублей**

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

**29 329 289 руб.**

**(Двадцать девять миллионов триста двадцать девять тысяч двести  
восемьдесят девять) рублей**

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

---

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

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

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

**23 988 733 руб.**

**(Двадцать три миллиона девяносто восемьдесят восемь тысяч семьсот тридцать три) рубля**

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

**35 978 167 руб.**

**(Тридцать пять миллионов девятьсот семьдесят восемь тысяч 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                                                                                                                      | 57 771 294      |
| Затратный                                                                                                                          | Не применялся   |
| Доходный                                                                                                                           | 50 672 400      |
| 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                                                                                                                      | 30 836 918      |
| Затратный                                                                                                                          | Не применялся   |
| Доходный                                                                                                                           | 29 329 289      |
| 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                                                                                                                      | 25 221 837      |
| Затратный                                                                                                                          | Не применялся   |
| Доходный                                                                                                                           | 23 988 733      |
| нежилое помещение, площадью 142,5 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2706, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1 |                 |
| Применяемый подход                                                                                                                 | Стоимость, руб. |
| Сравнительный                                                                                                                      | 41 018 483      |
| Затратный                                                                                                                          | Не применялся   |
| Доходный                                                                                                                           | 35 978 167      |

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:<br>г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1 |                 |                    |                                                          |
| Применяемый подход                                                                                                                    | Стоимость, руб. | Удельный вес,<br>% | Средневзвешенная рыночная<br>стоимость, округленно, руб. |
| Сравнительный                                                                                                                         | 57 771 294      | 50%                | 54 221 847                                               |
| Затратный                                                                                                                             | Не применялся   | 0%                 |                                                          |
| Доходный                                                                                                                              | 50 672 400      | 50%                |                                                          |
| нежилое помещение, площадью 100,5 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2700, адрес:<br>г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1 |                 |                    |                                                          |
| Применяемый подход                                                                                                                    | Стоимость, руб. | Удельный вес,<br>% | Средневзвешенная рыночная<br>стоимость, округленно, руб. |
| Сравнительный                                                                                                                         | 30 836 918      | 50%                | 30 083 104                                               |
| Затратный                                                                                                                             | Не применялся   | 0%                 |                                                          |
| Доходный                                                                                                                              | 29 329 289      | 50%                |                                                          |
| нежилое помещение, площадью 82,2 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2705, адрес:<br>г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1  |                 |                    |                                                          |
| Применяемый подход                                                                                                                    | Стоимость, руб. | Удельный вес,<br>% | Средневзвешенная рыночная<br>стоимость, округленно, руб. |
| Сравнительный                                                                                                                         | 25 221 837      | 50%                | 24 605 285                                               |
| Затратный                                                                                                                             | Не применялся   | 0%                 |                                                          |
| Доходный                                                                                                                              | 23 988 733      | 50%                |                                                          |
| нежилое помещение, площадью 142,5 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2706, адрес:<br>г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1 |                 |                    |                                                          |
| Применяемый подход                                                                                                                    | Стоимость, руб. | Удельный вес,<br>% | Средневзвешенная рыночная<br>стоимость, округленно, руб. |
| Сравнительный                                                                                                                         | 41 018 483      | 50%                | 38 498 325                                               |
| Затратный                                                                                                                             | Не применялся   | 0%                 |                                                          |
| Доходный                                                                                                                              | 35 978 167      | 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:

**54 221 847 руб.**

**(Пятьдесят четыре миллиона двести двадцать одна тысяча восемьсот сорок 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, по состоянию на дату проведения оценки, с учетом округления и без учета НДС, составляет:

**30 083 104 руб.**

**(Тридцать миллионов восемьдесят три тысячи сто четыре) рубля**

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:

**24 605 285 руб.**

**(Двадцать четыре миллиона шестьсот пять тысяч двести восемьдесят пять) рублей**

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

**38 498 325 руб.**

**(Тридцать восемь миллионов четыреста девяносто восемь тысяч триста двадцать пять) рублей**

## 10. Заявление о соответствии

Подписавший данный Отчет оценщик (далее по тексту Оценщик) настоящим удостоверяет, что в соответствии 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://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., Ордуей Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995.
21. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994.

## **ПРИЛОЖЕНИЕ**

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

| Помещение<br>вид объекта недвижимости                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                   |                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|
| Лист № 1 раздела 1                                                                                                                                                                                                         | Всего листов раздела 1: 2                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 9 |
| 19.08.2025г.                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                   |                         |
| Кадастровый номер:                                                                                                                                                                                                         | 77:01:0006010:2699                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                   |                         |
| Номер кадастрового квартала:                                                                                                                                                                                               | 77:01:0006010                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                   |                         |
| Дата присвоения кадастрового номера:                                                                                                                                                                                       | 17.10.2013                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                   |                         |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:                                                                                                                                                                           | Инвентарный номер.: Условный номер 77-77-22/089/2013-295                                                                                                                                                                                                                                                         |                   |                         |
| Адрес:                                                                                                                                                                                                                     | Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Замоскворечье, улица Мытная, дом 7, строение 1, помещение 79/1                                                                                                                                                                                 |                   |                         |
| Площадь, м2:                                                                                                                                                                                                               | 200,7                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                   |                         |
| Назначение:                                                                                                                                                                                                                | Нежилое                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                   |                         |
| Наименование:                                                                                                                                                                                                              | нежилое помещение                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                   |                         |
| Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место                                                                                                                                                           | Этаж № 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                   |                         |
| Вид жилого помещения:                                                                                                                                                                                                      | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                   |                         |
| Кадастровая стоимость, руб:                                                                                                                                                                                                | 38470836,3                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                   |                         |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:                                                                                                                          | 77:01:0006010:2065                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                   |                         |
| Виды разрешенного использования:                                                                                                                                                                                           | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                   |                         |
| Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                   |                         |
| Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:                                       | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                   |                         |
| Статус записи об объекте недвижимости:                                                                                                                                                                                     | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"                                                                                                                                                                                                                                                       |                   |                         |
| полное наименование должности                                                                                                                                                                                              | <br>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br>Сертификат: 0091000311100280045970-822740E7830<br>Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025 |                   | инициалы, фамилия       |

Лист 2

| Помещение<br>вид объекта недвижимости |                                                                                                                                                                                  |                   |                         |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|
| Лист № 2 раздела 1                    | Всего листов раздела 1: 2                                                                                                                                                        | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 9 |
| 19.08.2025г.                          |                                                                                                                                                                                  |                   |                         |
| Кадастровый номер:                    | 77:01:0006010:2699                                                                                                                                                               |                   |                         |
| Особые отметки:                       | данные отсутствуют                                                                                                                                                               |                   |                         |
| Получатель выписки:                   | Баранов Артём Александрович, действующий(ая) на основании документа ** от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ДЖИ ПИ АЙ", 7725616128 |                   |                         |

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                   |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| полное наименование должности | <br>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br>Сертификат: 0091000311100280045970-822740E7830<br>Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025 | инициалы, фамилия |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|

