

ОТЧЕТ №01/ЦУКН/06/2026

от 12 март 2026 года

об оценке справедливой (рыночной) стоимости нежилого помещения, площадью 200,7 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2699, нежилого помещения, площадью 100,5 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2700, нежилого помещения, площадью 82,2 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2705, нежилого помещения, площадью 142,5 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2706, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1 по состоянию на 12.03.2026г.

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

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

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

г. Москва 2026

ОГЛАВЛЕНИЕ

	Заключение о стоимости	4
1.	Основные факты и выводы	6
1.1.	Основание для проведения оценки	6
1.2.	Общая информация, идентифицирующая объект оценки	6
1.3.	Информация о проведенной оценке и итоговой величине стоимости	6
1.4.	Ограничения и пределы применения полученного результата	7
2.	Задание на оценку	8
3.	Сведение об оценщике и заказчике	13
4.	Допущения, принятые при проведении оценки	15
5.	Применяемые нормативные акты и стандарты	16
6.	Описание объекта оценки	17
6.1.	Перечень использованных при проведении оценки данных	17
6.2.	Сведения о государственной регистрации, обременениях и реквизиты собственника	18
6.3.	Сведения о балансовой стоимости объекта оценки	19
6.4.	Осмотр объекта оценки	19
6.5.	Качественные и количественные характеристики объекта оценки	19
6.6.	Износ объекта оценки	25
6.7.	Местоположение объекта оценки	25
6.8.	Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки	27
7.	Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящиеся посредственно к объекту оценки, но влияющие на его стоимость	29
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	29
7.2.	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки	36
7.3.	Анализ рынка нежилых помещений формат стрит-ритейл города Москвы	36
7.3.1.	Анализ фактических данных о ценах предложений и арендных ставок объектов недвижимости аналогичных оцениваемым помещениям	45
8.	Описание процесса оценки	49
8.1.	Основные понятия, термины и определения, применяемые в оценке	49
8.2.	Этапы проведения оценки	51
8.3.	Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке (Выбор подходов к оценке имущества)	52
8.3.1.	Описание затратного подхода	52
8.3.2.	Описание сравнительного (рыночного) подхода	54
8.3.3.	Описание доходного подхода	56
8.3.4.	Порядок согласования результатов	58
8.4.	Анализ применимости разных подходов к оценке объекта оценки	59
9.	Определение справедливой (рыночной) стоимости объекта	60
9.1.	Определение стоимости объекта оценки сравнительным (рыночным) подходом	60
9.2.	Определение стоимости объекта оценки доходным подходом	71
9.2.1.	Определение потенциального и действительного валовых доходов	71
9.2.2.	Определение расходов на содержание объекта оценки	84
9.2.3.	Определение чистого операционного дохода	85
9.2.4.	Определение коэффициента капитализации	85
9.2.5.	Расчет стоимости объекта оценки методом капитализации	86
9.3.	Согласование результатов оценки, принятие решение о стоимости объекта оценки	87

10.	Заявление оценщика	90
11.	Литература	91
12.	Приложение	102

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

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

Исх. № 01/ЦУКН/03/2026 от 12 марта 2026 г.

г. Москва

В соответствии с Договором №б/н от 19.03.2024г., с Дополнительным соглашением №4 к Договору № б/н от 19.03.2024 г. от 12.03.2026г., заключенными между ООО «УК «Джи Пи Ай» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Центральная Управляющая Компания. Недвижимость.» и Гражданином РФ Исмаиловым Кямраном Ахмед Оглы, оценщиком, занимающимся частной практикой, была произведена оценка справедливой (рыночной) стоимости объектов недвижимости: нежилого помещения, площадью 200,7 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2699, нежилого помещения, площадью 100,5 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2700, нежилого помещения, площадью 82,2 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2705, нежилого помещения, площадью 142,5 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2706, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1, по состоянию на 12.06.2026 г.

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

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

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

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

54 405 050 руб.

(Пятьдесят четыре миллиона четыреста пять тысяч пятьдесят) 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:

30 071 359 руб.

(Тридцать миллионов семьдесят одна тысяча триста пятьдесят 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, по состоянию на дату проведения оценки, с учетом округления и без учета НДС, составляет:

24 595 680 руб.

**(Двадцать четыре миллиона пятьсот девяносто пять тысяч шестьсот)
восемьдесят 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:

38 446 584 руб.

**(Тридцать восемь миллионов четыреста сорок шесть тысяч пятьсот
восемьдесят четыре) рубля**

Результаты заключения соответствуют требованиям, изложенным в Федеральном Законе РФ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г. №135-ФЗ, в Федеральных Стандартах Оценки № I,II,III,IV,V,VI, утвержденных Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022, в Федеральном с 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 217п, и могут быть использованы для целей переоценки имущества в состав активов Закрытого паявого 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 паявого 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 №4 к Договору № б/н от 19.03.2024 г. от 12.03.2026г., заключенные между ООО «УК «Джи Пи Ай» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Центральная Управляющая Компания. Недвижимость.» и Гражданином РФ Исмаиловым Кямраном Ахмед Оглы, оценщиком, занимающимся частной практикой.

1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Общая информация, идентифицирующая объект оценки представлен в таблице 1.

Таблица 1.

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

1.3. Информация о проведенной оценке и итоговой величине стоимости

Таблица 2.

нежилое помещение, площадью 200,7 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2699, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1			
Применяемый подход	Стоимость, руб.	Удельный вес, %	Средневзвешенная рыночная стоимость, округленно, руб.
Сравнительный	57 416 055	50%	54 405 050
Затратный	Не применялся	0%	
Доходный	51 394 045	50%	
нежилое помещение, площадью 100,5 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2700, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1			
Применяемый подход	Стоимость, руб.	Удельный вес, %	Средневзвешенная рыночная стоимость, округленно, руб.
Сравнительный	30 723 554	50%	30 071 359
Затратный	Не применялся	0%	
Доходный	29 419 164	50%	
нежилое помещение, площадью 82,2 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2705, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1			
Применяемый подход	Стоимость, руб.	Удельный вес, %	Средневзвешенная рыночная стоимость, округленно, руб.
Сравнительный	25 129 115	50%	24 595 680
Затратный	Не применялся	0%	
Доходный	24 062 245	50%	
нежилое помещение, площадью 142,5 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2706, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1			
Применяемый подход	Стоимость, руб.	Удельный вес, %	Средневзвешенная рыночная стоимость, округленно, руб.
Сравнительный	40 766 258	50%	38 446 584
Затратный	Не применялся	0%	
Доходный	36 126 909	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:

54 405 050 руб.

(Пятьдесят четыре миллиона четыреста пять тысяч пятьдесят) 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:

30 071 359 руб.

(Тридцать миллионов семьдесят одна тысяча триста пятьдесят 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, по состоянию на дату проведения оценки, с учетом округления и без учета НДС, составляет:

24 595 680 руб.

(Двадцать четыре миллиона пятьсот девяносто пять тысяч шестьсот) восьмидесят 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:

38 446 584 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.
- Используемые при проведении оценки Объекта данные принимаются за достоверные, при этом ответственность за соответствие действительности и формальную силу таких данных несут владельцы источников их получения.
- Оценщику не вменяется в обязанность доказывание существующих в отношении Объекта прав.
- Права на Объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства Российской Федерации и другим нормативным актам, за исключением случаев, если настоящим отчетом установлено иное.
- Объект предполагается свободным от прав третьих лиц, за исключением случаев, если настоящим отчетом установлено иное.
- Итоговая величина стоимости Объекта считается действительной исключительно на дату определения стоимости Объекта (дату проведения оценки), при этом итоговая величина стоимости Объекта может быть рекомендуемой для проведения сделки с Объектом, если с даты составления настоящего отчета до совершения сделки с Объектом или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.
- Сведения, выводы и заключения, содержащиеся в настоящем отчете, касающиеся методов и способов проведения оценки, относятся к профессиональному мнению оценщика, основанному на его специальных знаниях в области оценочной деятельности и специальных знаниях.

2. Задание на оценку

Определение задания на оценку представлено таблице 3.

Таблица 3.

Объект оценки	объекты недвижимости: нежилое помещение, площадью 200,7 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2699, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1 (объект 1); нежилое помещение, площадью 100,5 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2700, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1 (объект 2); нежилое помещение, площадью 82,2 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2705, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1 (объект 3); нежилое помещение, площадью 142,5 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2706, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1 (объект 4)
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	объекты недвижимости: нежилое помещение, площадью 200,7 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2699, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1 (объект 1); нежилое помещение, площадью 100,5 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2700, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1 (объект 2); нежилое помещение, площадью 82,2 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2705, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1 (объект 3); нежилое помещение, площадью 142,5 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2706, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1 (объект 4)
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	Выписка из единого государственного реестра объектов недвижимого имущества и сделок с ним нежилое помещение, кадастровый номер: 77:01:0006010:2699 от 01.11.2025г.; Выписка из единого государственного реестра объектов недвижимого имущества и сделок с ним нежилое помещение, кадастровый номер: 77:01:0006010:2700 от 01.11.2025г.; Выписка из единого государственного реестра объектов недвижимого имущества и сделок с ним нежилое помещение, кадастровый номер: 77:01:0006010:27005 от 01.11.2025г.; Выписка из единого государственного реестра объектов недвижимого имущества и сделок с ним нежилое помещение, кадастровый номер: 77:01:0006010:2706 от 01.11.2025г.; Технические паспорта на нежилые помещения, расположенные по адресам: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1, помещение XVI, XVII, XVIII, LXXIX от 26.06.2014 года.
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственности
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности В соответствии со статьей 209 ГК РФ «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом». Юридическая экспертиза прав не проводилась. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав собственности на объект оценки, достоверность которых подтверждается Заказчиком.

	Права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, в том числе от различного рода сервитутов, кроме оговоренных в отчете обременение – доверительное управление, аренда
Цель оценки	определение справедливой (рыночная) стоимости объекта оценки для целей переоценки имущества в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Центральная Управляющая Компания. Недвижимость.» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «Джи Пи Ай» в соответствии со статьей 37 «Оценка активов акционерного инвестиционного фонда и активов паевого инвестиционного фонда» Федерального закона от 29.11.2001 N 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах»
Предпосылки оценки	1) Предполагается гипотетическая сделка с объектом; 2) Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3) Дата оценки -12.03.2026г. 4) Предполагаемое использование объекта – (нефинансовый актив) наиболее эффективное использование; 5) Характер сделки - добровольная сделка в типичных условиях
Специальные допущения и иные допущения	Вся информация, полученная от Заказчика в письменном или устном виде, рассматривается как достоверная. Ответственность за законность получения и достоверность предоставленной информации несет Заказчик. - В рамках настоящего отчет определяется справедливая стоимость объекта оценки в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». При этом оценщик делает допущение, что величина справедливой стоимости не отличается от величины справедливой стоимости. - Оценка проводится исходя из соответствия копий предоставленных документов оригиналам. - Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку. Оценка проводится только с использованием перечисленных в Отчете об оценке документов по объекту оценки, предоставленных Заказчиком. Суждение о величине стоимости может быть изменено в случае выявления информации по объекту оценки, дополнительной к указанной в Отчете об оценке. - Исходные данные, использованные Оценщиком и содержащиеся в Отчете об оценке, считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации. Оценщик не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки. - Оценщик исходит из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Юридическая экспертиза правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки не проводится. - Оценка проводится исходя из предположения об отсутствии каких-либо обременений, ограничений, сервитутов или иных прав третьих лиц в отношении объекта оценки, кроме указанных в задании на оценку. У Оценщика отсутствует обязанность выявлять данные факты в процессе оценки. - Оценщик не проводит технические, экологические и иные виды специальных экспертиз. Оценка проводится исходя из предположения об отсутствии каких-либо фактов, влияющих на результаты оценки,

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

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

Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета оценки объекта оценки	Отсутствуют, кроме случаев предусмотренных законодательством
Дата оценки	12.03.2026
Форма отчета	письменная
Собственники объекта оценки	владелец инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Центральная Управляющая Компания. Недвижимость.»
Балансовая стоимость	Текущая оценочная стоимость объекта 1– 54 221 847 рублей Текущая оценочная стоимость объекта 2 – 30 083 104 рублей Текущая оценочная стоимость объекта 3 – 24 605 285 рублей Текущая оценочная стоимость объекта 4 – 38 498 325 рублей

3. Сведение об оценщике и заказчике

Сведения об оценщике и заказчике представлены в таблице 4.

Таблица 4.

Оценщик и его реквизиты	Гражданин РФ Исмаилов Кямран Ахмед Оглы, оценщик, занимающийся частной практикой Паспорт РФ 45 14 702392 выдан 16.09.2014 Отделением УФМС России по гор. Москве по району Крылатское, код подразделения 770-063; ИНН 773100277301 Стаж работы в оценочной деятельности-21 год. Адрес: 121614, г. Москва, ул. Крылатские холмы, 32-2-229 тел/факс +7 495 415-76-96 электронный адрес: ismk@inbox.ru р/с 40802810638000022700 в ПАО Сбербанк получатель: Оценщик Исмаилов Кямран Ахмед Оглы к/с 30101810400000000225
Информация о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Член ассоциации саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (регистрационный № 01106, включен в реестр 28 декабря 2007 г.) Адрес саморегулируемой организации оценщика: 119017, г. Москва, Малая Ордынка, дом 13, строение 3
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 064281, регистрационный №227/2000 - 1д, выдан 27 октября 2000 г. Институт переподготовки и повышения квалификации кадров по финансово-банковским специальностям Финансовой академии при Правительстве РФ Профессиональной оценки. Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 322211, регистрационный №0199/2000 - 1д, выдан 27 октября 2000 г. Институтом Профессиональной оценки. Свидетельство о повышении квалификации выдан НОУ «Институт профессиональной оценки от 23 декабря 2003 года Свидетельство о повышении квалификации МАОК от 28 сентября 2007 года Свидетельство о повышении квалификации МАОК от 14 сентября 2010 года
Сведение о наличии квалификационного аттестата по направлению «Оценка недвижимости»	Оценщиком получен квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» за №0041172-1 от 10 июля 2024 года (выдан сроком на 3 года)
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис страхования ответственности Исмаилова К.А. № 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.» ИНН: 7725616128/КПП: 770701001 ОГРН 1077759683880 дата присвоения ОГРН 03 сентября 2007г. Адрес местонахождения и почтовый адрес: 127051, г. Москва 1-й Колобовский пер., д. 11/12, стр.1, эт. цоколь, пом. III, ком. 1-5 Телефон: +7 (495) 650-77-77 Расчетный счет : 40701810000000001645 в Банк ГПБ (АО) г. Москва Корр.счет 30101810200000000823 БИК 044525823

Независимость оценщика	Оценщик подтверждает свою независимость согласно требованиям, изложенным в ст. 16 ФЗ РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.98 г. (в последней редакции)
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	Оценщик выполнил отчет самостоятельно, без привлечения сторонних специалистов

4. Допущения, принятые при проведении оценки

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

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

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

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

Отсутствуют.

5. Применяемые нормативные акты и стандарты

При проведении оценки использовались следующие стандарты и нормативные документы:

- Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.98 г. в последней редакции.
- Гражданский кодекс РФ.
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» » утвержден Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022 г.
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)» утвержден Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022 г.
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО №III)» утвержден Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022 г.
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО №IV)» утвержден Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022 г.
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО №V)» утвержден Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022 г.
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО №VI)» утвержден Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022 г.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» утвержден Приказом 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 01.11.2025г. (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 01.11.2025г. (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 01.11.2025г. (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 01.11.2025г. (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
Обременение Аренда. Срок действия с 22.08.2014 по 30.01.2030	77-77-03/086/2014-726	22.08.2014
Обременение. Субаренда.	77:01:0006010:2699-77.RTRIGHTS.E.674634220001	22.08.2014
Право собственности на нежилое помещение, площадью 100,5 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2700, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1	77:01:0006010:2700-77/011/2017-2	19.06.2017
Обременение Доверительное управление. Срок действия с 19.06.2017 по 30.12.2030 с 19.06.2017 по 30.12.2030	77:01:0006010:2700-77/011/2017-4	19.06.2017
Право собственности на нежилое помещение, площадью 82,2 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2705, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1	77:01:0006010:2705-77/011/2017-2	19.06.2017
Обременение Доверительное управление. Срок действия с 19.06.2017	77:01:0006010:2705-77/011/2017-4	19.06.2017
Право собственности на нежилое помещение, площадью 142,5 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2706, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1	77:01:0006010:2706-77/011/2017-3	19.06.2017
Обременение Доверительное управление. Срок действия с 19.06.2017 по 30.12.2030 с 19.06.2017 по 30.12.2030	77:01:0006010:2706-77/011/2017-5	19.06.2017

Таблица 7.

Реквизиты собственника	ООО «УК «Джи Пи Ай» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Центральная Управляющая Компания. Недвижимость.» ИНН: 7725616128/КПП: 770701001 ОГРН 1077759683880 дата присвоения ОГРН 03 сентября 2007г. Адрес местонахождения и почтовый адрес: 127051, г. Москва 1-й Колобовский пер., д. 11/12, стр.1, эт. цоколь, пом. III, ком. 1-5 Телефон: +7 (495) 650-77-77 Расчетный счет : 40701810000000001645 в Банк ГПБ (АО) г. Москва Корр.счет 301018102000000000823 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	54 221 847
нежилое помещение, площадью 100,5 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2700, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1	30 083 104
нежилое помещение, площадью 82,2 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2705, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1	24 605 285
нежилое помещение, площадью 142,5 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2706, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1	38 498 325

6.4. Осмотр объекта оценки

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

6.5. Качественные и количественные характеристики объекта оценки

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

Таблица 9.

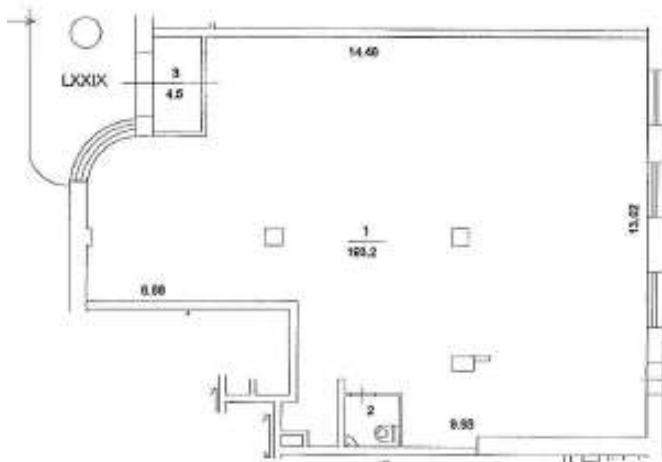
Наименование параметра	Значение параметра
Объект оценки	Встроенные нежилые помещения, расположенные на 1 этаже жилого дома, расположенного в жилом комплексе Английский квартал, по адресу: 119049, г. Москва, Центральный административный округ, район Замоскворечье, ул. Мытная, д. 7, стр. 1, в следующем составе: нежилое помещение, площадью 200,7 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2699 (объект 1);

Наименование параметра	Значение параметра
	нежилое помещение, площадью 100,5 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2700 (объект 2); нежилое помещение, площадью 82,2 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2705 (объект 3); нежилое помещение, площадью 142,5 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2706 (объект 4)
Описание жилого комплекса Английский квартал ¹	Жилой комплекс «Английский квартал» Нас. пункт: Москва Округ: Центральный Район: Замоскворечье Почтовый индекс: 119049 Типовая серия: индивидуальный проект Год постройки: 2013 Каркас: Монолитный Стены: Бетонные Монолитные Назначение: Жилой дом Тип дома: Многоквартирный Квартир: 881 Нежилых помещений: 28 Этажей всего: 14 Подвальных этажей: 2 (подземный паркинг) Подъездов: 21 Пассажирских лифтов в подъезде: 1 Больших лифтов в подъезде: 1 Общая площадь: 136214 м2 Жилая площадь: 85575 м2 Нежилая площадь: 50639 м2 Управляющая компания: ООО "МИТИНО-1" Состояние: Исправный Накопление средств на капремонт: На счете регионального оператора
Объект 1	нежилое помещение
Площадь, кв.м.	200,7
Кадастровый номер	77:01:0006010:2699
Кадастровая стоимость	36816072,83 руб.
Этажность объекта оценки	1 этаж
Высота	3,47
Функциональное назначение	Помещение свободного назначения. В международной классификации помещение формата стрит-ритейл. Данный формат включает в себя помещения на первых этажах и иногда в подвалах жилых домов и административных зданий. Данный формат подразумевает помещения универсального назначения, в них могут размещаться магазин, отделения банка, салон красоты, офис продаж и т.д. Некоторые авторы относят такие помещения офисно-торговыми.
Текущее использование	магазин
Коммуникации (энергоснабжение, теплоснабжение, канализация, водоснабжение)	От городской сети
Прочие системы	Охранный и пожарный сигнализация
Отделка	стандарт
Техническое состояние	отличное

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

Наименование параметра	Значение параметра
Парковка	Стихийная, на прилегающей территории

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 помещения формата стрит-ритейл. Данный формат включает в себя помещения на первых этажах и иногда в подвалах жилых домов и административных зданий. Данный формат подразумевает помещения универсального назначения, в них могут

	размещаться магазин, отделения банка, салон красоты, офис продаж и т.д. Некоторые авторы относят такие помещения офисно-торговыми.
Текущее использование	Салон красоты
Коммуникации (энергоснабжение, теплоснабжение, канализация, водоснабжение)	От городской сети
Прочие системы	Охранная и пожарная сигнализация
Отделка	стандарт
Техническое состояние	отличное
Парковка	Стихийная, на прилегающей территории