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

Сведения о зарегистрированных правах

| Помещение                |                           |                    |                         |
|--------------------------|---------------------------|--------------------|-------------------------|
| вид объекта недвижимости |                           |                    |                         |
| Лист № 1 раздела 2       | Всего листов раздела 2: 5 | Всего разделов: 3  | Всего листов выписки: 9 |
| 19.08.2025г.             |                           |                    |                         |
| Кадастровый номер:       |                           | 77:01:0006010:2699 |                         |

|     |                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | Правообладатель (правообладатели):                                                        | 1.1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Центральная Управляющая Компания. Недвижимость», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев |
|     | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: | 1.1.1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 2   | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:                               | 2.1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Общая долевая собственность<br>77:01:0006010:2699-77/011/2017-5<br>19.06.2017 12:39:13                                                                                                                                                                                                                                        |
| 4   | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 4.1 | вид:                                                                                      | Доверительное управление                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|     | дата государственной регистрации:                                                         | 19.06.2017 12:39:24                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|     | номер государственной регистрации:                                                        | 77:01:0006010:2699-77/011/2017-7                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|     | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:         | Срок действия с 19.06.2017 по 30.12.2030 с 19.06.2017 по 30.12.2030                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|     | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:  | ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ДЖИ ПИ АИ", ИНН: 7725616128, ОГРН: 1077759683880                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|     | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица  | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|     | основание государственной регистрации:                                                    | <p>Договор купли-продажи недвижимости, выдан 31.05.2017</p> <p>Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Центральная Управляющая Компания. Недвижимость.", выдан 28.04.2016</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Центральная Управляющая Компания. Недвижимость.", № 1, выдан 02.08.2016</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Центральная Управляющая Компания. Недвижимость.", № 2, выдан 15.12.2016,...</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

|                               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                   |
|-------------------------------|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| полное наименование должности |  | <br>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br>Сертификат: 009F01CE31A1023B84597F1E25796E7B59<br>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br>РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025 | инициалы, фамилия |
|-------------------------------|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|

Лист 4

| Помещение                |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                         |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| вид объекта недвижимости |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                         |
| Лист № 2 раздела 2       | Всего листов раздела 2: 5                                                                                                                             | Всего разделов: 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Всего листов выписки: 9 |
| 19.08.2025г.             |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                         |
| Кадастровый номер:       |                                                                                                                                                       | 77:01:0006010:2699                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                         |
|                          | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                         |
|                          | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:                                 | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                         |
|                          | сведения о депозитари, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                         |
|                          | сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                         |
| 4.2                      | вид:                                                                                                                                                  | Аренда                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                         |
|                          | дата государственной регистрации:                                                                                                                     | 22.08.2014 00:00:00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                         |
|                          | номер государственной регистрации:                                                                                                                    | 77-77-03/086/2014-726                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                         |
|                          | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                                     | Срок действия с 22.08.2014 по 30.01.2030                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                         |
|                          | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                              | Общество с ограниченной ответственностью "Интел-С", ИНН: 7720794455                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                         |
|                          | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица                                                              | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                         |
|                          | основание государственной регистрации:                                                                                                                | <p>Договор аренды нежилого помещения, № 37/136, выдан 04.07.2014, дата государственной регистрации: 22.08.2014, номер государственной регистрации: 77-77-03/086/2014-726</p> <p>Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения № 37/136 от 04.07.2014, № 3, выдан 02.12.2016, дата государственной регистрации: 15.05.2017, номер государственной регистрации: 77:01:0006010:2699-77/011/2017-2</p> <p>Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения № 37/136 от 04.07.2014, № 1, выдан 07.08.2015, дата государственной регистрации: 15.05.2017, номер государственной регистрации: 77:01:0006010:2699-77/011/2017-3</p> |                         |

|                               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                   |
|-------------------------------|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| полное наименование должности |  | <br>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br>Сертификат: 009F01CE31A1023B84597F1E25796E7B59<br>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br>РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025 | инициалы, фамилия |
|-------------------------------|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|

| Помещение                     |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                         |  |
|-------------------------------|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|--|
| вид объекта недвижимости      |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                         |  |
| Лист № 3 раздела 2            | Всего листов раздела 2: 5 | Всего разделов: 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Всего листов выписки: 9 |  |
| 19.08.2025г.                  |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                         |  |
| Кадастровый номер:            |                           | 77:01:0006010:2699                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                         |  |
|                               |                           | <p>Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения № 37/136 от 04.07.2014 г., № 2, выдан 31.05.2016, дата государственной регистрации: 28.04.2017, номер государственной регистрации: 77:01:0006010:2699-77/011/2017-1</p> <p>Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого помещения № 37/136 от 04 июля 2014 г., № 4, выдан 27.06.2017, дата государственной регистрации: 13.07.2017, номер государственной регистрации: 77:01:0006010:2699-77/006/2017-8</p> <p>Дополнительное соглашение, выдан 28.12.2018, дата государственной регистрации: 30.01.2019, номер государственной регистрации: 77:01:0006010:2699-77/011/2019-10</p> <p>Дополнительное соглашение, выдан 25.01.2019, дата государственной регистрации: 15.02.2019, номер государственной регистрации: 77:01:0006010:2699-77/011/2019-11</p> <p>Дополнительное соглашение от 29.05.2019 к Договору аренды нежилого помещения от 04.07.2014 №37/136, выдан 29.05.2019, дата государственной регистрации: 26.06.2019, номер государственной регистрации: 77:01:0006010:2699-77/011/2019-12</p> <p>Дополнительное Соглашение №9 от 31.10.2019 к Договору аренды нежилого помещения №37/1136 от 04.07.2014, выдан 31.10.2019, дата государственной регистрации: 14.11.2019, номер государственной регистрации: 77:01:0006010:2699-77/011/2019-13</p> <p>Дополнительное соглашение № 10 от 13.01.2020 к договору аренды нежилого помещения, № 37/136, выдан 13.01.2020, дата государственной регистрации: 28.01.2020, номер государственной регистрации: 77:01:0006010:2699-77/011/2020-14</p> <p>Дополнительное соглашение № 11 к Договору аренды нежилого помещения №37/136 от "04" июля 2014 г., выдан 10.04.2020</p> <p>Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения №37/136 от 04.07.2014г., № 12, выдан 11.06.2020</p> <p>Дополнительное соглашение № 12 (соглашение об изменении условий договора) к договору аренды, № 6/н, выдан 11.06.2020</p> |                         |  |
| полное наименование должности |                           |  <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br/>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 009793D5C161A23B06497F1E2579BEF550<br/>Выдан: Федеральная служба государственной<br/>регистрации, кадастра и картографии<br/>Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | инициалы, фамилия       |  |

| Помещение                |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                         |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| вид объекта недвижимости |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                         |
| Лист № 4 раздела 2       | Всего листов раздела 2: 5                                                                                                                             | Всего разделов: 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Всего листов выписки: 9 |
| 19.08.2025г.             |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                         |
| Кадастровый номер:       |                                                                                                                                                       | 77:01:0006010:2699                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                         |
|                          |                                                                                                                                                       | <p>Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого помещения № 37/136 от 04.07.2014, № 13, выдан 13.01.2021</p> <p>Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого помещения №37/136 от 04 июля 2014 г, № 14, выдан 28.12.2021</p> <p>ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ к Договору аренды нежилого помещения № 37/136 от "04" июля 2014 г., № 20, выдан 15.11.2024, дата государственной регистрации: 06.12.2024, номер государственной регистрации: 77:01:0006010:2699-77/060/2024-5</p> |                         |
|                          | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                         |
|                          | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:                                 | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                         |
|                          | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документальной закладной или электронной закладной:                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                         |
|                          | сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                         |
| 5                        | Заявленные в судебном порядке права требования:                                                                                                       | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                         |
| 6                        | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:                                                                                          | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                         |
| 7                        | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица                                                              | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                         |
| 8                        | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:                                                  | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                         |
| 9                        | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:                             | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                         |