Потажный план помещения из технического паспорта

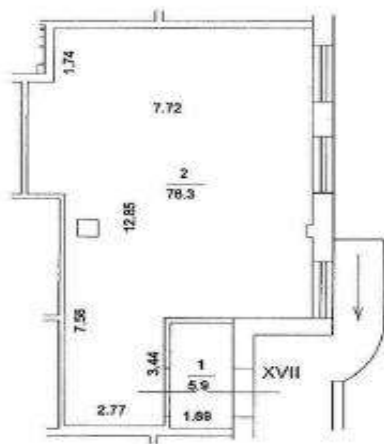


Фотографии объекта 2



Объект 3	нежилое помещение
Площадь, кв.м.	82,2
Кадастровый номер	77:01:0006010:2705
Кадастровая стоимость	15268208,59 руб.
Этажность объекта оценки	1 этаж
Высота	3,41
Функциональное назначение	Помещение свободного назначения. В международной классификации помещение формата стрит-ритейл. Данный формат включает в себя помещения на первых этажах и иногда в подвалах жилых домов и административных зданий. Данный формат подразумевает помещения универсального назначения, в них могут размещаться магазин, отделения банка, салон красоты, офис продаж и т.д. Некоторые авторы относят такие помещения офисно-торговыми.
Текущее использование	Не используется
Коммуникации (энергоснабжение, теплоснабжение, канализация, водоснабжение)	От городской сети
Прочие системы	Охранная и пожарная сигнализация
Отделка	стандарт
Техническое состояние	отличное
Парковка	Стихийная, на прилегающей территории

Поэтажный план помещения из технического паспорта



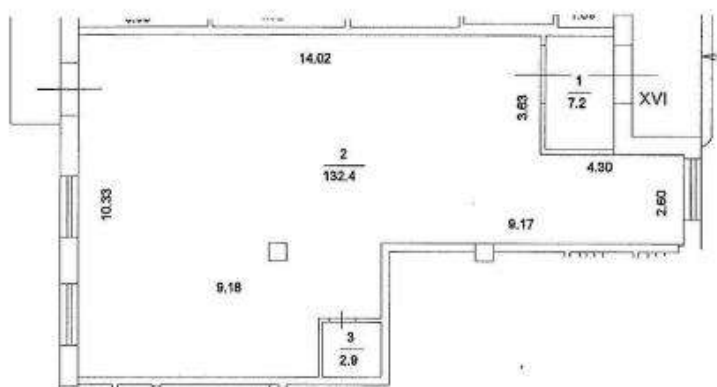
Фотографии объекта 3



Продолжение таблицы 9

Объект 4	нежилое помещение
Площадь, кв.м.	142,5
Кадастровый номер	77:01:0006010:2706
Кадастровая стоимость	12695867,93 руб.
Этажность объекта оценки	1 этаж
Высота	3,41
Функциональное назначение	Помещение свободного назначения. В международной классификации помещение формата стрит-ритейл. Данный формат включает в себя помещения на первых этажах и иногда в подвалах жилых домов и административных зданий. Данный формат подразумевает помещения универсального назначения, в них могут размещаться магазин, отделения банка, салон красоты, офис продаж и т.д. Некоторые авторы относят такие помещения офисно-торговыми.
Текущее использование	Детский сад
Коммуникации (энергоснабжение, теплоснабжение, канализация, водоснабжение)	От городской сети
Прочие системы	Охранная и пожарная сигнализация
Отделка	стандарт
Техническое состояние	отличное
Парковка	Стихийная, на прилегающей территории

Поэтажный план помещения из технического паспорта



Фотографии объекта 4



6.6. Износ объекта оценки

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

6.7. Местоположение объекта оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

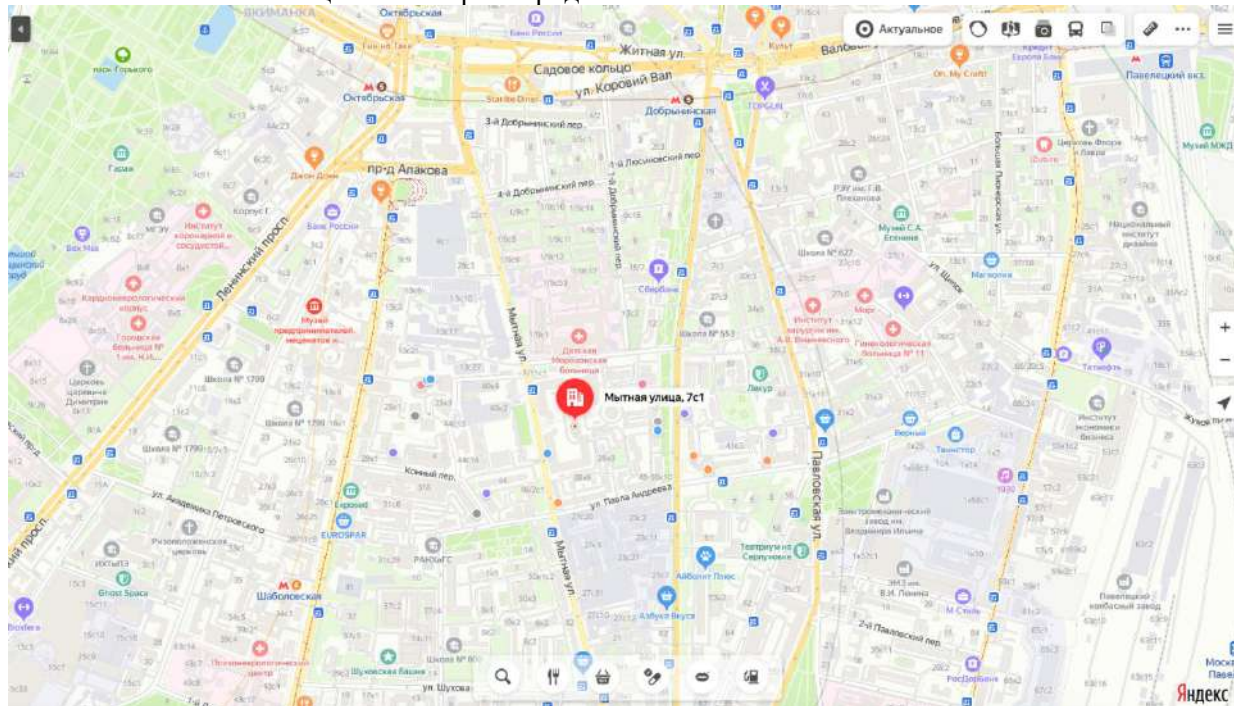
В Замоскворечье сегодня находятся многие из важнейших культурных и исторических памятников,

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

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

Окружающая застройка-жилая, административная.

Расположение объекта оценки на карте города Москвы



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

6.8. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

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

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

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

Модель анализа наиболее эффективного использования представлена ниже.



Рис 1. Модель анализа наиболее эффективного использования объекта оценки

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

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

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

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

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

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

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

Ситуация в российской экономике³

1. В соответствии с 1-й оценкой Росстата, рост ВВП по итогам 2025 года составил +1,0% г/г, что полностью совпало с официальным прогнозом от сентября 2025 года. При этом темпы роста ВВП за 2024 год пересмотрены «вверх» на +0,6 п.п., до +4,9% г/г (с +4,3% г/г по 2-й оценке). По оценке Минэкономразвития России, в декабре 2025 года рост ВВП составил +1,9% г/г после +0,1% г/г в ноябре, с исключением сезонного фактора – рост на +1,8 м/м SA (в 4 квартале 2025 года ВВП вырос на +1,0% г/г после +0,6% г/г в 3 квартале – отчётные данные Росстата в квартальном разрезе будут в апреле 2026 года).

2. Индекс промышленного производства по итогам 2025 года вырос на +1,3% г/г после +5,1% г/г годом ранее⁴ – это практически полностью совпало с оценками, обозначенными в официальном прогнозе. В годовом выражении в декабре наблюдалось ускорение темпов роста ИПП до +3,7% г/г после +0,4% г/г в ноябре. С исключением сезонного фактора выпуск увеличился на +2,3% м/м SA.

3. Обрабатывающая промышленность в 2025 году была основным драйвером промышленного роста, выпуск которой увеличился на +3,6% г/г после +9,1% г/г в 2024 году⁵, что выше прогнозных оценок (в прогнозе +3,1% г/г). В декабре выпуск увеличился на +7,8% г/г после +1,0% г/г в ноябре. С учётом сезонного фактора – рост на +4,1% м/м SA.

3.1. Основной положительный вклад в динамику обрабатывающих производств по итогам 2025 года внёс машиностроительный комплекс, выпуск которого достиг +7,7% г/г (+19,8% г/г в 2024 году). В декабре темпы роста комплекса ускорились до +6,5% г/г после -1,0% г/г в ноябре. Внутри комплекса наибольший рост по итогам года показала отрасль транспортного машиностроения: +32,0% г/г и это выше результата прошлого года (+27,8% г/г), а также самый высокий рост по отрасли за последние 10 лет. Двухзначный рост сохранился и в отрасли компьютерной и электронной техники: +11,7% г/г даже с учётом высокой базы 2024 года, когда выпуск вырос на +26,4% г/г. В декабре в большинстве подотраслей наблюдался рост выпуска: в производстве машин и оборудования, не включённых в другие группировки +0,9% г/г после -14,6% г/г в ноябре, в производстве электрического оборудования – +3,0% г/г после -12,2% г/г в ноябре, 1Индекс промышленного производства за 2024 год был уточнён на -0,5 п.п., предыдущая оценка +5,6% г/г. 2Индекс производства обрабатывающей промышленности за 2024 год был уточнён на -0,7 п.п., предыдущая оценка +9,8% г/г. 1 в отрасли компьютерной и электронной техники: +1,0% г/г после +11,1% г/г в ноябре.

3.2. Рост химической промышленности по итогам 2025 года составил +0,5% г/г после +6,5% г/г в 2024 году. В декабре выпуск комплекса вырос на +1,2% г/г после -1,4% г/г в ноябре. При этом опережающими темпами росло производство лекарственных средств – здесь зафиксированы двухзначные темпы по итогам 2025 года: +15,4% г/г после +19,3% г/г в 2024 году. В декабре высокие темпы сохраняются – рост выпуска на +12,9% г/г после +13,5% г/г в ноябре.

3.3. Темпы роста металлургического комплекса по итогам 2025 года сохранил рост на +2,8% г/г после +6,3% г/г в 2024 году. В декабре ускорение темпов роста комплекса по сравнению с ноябрём до +18,0% г/г после -1,4% г/г.

3.4. Динамика нефтеперерабатывающего комплекса по итогам 2025 года составила -0,4% г/г против -1,4% г/г по итогам 2024 года. В декабре темпы были на уровне -0,8% г/г после роста на +0,4% г/г в ноябре.

3.5. Выпуск пищевой промышленности по итогам 2025 года изменился на -0,5% г/г после роста на +5,0% г/г в 2024 году. В декабре рост выпуска комплекса составил +1,2% г/г после -0,5% г/г в ноябре.

4. Добывающий сектор по итогам 2025 года показал динамику на уровне в -1,6% г/г после -0,5% г/г⁶ годом ранее. В декабре в целом по сектору выпуск изменился на -2,8% г/г после роста на +0,4% г/г в ноябре. С устранением сезонного фактора -0,4% м/м SA.

¹⁰ О текущей ситуации в российской экономике. Итоги 2025 года (economy.gov.ru)

4 Индекс промышленного производства за 2024 год был уточнён на -0,5 п.п., предыдущая оценка +5,6% г/г.

5 Индекс производства обрабатывающей промышленности за 2024 год был уточнён на -0,7 п.п., предыдущая оценка +9,8% г/г.

6 Индекс производства добывающей промышленности за 2024 год был уточнён на -0,1 п.п., предыдущая оценка -0,4% г/г.

5. Объёмы строительных работ по итогам 2025 года увеличились на +2,5% г/г (в 2024 году рост на +3,8% г/г). В декабре объёмы строительства выросли на +4,8% г/г после околонулевой динамики +0,1% г/г в предыдущем месяце.

6. Выпуск продукции сельского хозяйства по итогам 2025 года увеличился на +4,9% г/г (за 2024 год -3,3% г/г) на фоне рекордных урожаев зерновых. В декабре выпуск сохранил двузначные темпы в +15,5% г/г после +20,4% г/г в ноябре. По предварительным данным Росстата, за 2025 год динамика производства мяса составила -0,2% г/г (за 2024 год – рост +2,2% г/г), молока – рост на +0,5% г/г (за 2024 год – рост на +0,7% г/г), яиц – рост на +4,3% г/г (за 2024 год -0,2% г/г). 1 Индекс производства добывающей промышленности за 2024 год был уточнён на -0,1 п.п., предыдущая оценка -0,4% г/г. 2 Ретроспективные данные за 2024 год уточнены Росстатом, предыдущее значение за 2024 год +2,1% г/г.

7. По итогам 2025 года грузооборот транспорта изменился на -0,7% г/г (за 2024 год – рост на +0,5% г/г). В декабре 2025 года динамика грузооборота транспорта была на уровне в -1,3% г/г после -3,0% г/г в ноябре. При этом по итогам года грузооборот автомобильного транспорта продолжил рост: +2,9% г/г после +6,9% г/г в 2024 году.

8. По итогам 2025 года потребительская активность показала рост на +2,9% г/г, что практически совпадает с прогнозной траекторией (ожидали +2,7% г/г, в 2024 году +7,1% г/г). В декабре наблюдалось некоторое ускорение суммарного оборота розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению до +3,9% г/г после +3,6% г/г в ноябре. Оборот розничной торговли в 2025 году продемонстрировал прирост на +2,6% г/г после +7,7% г/г в 2024 году (в прогнозе +2,5% г/г на 2025 год). Оборот розницы в декабре вырос на +3,9% г/г в реальном выражении после +3,3% г/г в ноябре.

Платные услуги населению⁸ за прошедший 2025 год увеличились на +2,7% г/г после роста до уровня +4,3% г/г в 2024 году (факт совпадает с прогнозом). В декабре показатель вырос на +3,1% г/г после +3,4% г/г месяцем ранее. Оборот общественного питания в 2025 году увеличился на +8,7% г/г после +11,9% г/г в 2024 году (факт совпадает с прогнозом). Рост оборота в декабре показал ускорение темпов до +9,4% г/г после +8,2% г/г в ноябре.

9. Инфляция по итогам 2025 года составила 5,59% г/г после 6,64% г/г в ноябре. В помесечном выражении в декабре 2025 года инфляция замедлилась до 0,32% м/м после 0,42% м/м в ноябре. По состоянию на 2 февраля 2026 года инфляция год к году 6,45% г/г. Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, по итогам 2025 года составил +3,9% г/г, а в декабре 2025 года – снижение на -0,3% г/г после +1,0% г/г в ноябре. В целом по промышленности по итогам года цены выросли на +1,9% г/г, в декабре 2025 года – снижение на -3,3% г/г после снижения на -1,0% г/г месяцем ранее.

10. На рынке труда по итогам 2025 года уровень безработицы составил в среднем 2,2% рабочей силы. В декабре уровень безработицы незначительно вырос до 2,2% рабочей силы (2,1% в ноябре). В целом за 11 месяцев 2025 года (по последним оперативным данным) номинальная заработная плата увеличилась на +14,2% г/г и составила 96 772 рубля, реальная – +4,8% г/г (за 11 месяцев 2024 года +17,8% г/г и +8,7% г/г соответственно).

В связи с уточнением респондентами ранее предоставленных оперативных данных динамика оборота платных услуг населению за ноябрь 2025 года была скорректирована на +0,1 п.п. вверх.

В ноябре 2025 года темпы роста заработных плат в номинальном выражении составили +12,8% г/г после +14,3% г/г в октябре, а её размер – 98 193 рублей, реальная – выросла на +5,8% г/г против +6,1% г/г.

Рост реальных денежных доходов по итогам 2025 года составил +7,7% г/г после роста на +9,9% г/г в 2024 году. В 4 квартале 2025 года реальные доходы выросли на +6,0% г/г после +8,0% г/г⁹ в предыдущем квартале. Реальные располагаемые доходы в 2025 году выросли на +7,4% г/г (+8,2% г/г в 2024 году), а в 4 квартале на +5,8% г/г после +7,7% г/г кварталом ранее.

По всем компонентам доходов наблюдалась положительная динамика по итогам 2025 года.

Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов в 2025 году внесли оплата труда наёмных работников +3,7 п.п. (+6,1% г/г в реальном выражении) и доходы от собственности +2,2 п.п. (+23,0% г/г). Положительный вклад также за счёт доходов от предпринимательской деятельности +0,9 п.п. (+12,9% г/г) и социальных выплат +0,8 п.п. (+5,1% г/г).

7 Ретроспективные данные за 2024 год уточнены Росстатом, предыдущее значение за 2024 год +2,1% г/г.

8 В связи с уточнением респондентами ранее предоставленных оперативных данных динамика оборота платных услуг населению за ноябрь 2025 года была скорректирована на +0,1 п.п. вверх.

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

Таблица 10. Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	2025	IV кв. 25	дек.25	ноя.25	окт.25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Экономическая активность														
ВВП*	1,0	1,0	1,9	0,1	1,0	0,6	1,1	1,4	4,9	5,3	4,0	5,0	5,9	4,1
Сельское хозяйство	4,9	12,0	15,5	20,4	7,2	3,8	1,4	0,6	-3,3	-7,3	-6,4	10,5	1,5	0,2
Строительство	2,5	2,3	4,8	0,1	0,6	1,3	1,9	5,8	3,8	5,9	0,5	5,2	3,2	9,0
Оптовая торговля	-2,8	-2,0	1,5	-5,6	-2,5	-2,8	-4,2	-2,1	6,9	5,5	3,6	8,1	11,7	10,0
Суммарный оборот	2,9	4,1	3,9	3,6	4,8	2,5	2,1	2,7	7,1	5,1	6,0	7,8	9,9	8,0
Розничная торговля	2,6	4,0	3,9	3,3	4,8	2,1	1,6	2,6	7,7	5,1	6,3	8,5	11,5	8,0
Платные услуги населению	2,7	3,3	3,1	3,4	3,5	2,7	2,4	2,3	4,3	3,9	3,4	5,0	5,0	6,9
Общественное питание	8,7	9,6	9,4	8,2	11,2	8,9	9,1	7,1	11,9	12,0	13,4	11,2	10,7	13,9
Грузооборот транспорта	-0,7	-0,5	-1,3	-3,0	2,7	-1,7	0,7	-1,3	0,5	0,9	0,4	-0,9	1,5	-0,6
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-1,3	-0,6	-2,2	-2,7	3,1	-2,0	-1,7	-0,7	-2,6	-2,3	-2,6	-2,2	-3,3	2,0
Инвестиции в основной капитал	-	0,5 ¹	-	-	-	-3,1	1,5	8,7	8,4	4,9	5,7	8,7	14,8	9,8
Промышленное производство**	1,3	2,3	3,7	0,4	2,5	1,2	1,5	0,1	5,1	6,1	3,4	4,8	6,2	4,3
Добыча полезных ископаемых**	-1,6	-0,4	-2,8	0,4	1,4	-0,6	-1,4	-4,2	-0,5	-0,5	-1,3	-1,4	0,9	-1,0
Обрабатывающие производства**	3,6	4,3	7,8	1,0	3,5	2,5	3,6	3,9	9,1	10,9	6,3	9,1	10,2	8,7
Индекс потребительских цен	8,7	6,6	5,6/6,5²	6,6	7,7	8,3	9,8	10,1	9,5	9,0	8,9	8,3	7,6	7,4
Индекс цен производителей														
Промышленность	1,9	-1,2	-3,3	-1,0	0,7	-0,3	1,0	8,4	12,1	4,8	9,7	16,2	19,3	4,0
Добыча полезных ископаемых	-9,8	-15,9	-21,6	-14,7	-11,4	-14,3	-15,0	6,9	17,7	-5,2	9,5	35,4	45,3	4,2
Обрабатывающие производства	3,9	1,0	-0,3	1,0	2,3	1,9	4,5	8,4	11,2	7,6	10,0	12,8	15,0	2,8
в % к соотв. периоду предыдущего года	2025	IV кв. 25	дек.25	ноя.25	окт.25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Рынок труда и доходы населения														
Реальная заработная плата														
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,8 ³	-	-	5,8	6,1	5,3	4,6	3,4	9,7	9,0	8,1	7,8	11,0	8,2
Номинальная заработная плата														
рублей	96 772 ³	-	-	98 193	99 707	96 278	100 023	92 305	89 069	100 620	83 891	86 495	80 582	74 854
в % к соотв. периоду предыдущего года	14,2 ³	-	-	12,8	14,3	14,0	14,9	13,8	19,0	18,8	17,8	16,7	19,5	14,6
Реальные денежные доходы														
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,7	6,0	-	-	-	8,0	9,7	8,3	9,9	11,6	9,8	9,5	8,0	6,5
Реальные располагаемые денежные доходы														
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,4	5,8	-	-	-	7,7	10,1	7,1	8,2	10,4	8,6	7,0	5,9	6,1
Численность рабочей силы														
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,0	-0,1	-0,1	-0,4	0,2	0,2	0,0	0,0	0,1	0,1	-0,1	0,4	0,0	0,5
млн чел.	76,1	76,4	76,3	76,3	76,5	76,5	76,1	75,5	76,1	76,4	76,3	76,1	75,5	76,0
млн чел. (SA)	76,1	76,1	76,0	76,0	76,2	76,2	76,2	76,1	76,1	76,1	76,0	76,2	76,1	76,0
Численность занятых														
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,3	0,1	0,1	-0,2	0,3	0,5	0,4	0,4	0,8	0,7	0,5	1,0	0,7	1,4
млн чел.	74,4	74,7	74,7	74,7	74,8	74,8	74,4	73,7	74,2	74,7	74,5	74,2	73,4	73,6
млн чел. (SA)	74,4	74,5	74,4	74,4	74,5	74,5	74,5	74,4	74,2	74,3	74,2	74,2	74,0	73,6
Численность безработных														
в % к соотв. периоду предыдущего года	-12,2	-7,5	-8,1	-8,9	-5,4	-11,6	-13,7	-15,3	-20,2	-20,9	-19,4	-19,3	-21,2	-19,7
млн чел.	1,7	1,6	1,6	1,6	1,7	1,6	1,7	1,8	1,9	1,8	1,8	1,9	2,1	2,4
млн чел. (SA)	1,7	1,6	1,6	1,6	1,7	1,7	1,7	1,7	1,9	1,8	1,9	2,0	2,1	2,4
Уровень занятости														
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,3	61,3	61,3	61,2	61,4	61,3	61,3	61,3	61,3	61,5	61,3	61,3	61,2	60,8
Уровень безработицы														
в % к рабочей силе	2,2	2,2	2,2	2,1	2,2	2,1	2,2	2,3	2,5	2,3	2,4	2,6	2,8	3,2
SA	2,2	2,1	2,1	2,1	2,2	2,2	2,2	2,3	2,5	2,3	2,5	2,6	2,7	3,2

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ В январе-сентябре 2025 г.² В декабре 2025 г. / по состоянию на 2 февраля 2026 г.³ В январе-ноябре 2025 г.