| Помещение                |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                         |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| вид объекта недвижимости |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                         |
| Лист № 4 раздела 2       | Всего листов раздела 2: 5                                                                                                                             | Всего разделов: 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Всего листов выписки: 9 |
| 19.08.2025г.             |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                         |
| Кадастровый номер:       |                                                                                                                                                       | 77:01:0006010:2699                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                         |
|                          |                                                                                                                                                       | <p>Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого помещения № 37/136 от 04.07.2014, № 13, выдан 13.01.2021</p> <p>Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого помещения №37/136 от 04 июля 2014 г, № 14, выдан 28.12.2021</p> <p>ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ к Договору аренды нежилого помещения № 37/136 от "04" июля 2014 г., № 20, выдан 15.11.2024, дата государственной регистрации: 06.12.2024, номер государственной регистрации: 77:01:0006010:2699-77/060/2024-5</p> |                         |
|                          | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                         |
|                          | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:                                 | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                         |
|                          | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документальной закладной или электронной закладной:                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                         |
|                          | сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                         |
| 5                        | Заявленные в судебном порядке права требования:                                                                                                       | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                         |
| 6                        | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:                                                                                          | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                         |
| 7                        | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица                                                              | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                         |
| 8                        | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:                                                  | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                         |
| 9                        | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:                             | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                         |



Лист 9

| Помещение                             |                           |                         |                         |
|---------------------------------------|---------------------------|-------------------------|-------------------------|
| вид объекта недвижимости              |                           |                         |                         |
| Лист № 2 раздела 5                    | Всего листов раздела 5: 2 | Всего разделов: 3       | Всего листов выписки: 9 |
| 19.08.2025г.                          |                           |                         |                         |
| Кадастровый номер: 77:01:0006010:2699 |                           | Номер этажа (этажей): 1 |                         |

Лист №6

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ**  
 План этажа  
 1-й этаж  
 20 секции

Масштаб 1

|                               |                                                                                                                                                                                 |                   |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| полное наименование должности | <br>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ                                                                                                                                   | инициалы, фамилия |
|                               | Сертификат: 009F40DC18A327B6459771E2799BEF839<br>Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен с: 02.08.2024 по: 26.10.2025 |                   |

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (ул. Большая Тульская, д. 15)  
 полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

| Помещение                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                   |                   |                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|
| вид объекта недвижимости                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                   |                   |                         |
| Лист № 1 раздела 1                                                                                                                                                                                                         | Всего листов раздела 1: 2                                                                                                         | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 6 |
| 19.08.2025г.                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                   |                   |                         |
| Кадастровый номер:                                                                                                                                                                                                         | 77:01:0006010:2700                                                                                                                |                   |                         |
| Номер кадастрового квартала:                                                                                                                                                                                               | 77:01:0006010                                                                                                                     |                   |                         |
| Дата присвоения кадастрового номера:                                                                                                                                                                                       | 17.10.2013                                                                                                                        |                   |                         |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:                                                                                                                                                                           | Инвентарный номер : Условный номер 77-77-22/089/2013-380                                                                          |                   |                         |
| Адрес:                                                                                                                                                                                                                     | Российская Федерация, город Москва, инт.тер.г. муниципальный округ Замоскворечье, улица Мытная, дом 7, строение 1, помещение 18/1 |                   |                         |
| Площадь, м2:                                                                                                                                                                                                               | 100.5                                                                                                                             |                   |                         |
| Назначение:                                                                                                                                                                                                                | Нежилое                                                                                                                           |                   |                         |
| Наименование:                                                                                                                                                                                                              | нежилое помещение                                                                                                                 |                   |                         |
| Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место                                                                                                                                                           | Этаж № 1                                                                                                                          |                   |                         |
| Вид жилого помещения:                                                                                                                                                                                                      | данные отсутствуют                                                                                                                |                   |                         |
| Кадастровая стоимость, руб:                                                                                                                                                                                                | 20055485.54                                                                                                                       |                   |                         |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:                                                                                                                          | 77:01:0006010:2065                                                                                                                |                   |                         |
| Виды разрешенного использования:                                                                                                                                                                                           | данные отсутствуют                                                                                                                |                   |                         |
| Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: | данные отсутствуют                                                                                                                |                   |                         |
| Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:                                       | данные отсутствуют                                                                                                                |                   |                         |
| Статус записи об объекте недвижимости:                                                                                                                                                                                     | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"                                                                        |                   |                         |

|                               |                                                                                                                                                                                 |                   |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| полное наименование должности | <br>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ                                                                                                                                   | инициалы, фамилия |
|                               | Сертификат: 009F40DC18A327B6459771E2799BEF839<br>Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен с: 02.08.2024 по: 26.10.2025 |                   |

| Помещение                |                           |                                                                                                                                                                                   |                         |
|--------------------------|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| вид объекта недвижимости |                           |                                                                                                                                                                                   |                         |
| Лист № 2 раздела 1       | Всего листов раздела 1: 2 | Всего разделов: 3                                                                                                                                                                 | Всего листов выписки: 6 |
| 19.08.2025г.             |                           |                                                                                                                                                                                   |                         |
| Кадастровый номер:       |                           | 77:01-0006010:2700                                                                                                                                                                |                         |
| Особые отметки:          |                           | данные отсутствуют                                                                                                                                                                |                         |
| Получатель выписки:      |                           | Баранов Артем Александрович, действующий(ая) на основании документа *** от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ДЖИ ПИ АИ", 7725616128 |                         |

|                               |                                                                                   |                                                                                                                                                                                                   |                   |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| полное наименование должности |  | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН                                                                                                                                                                                 | инициалы, фамилия |
|                               |                                                                                   | ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br>Сертификат: 0000000311A321B6437D12779817659<br>Выдан: ФЕДЕРАЛЬНОМУ СЛУЖБЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025 |                   |

Раздел 2 Лист 3

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

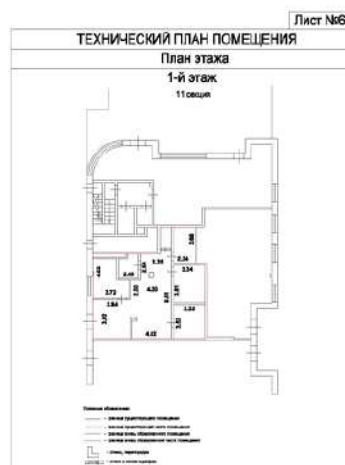
| Помещение                |                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| вид объекта недвижимости |                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Лист № 1 раздела 2       | Всего листов раздела 2: 2                                                                 | Всего разделов: 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Всего листов выписки: 6                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 19.08.2025г.             |                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Кадастровый номер:       |                                                                                           | 77:01.0006010:2700                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 1                        | Правообладатель (правообладатели):                                                        | 1.1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Центральная Управляющая Компания. Недвижимость.», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев |
|                          | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: | 1.1.1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 2                        | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:                               | 2.1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Общая долевая собственность.<br>77:01-0006010:2700-77/011/2017-2.<br>19.06.2017 12:21:20                                                                                                                                                                                                                                       |
| 4                        | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 4.1                      | вид:                                                                                      | Доверительное управление                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                          | дата государственной регистрации:                                                         | 19.06.2017 12:21:32                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                          | номер государственной регистрации:                                                        | 77:01.0006010:2700-77/011/2017-4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                          | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:         | Срок действия с 19.06.2017 30.12.2030                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                          | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:  | ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ДЖИ ПИ АИ", ИНН: 7725616128, ОГРН: 1077759683880                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                          | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица  | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                          | основание государственной регистрации:                                                    | Договор купли-продажи недвижимости, выдан 31.05.2017<br><br>Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Центральная Управляющая Компания. Недвижимость.", выдан 28.04.2016<br><br>Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Центральная Управляющая Компания. Недвижимость.", № 1, выдан 02.08.2016 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

|                               |                                                                                     |                                                                                                                                                                                                   |                   |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| полное наименование должности |  | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН                                                                                                                                                                                 | инициалы, фамилия |
|                               |                                                                                     | ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br>Сертификат: 0000000311A321B6437D12779817659<br>Выдан: ФЕДЕРАЛЬНОМУ СЛУЖБЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025 |                   |