* Данные Росстата только по годам, ежемесячные и квартальные значения – оценка Минэкономразвития России (квартальные значения будут опубликованы Росстатом в апреле 2026 года, данные по ВВП уточнены с 2023 г.).

** Уточнены данные за 2024 г. и 2025 г.

Таблица 11. Показатели промышленного производства, в % к АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	2025	IV кв. 25	дек.25	ноя.25	окт.25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Промышленное производство	1,3	2,3	3,7	0,4	2,5	1,2	1,5	0,1	5,1	6,1	3,4	4,8	6,2	4,3
Добыча полезных ископаемых	-1,6	-0,4	-2,8	0,4	1,4	-0,6	-1,4	-4,2	-0,5	-0,5	-1,3	-1,4	0,9	-1,0
добыча угля	-1,7	-1,4	-4,8	0,4	0,3	-4,0	-2,6	1,2	3,0	3,3	0,0	1,0	7,5	0,3
добыча металлических руд	1,7	0,4	-2,2	2,3	1,2	0,8	2,9	2,9	2,9	4,9	2,3	1,8	2,5	-1,7
добыча прочих полезных ископаемых	-11,6	-15,9	-19,4	-16,4	-12,7	-9,9	-11,7	-8,3	0,7	5,6	-1,5	-4,2	3,2	-3,4
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-1,8	-3,7	-8,5	-2,5	2,7	-0,6	1,5	-4,2	4,3	9,4	2,1	-1,9	7,2	3,4
Обрабатывающие производства	3,6	4,3	7,8	1,0	3,5	2,5	3,6	3,9	9,1	10,9	6,3	9,1	10,2	8,7
пищевая промышленность в т.ч.	-0,5	0,2	1,2	-0,5	0,0	-0,1	-0,7	-1,5	5,0	4,2	3,1	5,8	7,6	5,2
пищевые продукты	-0,4	-0,6	-0,4	-1,2	-0,3	0,9	-1,1	-0,7	4,2	2,8	1,8	6,0	6,7	6,6
напитки	-3,3	0,1	3,5	-2,6	-0,5	-6,7	0,6	-7,8	12,1	12,7	13,0	6,9	16,6	1,1
табачные изделия	6,7	18,0	25,9	21,1	9,2	1,5	4,3	4,7	-2,4	4,0	-3,7	-2,5	-6,3	-10,0
лёгкая промышленность в т.ч.	-3,5	-2,8	-2,3	-2,9	-3,1	-2,5	-5,2	-3,1	10,2	10,9	4,9	10,3	15,5	11,4
текстильные изделия	-0,6	-0,5	-1,5	-2,9	3,2	4,2	-6,2	0,1	12,0	9,1	8,5	18,2	12,8	3,7
одежда	-2,2	-2,9	-2,3	0,3	-6,6	-4,9	-2,0	1,1	12,0	20,1	5,6	7,3	15,3	15,2
кожа и изделия из неё	-12,6	-6,9	-3,9	-11,8	-5,2	-8,7	-12,2	-21,2	1,5	-11,7	-4,1	3,6	21,2	15,6
деревообрабатывающий комплекс в т.ч.	-5,1	-8,7	-9,1	-9,1	-7,7	-4,4	-5,2	-1,8	4,3	2,2	1,1	5,0	10,3	1,3
обработка древесины и производство изделий из неё	-3,5	-5,5	-6,9	-6,1	-3,5	-3,1	-3,8	-1,6	5,0	4,9	0,8	3,4	12,0	-1,6
бумага и бумажные изделия	-3,9	-6,9	-8,3	-7,3	-5,0	-3,6	-3,5	-1,2	4,5	2,0	3,1	4,4	9,2	2,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-13,7	-23,3	-17,5	-23,2	-28,5	-10,7	-14,7	-4,4	1,8	-4,7	-5,2	11,2	9,5	6,3
производство кокса и нефтепродуктов	-0,4	-0,2	-0,8	0,4	-0,1	-3,5	2,6	-0,5	-1,4	-0,5	0,1	-1,8	-3,3	2,5
химический комплекс в т.ч.	0,5	-0,2	1,2	-1,4	-0,1	-0,3	0,6	1,9	6,5	6,9	5,4	5,2	8,7	4,9
химические вещества и химические продукты	-0,8	-1,9	-0,6	-2,6	-2,5	-1,9	0,5	0,0	4,6	4,7	3,6	2,5	7,8	5,2
лекарственные средства и медицинские материалы	15,4	15,6	12,9	13,5	21,0	17,5	11,9	16,8	19,3	25,2	18,9	19,7	12,5	-0,4
резиновые и пластмассовые изделия	-6,7	-6,2	-1,4	-8,7	-8,0	-8,8	-8,3	-3,1	3,7	0,8	1,5	4,1	9,3	8,0
производство прочих неметаллической минеральной продукции	-8,3	-7,4	-5,7	-6,4	-9,5	-9,5	-8,3	-7,8	6,8	5,1	4,8	6,2	13,1	0,9
металлургический комплекс в т.ч.	2,8	6,3	18,0	-1,4	1,6	-0,9	2,0	4,5	6,3	5,1	3,3	9,5	8,7	8,7
металлургия	-2,1	2,9	16,9	-4,1	-4,2	-7,0	-2,5	-1,6	-1,5	-3,0	-1,6	-0,4	-1,0	3,0
готовые металлические изделия	18,0	16,7	21,5	7,1	19,6	17,9	16,0	23,4	30,4	30,1	18,3	40,0	38,6	26,4

в % к соотв. периоду предыдущего года	2025	IV кв. 25	дек.25	ноя.25	окт.25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
машиностроительный комплекс в т.ч.	7,7	3,2	6,5	-1,0	3,4	9,3	7,8	13,7	19,8	20,5	15,0	18,9	26,4	25,0
компьютеры, электроника, оптика	11,7	6,5	1,0	11,1	9,3	13,3	17,8	12,4	26,4	27,8	18,6	25,9	36,4	39,4
электрооборудование	-3,8	-5,3	3,0	-12,2	-9,7	-3,6	-5,3	0,1	9,7	14,7	4,8	6,0	13,1	20,6
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-6,9	-6,1	0,9	-14,6	-6,8	-13,2	-6,4	-1,0	2,2	4,3	-3,5	1,7	7,5	8,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-23,1	-31,5	-20,2	-35,3	-38,4	-25,5	-23,2	-9,9	18,5	12,5	10,2	19,7	37,5	16,0
прочие транспортные средства и оборудование	32,0	26,3	28,6	18,5	30,4	40,1	28,1	38,9	27,8	29,3	27,4	26,2	27,1	29,0
прочие производства в т.ч.	-1,9	-4,3	-7,2	-5,0	2,4	-1,2	-2,3	2,3	13,2	17,0	7,2	14,0	13,7	7,0
мебель	-6,9	-3,6	-1,6	-3,9	-5,6	-9,4	-10,2	-4,8	16,3	8,8	12,7	18,0	29,9	11,5
прочие готовые изделия	0,3	5,7	15,8	2,3	-1,5	-4,8	-2,0	1,7	12,0	7,4	9,5	18,6	14,4	13,4
ремонт и монтаж машин и оборудования	-1,2	-6,1	-12,1	-6,4	4,8	1,2	-0,6	3,9	12,7	20,3	5,6	12,4	10,0	5,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-1,6	-1,0	-0,7	-3,4	1,1	0,1	0,1	-4,5	2,4	-0,1	2,0	2,2	5,3	0,0
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-4,3	-4,5	-6,2	-3,2	-3,9	-4,6	-5,0	-3,2	4,1	3,2	3,2	5,0	5,2	0,3

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

* В соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 г. № 470) уточнены данные за 2024 г. и 2025 г.

Макроэкономической прогноз РФ в июле 2025 года¹⁰

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

Таблица 12.

Результаты опроса: февраль 2026 года¹

	2021 (факт)	2022 (факт)	2023 (факт)	2024 (факт)	2025 (факт / оценка) ²	2026	2027	2028
ИПЦ (в % ден. к дек. пред. года)	8,4	11,9	7,4	9,5	5,6	5,3	4,1	4,0
ИПЦ (% к пред. году, в среднем за год)	6,7	13,8	5,9	8,4	8,7	5,6	4,4	4,0
Ключевая ставка (в % годовых, в среднем за год, с учетом выходных дней)	5,7	10,6	9,9	17,5	19,2	14,1	10,4	9,0
ВВП (%, г/г)	5,9	-1,4	4,1	4,3	0,9	1,1	1,7	1,8
Уровень безработицы (%, в среднем за год)	4,8	4,0	3,2	2,5	2,2	2,4	2,6	2,7
Номинальная заработная плата (%, г/г, в среднем за год)	11,5	14,1	14,6	19,0	13,5	8,2	7,5	6,9
Баланс консолидированного бюджета (% ВВП за соответствующий год)	0,8	-1,4	-2,3	-1,6	-2,9	-2,5	-1,5	-1,4
Экспорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	550	641	465	477	453	446	468	482
Импорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	377	347	380	383	386	396	405	421
Курс USD/RUB (руб. за долл., в среднем за год)	73,6	67,5	84,7	92,4	83,4	85,0	94,5	98,9
Цена нефти для налогообложения ³ (долл. США за баррель, в среднем за год)	69	76	63	68	52	50	56	60
Показатели, рассчитанные на основе полученных ответов:								
Реальная ключевая ставка ⁴ (в % годовых, в среднем за год, с учетом выходных дней)	-2,7	-1,3	2,5	8,0	13,6	8,6	5,8	4,5
ВВП (кумулятивный уровень, 2021 г. = 100)	100,0	98,6	102,6	107,1	108,0	109,2	111,0	113,3
Реальная заработная плата ⁵ (%, г/г, в среднем за год)	4,5	0,3	8,2	9,1	4,4	2,7	2,4	2,5
Реальная заработная плата (кумулятивный уровень, 2021 г. = 100)	100,0	100,3	108,5	119,1	124,3	127,7	130,8	134,1
Торговый баланс (товары и услуги) (млрд долл. США в год)	173	293	86	94	67	52	62	65
Нейтральная ключевая ставка (% годовых)	Медиана	8,0	Уровень ключевой ставки, при котором денежно-кредитная политика поддерживает в долгосрочном периоде инфляцию и инфляционные ожидания на цели и ВВП на потенциальном уровне.					
	Центр. тенденция 10-90%	7,3-9,5						
Долгосрочный рост ВВП (%, г/г)	Медиана	2,0	Ожидаемые средние темпы роста потенциального ВВП на горизонте 2029 – 2033 годов.					
	Центр. тенденция 10-90%	1,5-2,2						

¹ В скобках – результаты опроса в декабре 2025 года.

² Для ИПЦ, ключевой ставки, курса USD/RUB и цены нефти для налогообложения – факт; для остальных показателей – оценки участников опроса.