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                   |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br>Ссылка: 609f00c3181a2b64597f1e25790e7f030<br>Выход: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br>РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен с 02.08.2014 по 16.10.2015 | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ |
|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                   |

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

|                                      |                           |                         |                         |
|--------------------------------------|---------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Помещение                            |                           |                         |                         |
| вид объекта недвижимости             |                           |                         |                         |
| Лист № 1 раздела 5                   | Всего листов раздела 5: 2 | Всего разделов: 3       | Всего листов выписки: 6 |
| 19.08.2025г.                         |                           |                         |                         |
| Кадастровый номер: 77:01:006010:2700 |                           | Номер этажа (этажик): 1 |                         |



|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |                   |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------|
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br>Сертификат: 009-000311A023B64597E2579B6F50<br>Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>действителен с 02.09.2024 по 26.10.2025 |  | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ |
|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |                   |

|                               |                                                                                                                                                                                    |                   |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
|                               |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ                                                        |                   |
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ | Сторожевой батальон (наименование государственного<br>Высшего федеральная служба государственной<br>Регистрации, кадастра и картографии<br>Идентификатор: 02.08.2024 по 16.10.2025 | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ |

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (ул. Большая Тульская, д. 15)  
полное наименование органа регистрации (полн.)

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

| Помещение                |                           |                                                                                                                                                                                   |                         |
|--------------------------|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| вид объекта недвижимости |                           |                                                                                                                                                                                   |                         |
| Лист № 2 раздела 1       | Всего листов раздела 1: 2 | Всего разделов: 3                                                                                                                                                                 | Всего листов выписки: 6 |
| 19.08.2025г.             |                           |                                                                                                                                                                                   |                         |
| Кадастровый номер:       |                           | 77:01:0006010:2705                                                                                                                                                                |                         |
| Особые отметки:          |                           | данные отсутствуют                                                                                                                                                                |                         |
| Получатель выписки:      |                           | Баранов Артем Александрович, действующий(ая) на основании документа "0" от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ДЖИ ПИ АЙ", 7725616128 |                         |

|                               |                                                                                                                                                                             |                      |                   |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------|
| полное наименование должности |                                                                                            | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН    | инициалы, фамилия |
|                               |                                                                                                                                                                             | ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ |                   |
|                               | Сертификат: 00070BCD181AC2B645971E2579BE7B58<br>Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025 |                      |                   |

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

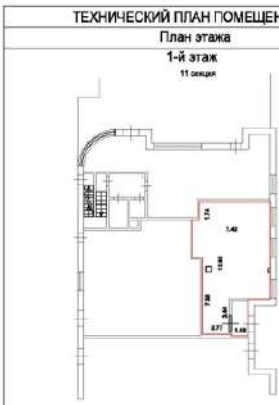
## Сведения о зарегистрированных правах

| Помещение                |                                                                                           |                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| вид объекта недвижимости |                                                                                           |                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Лист № 1 раздела 2       | Всего листов раздела 2: 2                                                                 | Всего разделов: 3                                                                                                                                                                      | Всего листов выписки: 6                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 19.08.2025г.             |                                                                                           |                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Кадастровый номер:       |                                                                                           | 77:01:0006010:2705                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 1                        | Правообладатель (правообладатели):                                                        | 1.1                                                                                                                                                                                    | Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Центральная Управляющая Компания. Недвижимость», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев |
|                          | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: | 1.1.1                                                                                                                                                                                  | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 2                        | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:                               | 2.1                                                                                                                                                                                    | Общая долевая собственность<br>77:01:0006010:2705-77/011/2017-2<br>19.06.2017 12:03:49                                                                                                                                                                                                                                        |
| 4                        | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                      |                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 4.1                      | вид:                                                                                      | Доверительное управление                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                          | дата государственной регистрации:                                                         | 19.06.2017 12:03:57                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                          | номер государственной регистрации:                                                        | 77:01:0006010:2705-77/011/2017-4                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                          | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:         | Срок действия с 19.06.2017                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                          | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:  | ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ДЖИ ПИ АЙ", ИНН: 7725616128, ОГРН: 1077759683880                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                          | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица  | данные отсутствуют                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                          | основание государственной регистрации:                                                    | Договор купли-продажи недвижимости, выдан 31.05.2017                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                          |                                                                                           | Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Центральная Управляющая Компания. Недвижимость.", выдан 28.04.2016                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                          |                                                                                           | Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Центральная Управляющая Компания. Недвижимость.", № 1, выдан 02.08.2016 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

|                                                                                                                                  |                                                                                     |                      |                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------|
| полное наименование должности                                                                                                    |  | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН    | инициалы, фамилия |
|                                                                                                                                  |                                                                                     | ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ |                   |
| Сертификат: 00070BCD181AC2B645971E2579BE7B58<br>Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ |                                                                                     |                      |                   |



Лист 6

|                                                                                                                                                                                                                                |                           |                         |                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Помещение                                                                                                                                                                                                                      |                           |                         |                         |
| вид объекта недвижимости                                                                                                                                                                                                       |                           |                         |                         |
| Лист № 2 раздела 5                                                                                                                                                                                                             | Всего листов раздела 5: 2 | Всего разделов: 3       | Всего листов выписки: 6 |
| 19.08.2025г.                                                                                                                                                                                                                   |                           |                         |                         |
| Кадастровый номер: 77-01-0006010:2705                                                                                                                                                                                          |                           | Номер этажа (этажей): 1 |                         |
| <div>Лист №6</div> <div>ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ</div> <div>План этажа</div> <div>1-й этаж</div> <div>11 секция</div>  <div>Масштаб 1</div> |                           |                         |                         |

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                  |                   |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| полное наименование должности | <div>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br/>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</div> <div>Сертификат: 009F0EBC18A027B64597F1D25798E7B46<br/>Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br/>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br/>Действителен с 02.06.2024 по 26.10.2025</div> | инициалы, фамилия |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (ул. Большая Тульская, д. 15)  
полномочное государственное учреждение

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

|                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                  |                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Помещение                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                  |                         |
| вид объекта недвижимости                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                  |                         |
| Лист № 1 раздела 1                                                                                                                                                                                                         | Всего листов раздела 1: 2                                                                                                                                                                                                                        | Всего разделов: 3                                                                                                                | Всего листов выписки: 6 |
| 19.08.2025г.                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                  |                         |
| Кадастровый номер:                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                  | 77-01-0006010:2706                                                                                                               |                         |
| Номер кадастрового квартала:                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                  | 77-01-0006010                                                                                                                    |                         |
| Дата присвоения кадастрового номера:                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                  | 17.10.2013                                                                                                                       |                         |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                  | Условный номер 77-77-22/089/2013-296                                                                                             |                         |
| Адрес:                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                  | Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Замоскворечье, улица Мытная, дом 7, строение 1, помещение 16/1 |                         |
| Площадь, м2:                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                  | 142,5                                                                                                                            |                         |
| Назначение:                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                  | Нежилое                                                                                                                          |                         |
| Наименование:                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                  | нежилое помещение                                                                                                                |                         |
| Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                  | Этаж № 1                                                                                                                         |                         |
| Вид жилого помещения:                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                  | данные отсутствуют                                                                                                               |                         |
| Кадастровая стоимость, руб:                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                  | 4763024,03                                                                                                                       |                         |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                  | 77-01-0006010:2065                                                                                                               |                         |
| Виды разрешенного использования:                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                  | данные отсутствуют                                                                                                               |                         |
| Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: |                                                                                                                                                                                                                                                  | данные отсутствуют                                                                                                               |                         |
| Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:                                       |                                                                                                                                                                                                                                                  | данные отсутствуют                                                                                                               |                         |
| Статус записи об объекте недвижимости:                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                  | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"                                                                       |                         |
| полное наименование должности                                                                                                                                                                                              | <div>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br/>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</div> <div>Сертификат: 009F0EBC18A027B64597F1D25798E7B46<br/>Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br/>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br/>Действителен с 02.06.2024 по 26.10.2025</div> | инициалы, фамилия                                                                                                                |                         |

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                   |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br>Сторожкина Валентина Ивановна<br>Викария Федеральной службы государственной<br>регистрации, кадастра и картографии<br>Ленинградского областного центра | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|

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

|                          |                           |                   |                         |
|--------------------------|---------------------------|-------------------|-------------------------|
| Помещение                |                           |                   |                         |
| вид объекта недвижимости |                           |                   |                         |
| Лист № 1 раздела 2       | Всего листов раздела 2: 2 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 6 |
| 19.08.2025г.             |                           |                   |                         |
| Кадастровый номер:       | 77-01-0006010-2706        |                   |                         |

|     |                                                                                           |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | Правообладатель (правообладатели):                                                        | 1.1   | Владельцы инвестиционных паев Зкрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Центральная Управляющая Компания. Недвижимость», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевого счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|     | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: | 1.1.1 | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 2   | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:                               | 2.1   | Общая долевая собственность<br>77:01:0006010:2706-77/01/2017-3<br>19.06.2017 11:50:45                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 4   | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                      |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 4.1 | вид:                                                                                      |       | Доверительное управление                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|     | дата государственной регистрации:                                                         |       | 19.06.2017 11:51:04                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|     | номер государственной регистрации:                                                        |       | 77-01-0006010:2706-77/01/2017-5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|     | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:         |       | Срок действия с 19.06.2017 по 30.12.2030 с 19.06.2017 по 30.12.2030                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|     | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:  |       | ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ДЖИ ПИ АЙ", ИНН: 7725616128, ОГРН: 107759683880                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|     | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица  |       | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|     | основание государственной регистрации:                                                    |       | Правила доверительного управления Зкрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Центральная Управляющая Компания. Недвижимость.", выдан 28.04.2016<br><br>Изменения и дополнения в правила доверительного управления Зкрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Центральная Управляющая Компания. Недвижимость.", № 1, выдан 02.08.2016<br><br>Изменения и дополнения в правила доверительного управления Зкрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Центральная Управляющая Компания. Недвижимость.", № 2, выдан 15.12.2016,<br><br>Договор купли-продажи, выдан 31.05.2017 |

|                              |                                                                                                                                                                                 |                    |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
|                              |                                                                                              |                    |
| ПОЛНОЕ НАИМНОВЕНИЕ ДОЛЖНОСТИ | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ                                                                                                                                       |                    |
|                              | Сертификат: 0000F0C93E3A023B61507D1D2570062F976<br>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Подписано в: 03.04.2024 г. в 14:00:05 | ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ |





ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ГОРОДА МОСКВЫ  
МОСКОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

(Бауманское ТБТИ)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

нежилое помещение

(вид объекта учета)

"

(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета

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

(подпись, фамилия)

Фирма  
Национальная  
для инвентаризации  
Бауманского ТБТИ г. Москва

стр. 1

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

h = 3.45 м

## 1 этаж



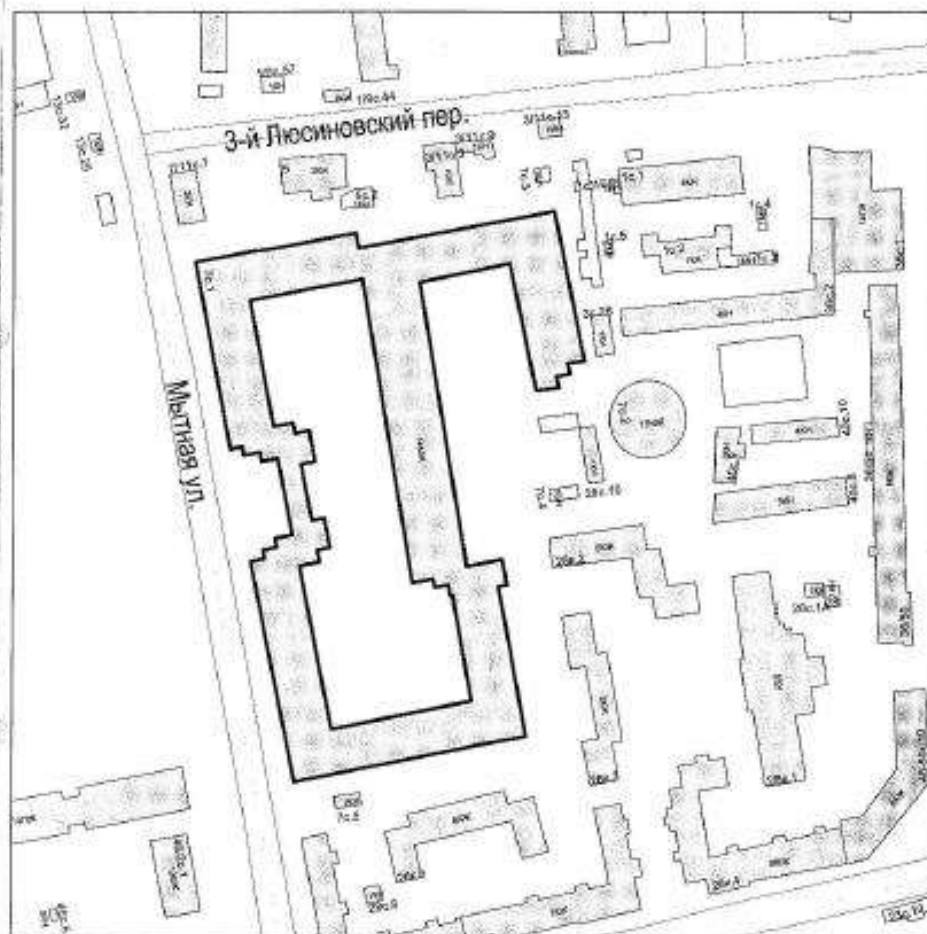
301261

Руководитель централизованной службы Курочкина Е.В.