³ Цена российской нефти, определяемая для целей налогообложения и ежемесячно публикуемая на официальном сайте Минэкономразвития России.

⁴ Результаты являются медианой прогнозов, рассчитанных на основе ответов участников опроса по средней за год ключевой ставке и ИПЦ дек. к дек.

⁵ Результаты являются медианой прогнозов, рассчитанных на основе ответов участников опроса по номинальной заработной плате и среднему за год ИПЦ.

Даты проведения опроса: 30 января – 3 февраля 2026 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.

Инфляция: Аналитики повысили прогноз на 2026 год до 5,3% (+0,2 п.п. к декабрьскому опросу). Они ожидают, что в 2027–2028 годах инфляция вернется будет находиться вблизи цели.

Ключевая ставка: Ожидания по средней ключевой ставке в 2026 году не изменились – 14,1% годовых. Прогнозы на 2027–2028 годы повышены на 0,1 п.п. до 10,4% годовых и 9,0% годовых соответственно. Прогноз на конец горизонта остается выше медианной оценки нейтральной ключевой ставки (8,0% годовых). Реальная ключевая ставка, рассчитанная из прогнозов аналитиков – 8,6% (-0,4 п.п.) в 2026 году, 5,8% (-0,3 п.п.) в 2027 году и 4,5% (-0,1 п.п.) в 2028 году.

ВВП: Прогнозы роста не изменились – 1,1% в 2026 году, 1,7% в 2027 году и 1,8% в 2028 году. Медианная оценка долгосрочных темпов роста повышена на 0,2 п.п. до 2,0%. Согласно прогнозам аналитиков, прирост ВВП в 2028 году к 2021 году составит +13,3% (средний темп: 1,9% в год).

Уровень безработицы: Без существенных изменений. Аналитики ожидают, что в 2026 году средняя безработица вырастет до 2,4% в 2026 году, до 2,6% (-0,1 п.п.) в 2027 году и до 2,7% (-0,3 п.п.) в 2028 году, оставаясь значительно ниже значений 2021 года (4,8%) и 2023 года (3,2%).

Номинальная зарплата: Аналитики существенно не изменили прогноз роста номинальной заработной платы. Они ожидают замедления роста до 8,2% в 2026 году, до 7,5% (+0,5 п.п.) в 2027 году и до 6,9% (-0,1 п.п.) в 2028 году. Расчеты на основе прогнозов аналитиков по номинальной заработной плате и средней инфляции предполагают, что реальная зарплата вырастет на 2,7% в 2026 году, на 2,4% в 2027 году и на 2,5% в 2028 году. К концу прогнозного горизонта реальная заработная плата будет на 34,1% выше, чем в 2021 году (средний темп: 4,9% в год).

Баланс консолидированного бюджета: Аналитики ожидают большой дефицит консолидированного бюджета в 2026 году – 2,5% ВВП (больше на 0,3 п.п.). Прогнозы на 2027–2028 годы существенно не изменились –1,5% ВВП и 1,4% ВВП (больше на 0,1 п.п.) соответственно.

Экспорт товаров и услуг: Без существенных изменений – 446 млрд долл. (-4 млрд долл.) в 2026 году и 468 млрд долл. в 2027 году. Прогноз на 2028 год – 482 млрд долл. (-2 млрд долл.). Это на 12% (68 млрд долл.) ниже, чем экспорт в 2021 году.

Импорт товаров и услуг: Прогнозы не изменились – 396 млрд долл. в 2026 году и 405 млрд долл. в 2027 году. Прогноз на 2028 год – 421 млрд долл. Это на 12% (44 млрд долл.) выше, чем импорт в 2021 году.

Курс USD/RUB: Аналитики ожидают более крепкий рубль чем в декабрьском опросе на всем горизонте. Прогноз на 2026 год – 85,0 рублей за долл., на 2027 год – 94,5 рублей за долл., на 2028 год – 98,9 рублей за доллар (рубль крепче на 3,1–5,8% по сравнению с декабрьским опросом).

Цена нефти для налогообложения: Прогноз на 2026 год понижен до 50 долл. за баррель, на 2027 год – до 56 долл. за баррель. К концу прогнозного горизонта, по мнению аналитиков, цена нефти для налогообложения вырастет до 60 долл. за баррель.

О СОЦИАЛЬНОМ И ЭКОНОМИЧЕСКОМ ПОЛОЖЕНИИ Г. МОСКВЫ ЗА 2024 ГОДА¹¹

Таблица 14.

Название показателей	Декабрь 2025 года	в % к предыдущему месяцу	в % к соответствующему месяцу прошлого года	Январь-декабрь 2025 года	в % к соответствующему периоду прошлого года
Индекс промышленного производства, % ⁽¹⁾	х	105,9	95,0	х	104,0
в том числе по видам экономической деятельности:					
обрабатывающие производства	х	104,7	95,0	х	104,7
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	х	121,7	98,4	х	96,2
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	х	129,3	74,6	х	92,7
Оборот организаций, млн рублей	11 336 038,3	140,1	107,2	93 120 868,3	103,3
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами, млн рублей					
в том числе по видам экономической деятельности:					
промышленное производство (Промышленность) ⁽²⁾	1 787 497,5	146,1	99,8	14 057 043,2	101,1
добыча полезных ископаемых	36 905,5	110,1	87,8	306 066,8	113,3
обрабатывающие производства	1 557 783,2	152,0	100,0	12 205 199,4	99,9
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	154 439,8	113,2	106,8	1 228 546,8	108,6
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	38 369,1	135,4	82,0	317 230,3	113,1
Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий ⁽³⁾					
скот и птица в живом весе, тонн	х	х	х	101,1	123,2
молоко, тонн	х	х	х	755,8	36,9

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

яйца, тыс. штук	х	х	х	496,8	96,5
Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", млн рублей	413 607,8	174,9 ⁴⁾	105,6 ⁴⁾	2 588 498,2	116,9 ⁴⁾
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. кв. м. общей площади	2 321,9	х	103,7	7 393,9	112,9
в том числе:					
организациями-застройщиками	2 298,1	х	103,3	6 792,5	115,2
населением	23,8	х	162,8	601,5	92,5
Строительство объектов социально-культурного назначения ¹⁾					
дошкольные образовательные организации, мест	х	х	х	8 200	125,4
общеобразовательные организации, ученических мест	х	х	х	18 100	137,9
амбулаторно-поликлинические организации, посещений в смену	х	х	х	1 545	98,7
больничные организации, коек	х	х	х	726	241,2
плавательные бассейны (с длиной дорожек 25 и 50 м), единиц	х	х	х	6	100
зеркало воды плавательных бассейнов (с длиной дорожек 25 и 50 м), кв. м	х	х	х	2 350	207,6
физкультурно-оздоровительный комплекс, единиц	х	х	х	10	66,7
спортивные сооружения с искусственным льдом, единиц	х	х	х	1	100,0
спортивные сооружения с искусственным льдом, кв.м	х	х	х	1 800	33,8
мелешинский центр, кв.м	х	х	х	684,2	79,7
Оборот оптовой торговли, млн рублей	5 541 248,5	119,3 ⁴⁾	110,1 ⁴⁾	54 946 936,7	102,1 ⁴⁾
Оборот розничной торговли, млн рублей	856 880,5	122,2 ⁴⁾	102,1 ⁴⁾	7 873 690,3	101,0 ⁴⁾
Товарные запасы в организациях розничной торговли, млн рублей ²⁾	526 422,1	96,5 ⁴⁾	93,2 ⁴⁾	х	х

Оборот общественного питания, млн рублей	98 618,1	115,0 ⁴⁾	118,3 ⁴⁾	974 326,1	121,6 ⁴⁾
Объем платных услуг населению, млн рублей	407 831,1	103,0 ⁴⁾	102,2 ⁴⁾	4 632 267,4	101,9 ⁴⁾
Грузооборот автомобильного транспорта организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, млн тонно-километров	1 251,5	113,8	116,6	13 897,1	101,6
Перевезено грузов автомобильным транспортом организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, тыс. тонн	3 573,2	104,2	77,6	53 467,5	102,5
Пассажирооборот автобусов по маршрутам регулярных перевозок, млн пассажиро-километров	450,1	106,8	107,0	4 833,4	97,7
Перевезено пассажиров автобусами по маршрутам регулярных перевозок, тыс. человек	103 358,6	107,7	106,4	1 068 503,2	99,0
Объем инвестиций в основной капитал, млн рублей ^{3),4)}	х	х	х	5 264 056,4	102,0 ⁵⁾
Индекс цен производителей промышленных товаров,% ⁷⁾	х	96,2	103,4	х	103,2
Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги, %	х	100,40	103,68	х	107,12
Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, рублей	8 703,43	100,7	х	х	х
Денежные доходы в расчете на душу населения (вторая оценка), рублей ^{2),8)}	172 140,0	114,6	119,5	х	х
Реальные денежные доходы (первая оценка), % ^{3),8)}	х	110,6	110,1	х	х
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, рублей ⁹⁾	171 302,2	98,6	113,8	170 908,8	112,9
Реальная заработная плата, % ⁶⁾	х	98,4	108,8	х	105,1
Просроченная задолженность по заработной плате, тыс. рублей ¹⁾	38 015	70,1	х	х	х

Численность официально зарегистрированных безработных, человек ^{5),10)}	11 607	102,0	88,3	х	х
Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, млн рублей ¹¹⁾	7 720 517,2	х	111,4	х	х
Сумма прибыли организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, млн рублей ¹¹⁾	10 721 049,7	х	108,6	х	х
Доля прибыльных организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства к общему числу отчитавшихся организаций, % ¹¹⁾	69,1	х	75,1	х	х
Задолженность организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, млн рублей ¹¹⁾					
дебиторская	47 952 639,1	102,0	101,7	х	х
кредиторская	52 149 783,2	101,3	100,6	х	х
в том числе просроченная	2 369 283,4	97,2	115,5	х	х
из общей суммы кредиторской задолженности - задолженность по платежам в бюджет	2 067 909,2	119,0	х	х	х
в том числе просроченная	16 862,4	102,1	х	х	х

1) Агрегированный показатель нечислится по видам деятельности: "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Воспроизводство, обеспечение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".

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

3) Данные представляются ежеквартально.

4) В сопоставимых ценах.

5) Данные на конец декабря 2025 г., на конец декабря 2025 г. в % к концу ноября 2025 г., на конец декабря 2025 г. в % к концу декабря 2024 г.

6) Данные за январь-сентябрь 2025 г., январь-сентябрь 2025 г. в % к январю-сентябрю 2024 г.

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

8) Данные за 3 квартал 2025 г., 3 квартал 2025 г. в % к 2 кварталу 2025 г., 3 квартал 2025 г. в % к 3 кварталу 2024 г.

9) Данные за ноябрь 2025 г., ноябрь 2025 г. в % к октябрю 2025 г., ноябрь 2025 г. в % к ноябрю 2024 г., январь-ноябрь 2025 г., январь-ноябрь 2025 г. в % к январю-ноябрю 2024 г.

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

11) Данные на конец ноября 2025 г., на конец ноября 2025 г. в % к концу октября 2025 г., на конец ноября 2025 г. в % к концу ноября 2024 г.