Масштаб 1:200

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

# I. СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



Масштаб 1:2000

 Контур строения

Евразийское  
инженерное бюро  
инженерно-строительное  
Учреждение

стр. 2

### III. ЭКСПЛИКАЦИЯ

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

Помещение № XVIII Тип: Без конкретной технологии

Дата последнего обследования помещения 08.05.2013

| Этаж                             | № №<br>комнат | Характеристика<br>комнат<br>и помещений | Общая площадь, м2 |         | Площадь помещений<br>вспомогательного<br>использования (т.коэф.), м2 |         |         |        |    | Эксп. дата,<br>мм. |
|----------------------------------|---------------|-----------------------------------------|-------------------|---------|----------------------------------------------------------------------|---------|---------|--------|----|--------------------|
|                                  |               |                                         | всего             | в т.ч.  |                                                                      | в т.ч.  |         |        |    |                    |
|                                  |               |                                         |                   | основн. | вспом.                                                               | подвал  | балконы | прочие |    |                    |
| 1                                | 1             | тамбур                                  | 5,9               |         | 5,9                                                                  | б/техн. |         |        | 54 |                    |
|                                  | 2             | прочие                                  | 76,3              | 76,3    |                                                                      | б/техн. |         |        |    |                    |
| Итого по помещению               |               |                                         | 82,2              | 76,3    | 5,9                                                                  |         |         |        |    |                    |
| вспомогательные помещения всего  |               |                                         | 82,2              | 76,3    | 5,9                                                                  |         |         |        |    |                    |
| в т.ч. без конкретной технологии |               |                                         | 82,2              | 76,3    | 5,9                                                                  |         |         |        |    |                    |

М.П. *Министерство  
экономического развития  
и торговли Российской Федерации*  
Генеральный директор

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     | Наружные стены                        | монолитный железобетон                                                  |
| 2     | Перегородки                           | пенобетонные блоки, кирпичные                                           |
| 3     | Перекрытия                            | железобетонные                                                          |
| 4     | Полы                                  | плитка, бетон                                                           |
| 5     | Премы (окна)                          | 2-к-м.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

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

Посетитель

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



Специал.  
Иванова Анастасия  
Зем. инженер  
Всероссийский ЦСФК и СР

стр. 5

ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ГОРОДА МОСКВЫ  
МОСКОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

(Бауманское ТБТИ)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

нежилое помещение

(из объекта учета)

(оформление 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 (проезд, 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 | 0043/024/0948 |
| Реестровый номер  | 1276/13       |
| Кадастровый номер | -             |

Паспорт составлен по состоянию на

08.08.2013 г.

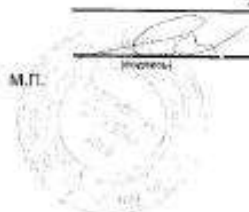
Дата изготовления паспорта

26.08.2014 г.

Начальник Бауманского ТБТИ

Н.И. Курочкина

М.П.

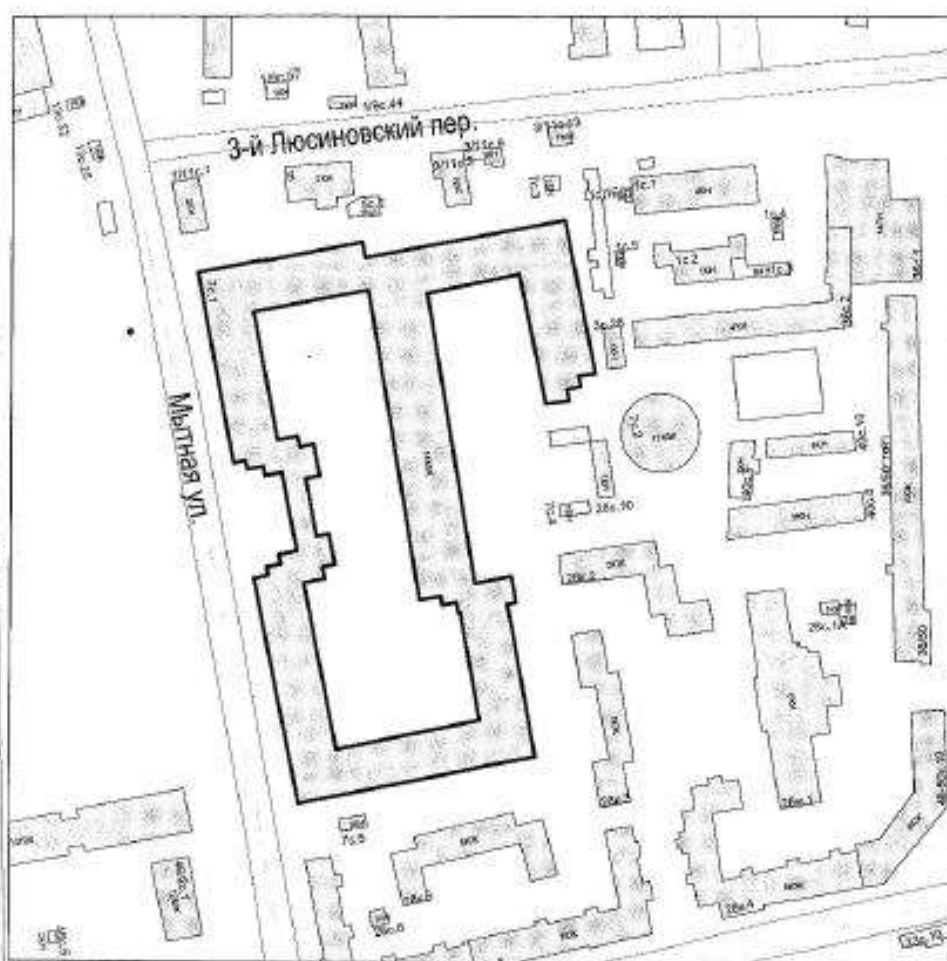


подпись, дата

Филиал  
Московское городское бюро технической инвентаризации  
Бауманское ТБТИ г. Москва

стр. 1

# I. СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



Масштаб 1 : 2 000

 Контур строения

Бюро градостроительного проектирования  
и архитектурной информации  
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**



Индивидуальное  
 архитектурное бюро  
 Юристы и архитекторы  
 Татьяна Волкова

301251

Разработчик: архитектор Елена Юрьевна В.

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 оаф), м2 |        |           | Высота, м |        |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|-------------------|---------|--------------------------------------------------------------|--------|-----------|-----------|--------|
|                                  |            |                                   | всего             | в т.ч.  |                                                              | в т.ч. |           |           |        |
|                                  |            |                                   |                   | основн. | вспом.                                                       | подвоя | балконная |           | прочая |
| 1                                | 1          | прочее                            | 12,1              | 12,1    |                                                              | б/техн |           | 31,0      |        |
|                                  | 2          | прочее                            | 4,8               | 4,8     |                                                              | б/техн |           |           |        |
|                                  | 3          | санузел-одежд.                    | 2,4               |         | 2,4                                                          | б/техн |           |           |        |
|                                  | 4          | прочее                            | 8,0               | 8,0     |                                                              | б/техн |           |           |        |
|                                  | 5          | прочее                            | 12,7              | 12,7    |                                                              | б/техн |           |           |        |
|                                  | 6          | прочее                            | 11,7              | 11,7    |                                                              | б/техн |           |           |        |
|                                  | 7          | коридор                           | 48,2              |         | 48,2                                                         | б/техн |           |           |        |
| Итого по помещению               |            |                                   | 100,9             | 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                                                         |        |           |           |        |

Экспликация  
Нормативное бюро  
государственной противопожарной  
службы Москвы

стр. 4

#### IV. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

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

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

#### V. СТОИМОСТЬ ПОМЕЩЕНИЯ

Балансовая стоимость

- руб.

Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта

- руб.

Исполнитель

 Т. И. Жукова  
(подпись, печать)

Проверил

 Н. И. Куроченко  
(подпись, печать)  
Филиал  
Иркутская Ассоциация  
п.м. Иркутск  
Байкальская ТЭЦ-5, Иркутск

ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ГОРОДА МОСКВЫ  
МОСКОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

(Бауманское ТБТИ)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

нежилое помещение

(вид, объект учета)

(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета

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

|                   |               |
|-------------------|---------------|
| Инвентарный номер | 00430324/0846 |
| 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.

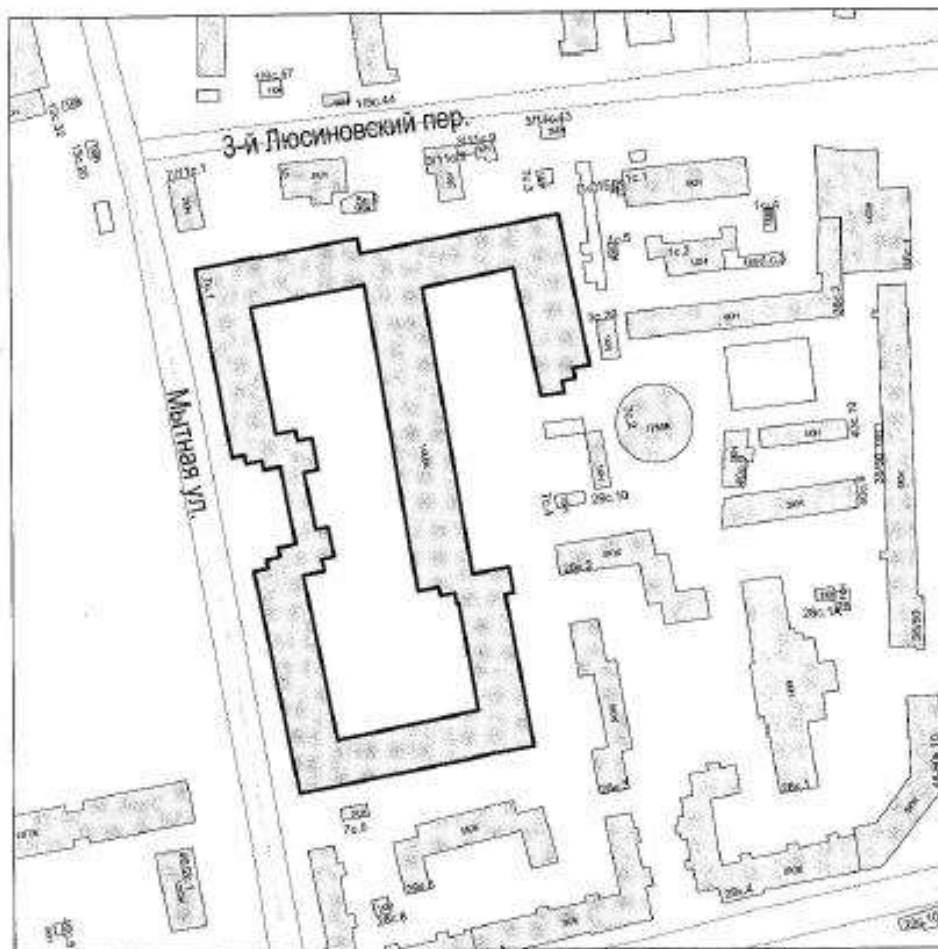


Н.И. Курочкина  
(подпись, дата)

Подпись  
Начальник Бауманского  
ТБТИ Курочкина Н.И.  
Бауманское ТБТИ г. Москва

стр. 1

# 1. СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



Масштаб 1 : 2 000

 Контур строения

Бюро-исполнительное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы

стр. 2

# ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

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

h = 3,41 м

**1 этаж**



Инженер  
 Меркулова Н.В.  
 301251

301251

Разработчик проекта: инженер Жук Т.И.

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 № XVI Тип: Без конкретной технологии

Дата последнего обследования помещения 08.08.2012

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

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)

(показатели 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 | 60430324/0916 |
| Реестровый номер  | 127613        |
| Кадастровый номер | -             |

Паспорт составлен по состоянию на:

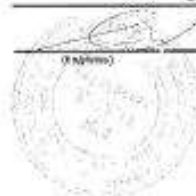
08.06.2013 г.

Дата изготовления паспорта

26.06.2014 г.

Начальник Бауманского ТБТИ

М.П.

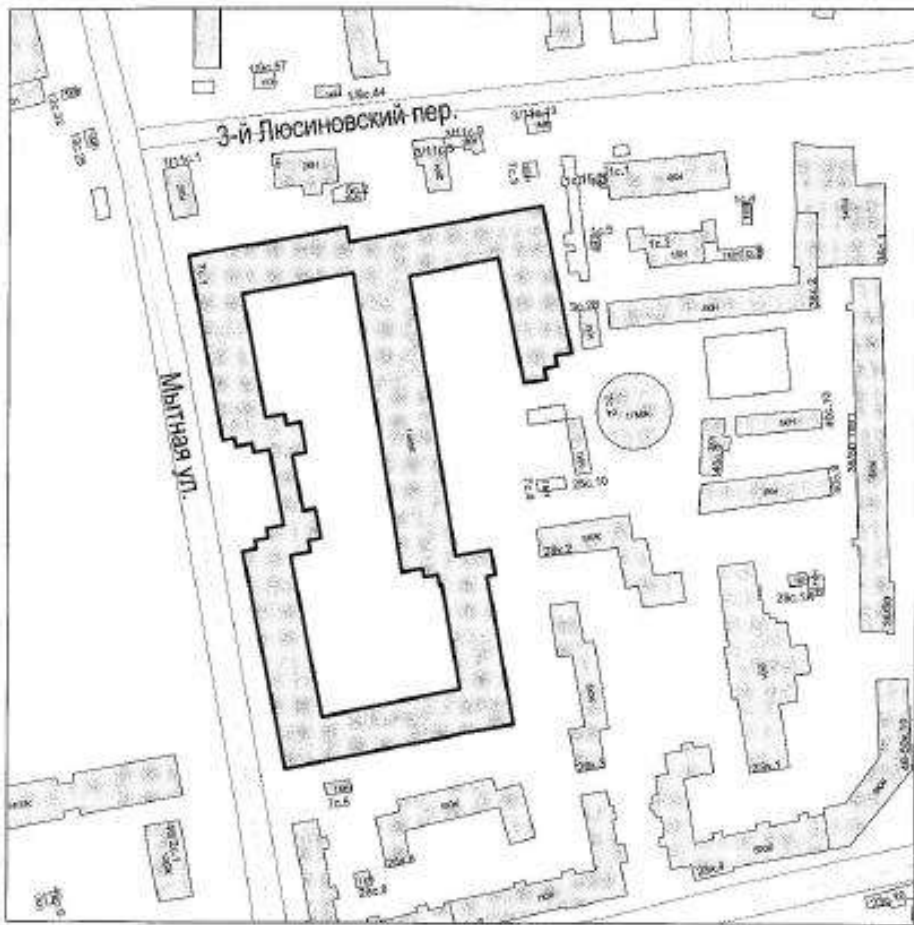


Н.И. Курочкина  
(подпись, печать)

Филиал  
Наталия Александровна  
Зав. филиалом  
Борисовская 16/14 г. Москва

стр. 1

## 1. СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



Масштаб 1 : 2 000

☐ Контур строения

Бухгалтерский  
расчетный листок  
на основании отчета  
государственной

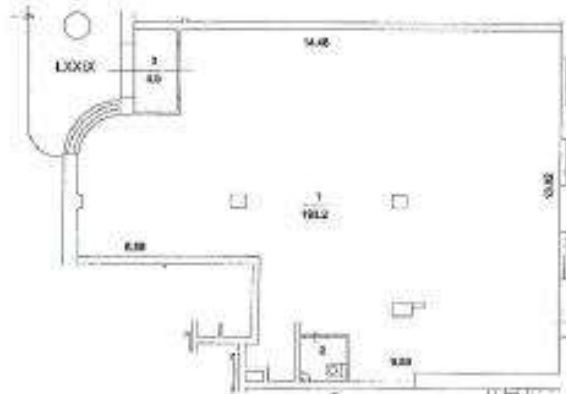
एप्र. २

# ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

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

1 этаж

В = 3,47 м



Жилищное  
 государственное предприятие  
 жилищно-коммунального хозяйства  
 города Москвы

301261

Утвержден проектной группой Курочкина Е.В.