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

7.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

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

В результате исследования правоустанавливающей и технической документации объекта оценки, установлено, что объект оценки находится в границах города Москвы и представляют собой нежилые помещения, расположенные на 1-ом этаже жилого комплекса бизнес класса. Согласно результатам анализа НЭИ объект оценки относится к сегменту нежилых помещений формата стрит-ритейл¹².

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

Инвестиции в рынок недвижимости России в 2025 году

Общая сумма инвестиций в России

Всего по итогам 2025 г. совокупный объем инвестиций в коммерческую недвижимость и участки под девелопмент в России составил 1,222 трлн руб. (-19,5% за год). Снижение обусловлено высокой базой прошлого года, где две топ-сделки под собственное размещение компаний сформировали треть всего объема инвестиций в коммерческую недвижимость России (выкуп площадей РЖД в Moscow Towers и «Ростех» в «Ростех-Сити»). Без учёта данных сделок 2025 г. и 2024 г. демонстрируют сопоставимые объёмы инвестиций. Объем инвестиций в классическую коммерческую недвижимость составил 781 млрд руб., что на 19,9% уступает результатам 2024 г. Объем инвестиций в площадки под девелопмент оценивается в 441 млрд руб. — на 18,9% меньше, чем в 2024 г. Объем стрессовых инвестиций в коммерческую недвижимость и земельные участки составил 308 млрд руб., при этом доля таких сделок удвоилась за год — с 12,8% до 25,2% в общем объеме сделок 2025 г.

Структура инвестиционных сделок.
2025 г. (внешний круг) и 2024 г.
(внутренний круг)



Диаграмма 1.

¹² Данный формат включает в себя помещения на первых этажах и иногда в подвалах жилых домов и административных зданий. Данный формат подразумевает помещения универсального назначения, в них могут размещаться магазин, отделения банка, салон красоты, офис продаж и т.д. Стандартная площадь помещений формата street-retail — 100-150 кв.м.



Диаграмма 2.

Основные индикаторы рынка

Таблица 15.

	2022	2023	2024	2025	2026 прогноз
Общий объем инвестиций в коммерческую недвижимость, млрд руб.	184,8	623,3	974,7	781,0	650–700
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

За 2025 г. в России было зафиксировано 242 инвестиционных сделки с коммерческой недвижимостью общей площадью 6,1 млн кв. м, средний чек составил 3,2 млрд руб. Годом ранее фиксировался сопоставимый объем — 226 сделок площадью 6,6 млн кв. м, при этом средний чек был значительно выше — 4,3 млрд руб.

Основную долю приобретений в 2025 г. сформировали частные инвесторы — 175,3 млрд руб. (22,4% в общем объеме), банковские структуры — 143,8 млрд руб. (18,4%) и корпоративный сектор — 113,2 млрд руб. (14,5%). ЗПИФы обеспечили 105,1 млрд руб. приобретений коммерческой недвижимости в 2025 г. (13,5% в общей структуре): высокая стоимость кредитного плеча предоставила возможности для приобретения объектов за разумные «живые» деньги.

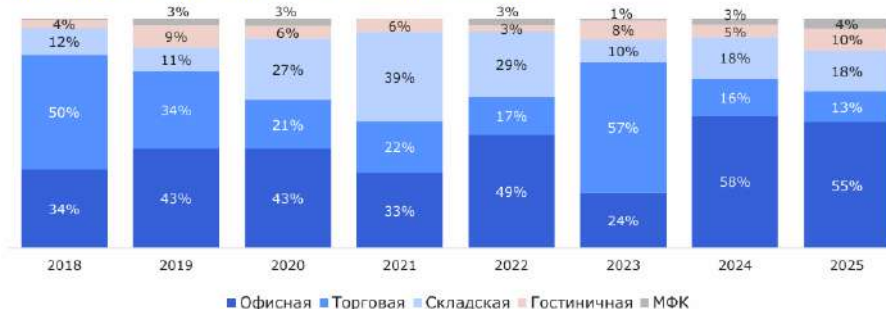


Диаграмма 3.

Динамика инвестиций в коммерческую недвижимость зависит от ключевой ставки и объема денежной массы, определяющих стоимость кредитов, доступность капитала и ликвидность. Высокая ставка охлаждает рынок, повышая стоимость заемного финансирования, а рост денежной массы (рассмотрен агрегат M2X, включающий депозиты и валютные компоненты) стимулирует инфляцию и перевод средств в недвижимость как хедж. В 2026 г. ожидается комбинированный эффект: ожидание смягчения ставки ЦБ РФ уже отражается

в умеренном росте активности инвесторов, при этом снижение прироста денежной массы и замедление роста ВВП могут снизить общую динамику.

Структура инвестиций по сегментам недвижимости



За 10 лет офисные сделки (1,778 трлн руб.) составили 48% от общего объема приобретений коммерческой недвижимости в России

Диаграмма 4.

В 2025 г. офисы сохранили лидерство по объёму инвестиций, обеспечив 54,9% денежного объема сделок с коммерческой недвижимостью, в том числе благодаря реализации накопленного инвестиционного спроса. Годовой объем офисных сделок на 23,5% ниже рекордного 2024 г. ввиду снижения приобретений под собственные нужды.

Складская недвижимость второй год удерживает второе место в структуре инвестиций — 17,9% сделок, хотя в сравнении с 2024 г. фиксируется снижение суммы инвестиций на 19,7%.

Торговая недвижимость заняла третье место (13,4%) в общей структуре 2025 г., по сравнению с 2024 г. снижение составило 35,1%. При этом в суммарном объёме сделок за 10 лет доля торговой недвижимости составляет 27% — сегмент уверенно занимает на длинном периоде второе место. Крупнейшей торговой сделкой 2025 г. стало приобретение Balchug Capital доли MalltechHolding, которой принадлежит ряд торгово-развлекательных центров в России суммарной площадью 870 тыс. кв. м.

В противовес охлаждению динамики во всех других сегментах коммерческой недвижимости объём инвестиций в гостиницы в 2025 г. вырос на 40,8% — до 74,7 млрд руб. Крупнейшей за год стала покупка у структур ВТБ компанией 360 ЕНМ гостиницы Hyatt Regency Moscow Petrovsky Park 5* (30,9 тыс. кв. м).

Распределение инвестиций по сегментам недвижимости, млрд руб.



Диаграмма 5.

Структура денежного объема сделок по географическому признаку

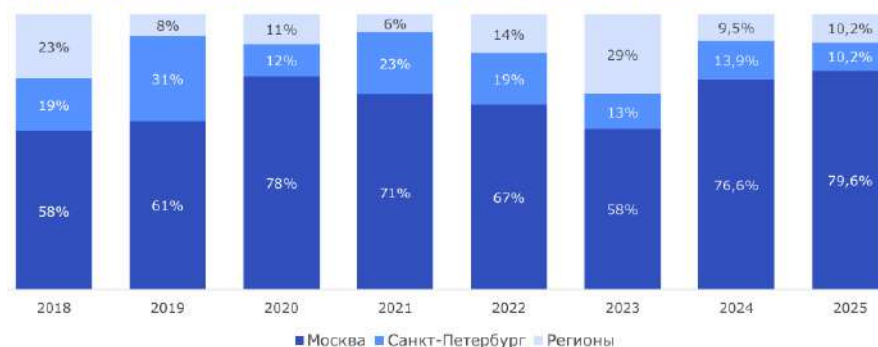


Диаграмма 6.

В структуре инвестиционных объёмов коммерческой недвижимости 13,1% сформированы иностранными продавцами (по источнику капитала); по итогам 2024 г. показатель соответствовал 17,4%, а в 2023 г. —46%.

Московский рынок составил 79,6% (622 млрд руб., –16,7% год к году) в денежной структуре сделок 2025 г., Санкт-Петербург —10,2% (79,4 млрд руб., –41,4% год к году в связи с рекордным объёмом 2024 г.).

Другие регионы России занимают 10,2% в объеме приобретений коммерческой недвижимости (79,7 млрд руб., –14,2% год к году). В течение года были зафиксированы 32 крупные региональные сделки суммарной площадью 1,5 млн. кв. м, средний чек составил 2,5 млрд руб. Наибольший вклад в структуру региональных инвестиций внесла торговая недвижимость — 47,3% денежного объема преимущественно за счет сделки BalchugCapital. На втором месте складская недвижимость (28,3%), на третьем –гостиницы (22%). ТОП-3 региональных сделок года по оцениваемому денежному объёму —приобретение BalchugCapital доли MalltechHolding (ряд торгово-развлекательных центров в России суммарной площадью 870 тыс. кв. м), покупка на торгах компанией «Правильные решения» у Группы ВТБ отеля «Swissotel Resort Сочи Камелия» площадью более 60 тыс. кв. м, приобретение УК «Современные фонды недвижимости» у NK Group складского комплекса «Саратов Парк 2» (106 тыс. кв. м).

Распределение сделок по географическому признаку, млрд руб.

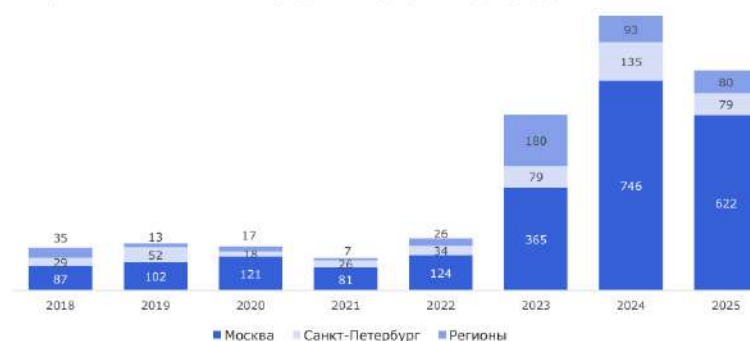
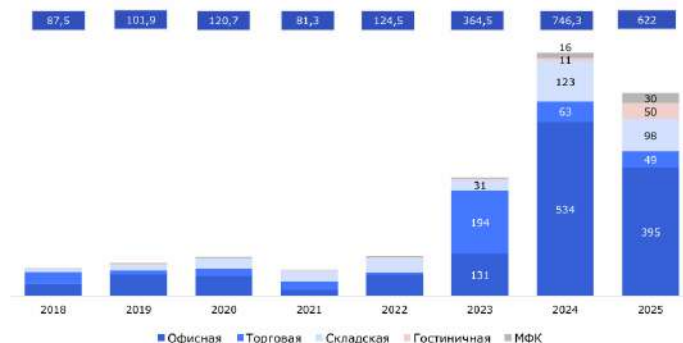


Диаграмма 7.

Коммерческая недвижимость, Москва

Динамика инвестиций по сегментам недвижимости, млрд руб.



Впервые за 14 лет гостиницы вошли в тройку лидеров по объёму инвестиций в коммерческую недвижимость Москвы, продемонстрировав рост в 4,7 раза за 2025 г.

Диаграмма 8.

Объём инвестиций в коммерческую недвижимость Москвы и Московской области за 2025 г. составил 622 млрд руб. Всего было зафиксировано 175 крупных сделок суммарной площадью 3,9 млн кв. м, средний чек составил 3,6 млрд руб.

Хотя оцениваемый денежный объём на 16,7% уступает рекордному результату 2024 г., где 43% сформировали две крупные сделки под собственные нужды компаний, важно учесть, что сумма 2025 г. в 1,7 раз выше объёма 2023 г. и в пять раз — 2022 г. Таким образом, инвестиции в коммерческую недвижимость Москвы сохраняются на рекордно высоком уровне.