Масштаб 1:200

Поэтажный план составлен по состоянию на  
 8 августа 2013 г.

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

### III. ЭКСПЛИКАЦИЯ

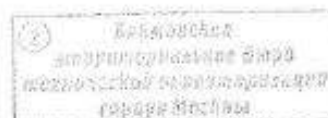
По адресу: г. Москва, Мятная ул., 7, стр.1

Помещение № LXXIX

Тип: Без конкретной технологии

Дата последнего обследования помещения 08.08.2013

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



стр. 4

#### IV. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

Год постройки здания 2013 Физический износ здания 0 %

Этажность здания 14 (кроме того подземных этажей 2)

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

## ИНВЕСТИЦИИ В ТОЧКИ РОСТА

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

GPI  
ДЖИ ПИ АЙ  
управляющая  
компания

Исх. № 12/09/25-ЦУК  
от «12» сентября 2025 г.

по месту требования

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «Джи Пи Ай» в лице Генерального директора Чугунова 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» сентября 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 | 30 091 612,00                       |
| 2. | 77:01:0006010:2705        | 119049, Москва г, Мытная ул, дом № 7, строение 1 | 24 612 244,00                       |
| 3. | 77:01:0006010:2706        | 119049, Москва г, Мытная ул, дом № 7, строение 1 | 38 530 004,00                       |
| 4. | 77:01:0006010:2699        | 119049, Москва г, Мытная ул, дом № 7, строение 1 | 54 266 475,00                       |

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](mailto:nprko@nprko.ru); сайт: <http://www.nkso.ru>

**Выписка № 0443**  
**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. является или полное наименование организации)

о том, что Исмаилов Кямран Ахмед оглы  
(Ф.И.О. заявителя)  
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 записанные заинтересованными лицами сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на "23" мая 2025 года.

Дата составления выписки "23" мая 2025 года.

Исполнительный директор

Документ подписан цифровой подписью  
Сведения о сертификате ЭП:  
Владелец: АССОЦИАЦИЯ СРО "НКСО",  
Исполнительный директор Мазко Татьяна Викторовна  
Серийный № 02b74bd000aeb201a4e049278434208e6  
Действителен с 28.03.2025 по 28.06.2026

Т.В. Мазко



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

Форма № 2-3-Учет  
Код по КНД 1122024

02.10.2020 № 573924026

На №

УВЕДОМЛЕНИЕ  
О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ ФИЗИЧЕСКОГО ЛИЦА В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ

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

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

на основании сведений Росреестра

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

Вы поставлены на учет **01.08.2020**

в Инспекции Федеральной налоговой службы №31 по г. Москве

7 7 3 1

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

с присвоением (применением) ИНН:

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

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



Л. В. Шурдуба

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 041172-1

« 10 » июля 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной  
деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

Исмаилову Кямрану Ахмеду олгы

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 10 » июля 20 24 г. № 359

Директор

  
А.С. Бункин

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

Министерство финансов Российской Федерации

Диплом является государственным документом  
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида  
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 0199/2000



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 322211

Настоящий диплом выдан Мельникову  
Кириллу Александровичу  
в том, что он(а) с 16 января 1999 по 27 января 2000 г.  
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)  
Институте  
проблемы оценки  
по программе оценки  
стоимости предприятий  
(бизнеса)

Государственная аттестационная комиссия решением от 17 января 2000  
устанавливает право (соответствие квалификации) Мельникова  
Кирилла Александровича  
на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки  
стоимости предприятий (бизнеса)



Председатель государственной  
аттестационной комиссии  
А.А. Яковлев

М.П. Подпись

Регистрационный номер ддУ/2000



# РОСГОССТРАХ



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

г. Москва

«16» апреля 2025 г.

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

|                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>СТРАХОВЩИК:</b>                                             | <b>ПАО СК «Росгосстрах»</b><br>Адрес: Россия, 140002, Московская область, г. Люберцы, ул. Парковая, д. 3<br>ИНН: 7707067683, КПП: 997950001                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>                                           | <b>Исмаилов Кямран Ахмед оглы</b><br>Адрес: 121614, г. Москва, ул. Крылатские холмы 32-2-229<br>ИНН 773100277301                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>                                     | 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.<br>Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>                                       | Страховым случаем является:<br>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.<br>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.<br>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.<br>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). |
| <b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:</b> | с 0.00 часов «28» мая 2025 г. по 24.00 часа «27» мая 2026 г.<br><b>Ретроактивный период</b> установлен по настоящему договору с 0.00 часов «28» мая 2025 г.<br>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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>СТРАХОВАЯ СУММА:</b>                                        | 3 000 000,00 (Три миллиона рублей 00 копеек).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ по ОДНОМУ страховому случаю:</b>           | Не установлен (отсутствует).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>ФРАНШИЗА:</b>                                               | Не установлена.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:</b>                                 | Российская Федерация.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

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

М.П.





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

## СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано  
**Клепрану Венедзе** фамилия, имя, отчество  
в том, что он(а) с 14 сентября 2010 г. по 28 сентября 2010 г.  
получил(а) свою квалификацию в (на) **Международная  
академия оценки и консалтинга  
по программе: Оценка  
деятельности**  
наименование программы. Для иностранных обучающихся указывается язык обучения

в объеме  
**104 часа**

За время обучения спл(а) занятия и экзамены по основным дисциплинам  
программы:

| Наименование                                 | Количество<br>часов | Оценка        |
|----------------------------------------------|---------------------|---------------|
| 1. <b>Обязательные<br/>дисциплины</b>        | <b>72</b>           |               |
| 2. <b>Дисциплины по<br/>выбору</b>           | <b>32</b>           |               |
| 3. <b>Итоговая комплекс-<br/>ная экзамен</b> |                     | <b>хорошо</b> |

Прошел(а) стажировку **в Министерстве  
экономики Республики Беларусь**  
наименование организации

Выполнил(а) итог(и)  
**1**  
наименование работы



*[Signature]*  
подпись

Итого: 104, 100%, 20%

Регистрационный номер **1457**

72

Свидетельство является государственном документом  
и подлежит классификации



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

## СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Исмаилову  
Камирану св.млад. Витю  
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)

выполнил(а) и

(наименование темы)

(срок)



г. Москва

Лист 1 из 1

Свидетельство является официальным документом  
о повышении квалификации

Регистрационный номер 910

73



Свидетельство является государственным документом  
о профессиональной квалификации

Регистрационный номер 494/2003

74



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

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

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

19 декабря 2007 г.

(дата)

г. Моск-

# ДИПЛОМ

ЦВ № 481076

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

Решением Государственной экзаменационной  
комиссии от 18 июня 1993 г.

присвоено звание Исмаилову К.А.  
экономиста

Председатель Государственной  
экзаменационной комиссии

Ректор

Государственный университет

им. М.В. Ломоносова

г. Москва

30 июня 1993 г.

Подпись

Исмаилов К.А.

Регистрационный № 237

Московская государственная Ганка, 1999.