Вместе с тем в 2025 г. основной объём сделок в денежном выражении был совершен с целью получения арендного дохода (74%). А в 2024 г. ввиду влияния двух обозначенных выше сделок — всего 34% — в противовес многолетнему тренду на преобладание классических инвестиционных сделок в столице.

Офисная недвижимость аккумулировала 63,5% (395,3 млрд руб., -26% год к году) денежного объёма приобретений в 2025 г., склады — 15,8% (98,4 млрд руб., -20,2% г/г).

Гостиничная недвижимость показала максимальный рост объема инвестиций — плюс 67,7% г/г и достигла 8% (49,5 млрд руб.) в общей структуре сделок. На четвертом месте торговая недвижимость – 7,9% (49,1 млрд руб., -21,8%.



Диаграмма 9.

Рынок помещений формата стрит-ритейл города Москвы

Уровень свободных торговых площадей на улицах Москвы остается самым низким за последние шесть лет, составляя всего 6,5%. К концу 2025 года наблюдается замедление темпов роста арендных ставок, которые демонстрировали резкий подъем (15-20%) в первой половине года. Наиболее активными арендаторами в центральных локациях остаются представители сферы общественного питания, fashion-сегмента, а также бизнес, связанный со сферой «Красота и здоровье». В новых ЖК доля коммерческой инфраструктуры составляет 7-10% от общей площади, но есть тенденция к увеличению. Рост ставок аренды в 2025 году составил около 10-15%.

По итогам года можно отметить, что рынок стрит-ритейла в Москве сейчас находится в состоянии высокой конкуренции за ограниченные площади. Сохраняется устойчивый спрос на ключевые локации, который поддерживается российскими брендами, смелыми идеями рестораторов и специалистами в сфере бьюти-индустрии.

При этом наблюдается интерес к новым, развивающимся локациям, что открывает дополнительные возможности для ритейлеров.

Для тех, кто планирует открыть бизнес или расширяться, важно внимательно изучать конкретные локации, учитывать специфику спроса и быть готовым к конкуренции. А для владельцев недвижимости — это отличное время для поиска надежных арендаторов.

Ключевые показатели рынка

Вакансия. Уровень свободных торговых площадей на улицах Москвы остается самым низким за последние шесть лет, составляя всего 6,5%.

Арендные ставки. К концу 2025 года наблюдается замедление темпов роста арендных ставок, которые демонстрировали подъем в первой половине года.

Ключевым фактором, определяющим текущий уровень арендных ставок, остается устойчиво высокий спрос на торговые площади в центральных районах Москвы.

Профили арендаторов. Наиболее активными арендаторами в центральных локациях остаются представители сферы общественного питания, fashion-сегмента, а также бизнес, связанный со сферой «Красота и здоровье».

Спрос. Вырос спрос на коммерческие помещения небольшого формата площадью до 150 кв. м. Такая динамика отмечается и в спальных районах.

Бренды. Российские компании продолжают укреплять свои позиции, активно развивая собственные бренды и замещая ушедших с рынка международных конкурентов.

География. Благодаря активному и масштабному строительству в том числе по программе КРТ интерес бизнеса к помещениям формата стрит-ритейл смещается в новые локации.

Предложение и вакансии

Предложение в аренду недвижимости формата стрит-ритейл в ключевых центральных локациях, выбранных для исследования, в основном представлено помещениями в исторический застройке.

Новые площади в этих районах появляются в ограниченном объеме в результате реконструкции или перепрофилирования ранее неиспользуемых зданий под гостиницы, офисные центры, а также при строительстве проектов премиальных ЖК.

Среди анализируемых улиц центра Москвы наибольшее количество объявлений в аренду коммерческих помещений наблюдается на Тверской, Пятницкой.

Средняя площадь экспонируемых лотов составляет 390 кв. м. В то же время, востребованный формат помещений с отдельным входом и площадью 100 — 200 кв.м в этих локациях представлен штучными предложениями.

По итогам 2025 года доля вакантных помещений на центральных торговых коридорах остается на стабильно низком уровне — 6,5%.

Минимальная вакансия, ниже 3%, зафиксирована на улицах Арбат, Остоженка и Никольская. Рост доли свободных помещений отмечен на некоторых улицах и не является существенным, поскольку не превышает установленный средний показатель по рынку.

За 2025 году наибольшее число закрытий отмечено на ул. Новый Арбат и в районе Патриарших прудов. Чаще всего закрывались заведения общепита. Однако, даже при таком количестве закрытий, свободных мест остается всего 4%. Это говорит о том, что спрос на эти локации очень высок, и новые арендаторы быстро занимают освободившиеся помещения.

Таблица 16.

Уровень вакансий на центральных торговых улицах

Улица	Изменение	Улица	Изменение
Кузнецкий мост ул.	↓ 11%	Маросейка ул.	↑ 4%
Покровка ул.	↓ 7%	Новый Арбат ул.	↑ 4%
Цветной бульвар	↓ 6%	Патриаршие пруды	↑ 4%
Петровка ул.	↑ 6%	Большая Никитская ул.	↑ 4%
Мясницкая ул.	↓ 6%	Большая Дмитровка ул.	↓ 4%
Столешников пер.	↑ 5%	Остоженка ул.	↓ 3%
Пятницкая ул.	↓ 5%	Арбат ул.	↓ 3%
Тверская ул.	↓ 5%	Никольская ул.	↑ 2%

Спрос

На конец анализируемого периода структура рынка по профилю деятельности компаний не претерпела существенных изменений в сравнении с 2024 годом. Основную долю по-прежнему занимают рестораны и кафе (около 43%), являющиеся неотъемлемой частью городской жизни. Однако, отметим, что за отчетный период число новых заведений и закрывшихся предприятий оказалось примерно одинаковым.

Примерами заметных открытий в 2025 году стали: итальянский ресторан «Санто Джовани» и аутентичный китайский — San Si на ул. Петровка, панорамный ресторан на Новом Арбате «Тэму», на ул. Кузнецкий Мост открылись Brasserie «Кузнецкий мост» и трехэтажный ресторан-бутик Dubai. На Патриарших прудах открылся итальянский негрони-бар ToMi, на Б.Дмитровке — ресторан французской кухни «Анна», перечень заведений высокой ценовой категории на Б.Никитской пополнился рестораном El Pimpi с акцентом на испанскую кухню.

Структура арендаторов по профилю деятельности

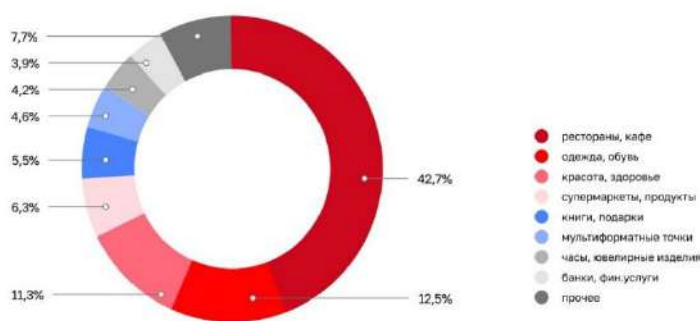


Диаграмма 10.

Высокая ротация заведений общепита отмечается в районе Патриарших прудов — одном из самых дорогих в центре Москвы. Причиной такой ситуации является высокая арендная ставка и в смена целевой аудитории. Несмотря на это, Патриаршие пруды сохраняют свою позицию как один из ведущих гастрономических кластеров столицы.

Сильные позиции сохраняют магазины одежды и обуви, причем среди них продолжает расти доля российских брендов. На долю сегмента приходится 12,5%. Сразу несколько открытий в этом году произошло на Большой Никитской ул., что внесло разнообразие в ее привычный облик, как исключительно ресторанной направленности.

Ставки аренды

Центральные торговые улицы продолжают привлекать арендаторов, что поддерживает высокий уровень арендных ставок на улицах с активным пешеходным трафиком.

Динамика ставок аренды:

Первое полугодие 2025 года: Арендные ставки продемонстрировали уверенный рост, увеличившись на 15-20% по нижней границе диапазона.

Второе полугодие 2025 года: Темпы роста замедлились, что может свидетельствовать о стабилизации рынка.

Лидеры по стоимости:

Наиболее высокие ставки аренды зафиксированы для помещений площадью около 100 кв. м на таких знаковых улицах, как Кузнецкий мост, Петровка и Столешников переулок и район Патриарших прудов. Здесь арендная плата может достигать 360 000 рублей за квадратный метр в год. Примечательно, что этот показатель оставался стабильным на протяжении всего анализируемого периода.

Таблица 17.

Уровень арендных ставок для помещений стрит-ритейла в ЦАО Москвы

Характеристика	Показатель
Диапазон годовой арендной ставки помещений	74 000–360 000 руб./кв. м
Средняя стоимость аренды в месяц (300–400 кв. м)	2,3 млн. руб./мес.
Динамика ставки (год к году)	↑15%-20%

Спрос на торговые площади в самых оживленных районах города остается неизменным. Однако, под давлением высоких арендных платежей и низкой вакансии, бизнес начинает искать новые возможности за пределами привычных туристических маршрутов.

Предприятия сферы услуг и торговли, гастрономии активно перемещаются из «модных» локаций в жилые кварталы, ориентируясь на местную аудиторию. Горожане все чаще делают выбор в пользу ресторанов и магазинов, расположенных в шаговой доступности от дома, где ценятся комфорт и спокойствие, а не престиж места.

Таковыми районами становятся: Красная Пресня, Хамовники, Якиманка, Хорошево-Мневники и другие.

Объем предложения и арендные ставки

Для повышения уровня доступности коммерческой недвижимости девелоперы дробят большие площади и продают более мелкие лоты. Таким образом, за пределами центральных локаций мы наблюдаем уменьшение средней предлагаемой площади коммерческих объектов на первичном рынке в новых жилых комплексах.

Таблица 18.

Характеристики рынка стрит-ритейла в новых районах

Показатель	2023	2024	П2025*
Ввод площадей стрит-ритейл	~ 380 000 кв. м	~ 350 000 кв. м	~ 400 000 кв. м
Количество новых помещений	~ 3100 ед.	~ 3000 ед.	~ 3600 ед.
Средний размер помещения	125 кв. м	115 кв. м	90–110 кв. м
Доля вакантных площадей	10%	9%	9%
Рост арендных ставок (год к году)	5-8%	15-20%	8-15%

Доля вакантных площадей в среднем по рынку составляет порядка 9%, что выше вакансии в локациях центра Москвы. Это обусловлено прежде всего наличием большего объема предложения, которое не может быть поглощено рынком в моменте.

Предложение по арендным ставкам для ритейла в спальнях районах, расположенных за пределами ЦАО, заметно доступнее в сравнении с условиями на главных торговых улицах.

Таблица 19.

Арендные ставки для помещений стрит-ритейла

Характеристика	Показатель
Средняя ставка по рынку для помещений 100–300 кв. м	25 000–60 000 руб./кв. м/год
Средняя ставка помещений крупных помещений свыше 1 000 кв. м	10 000–45 000 руб./кв. м/год
Динамика ставки (год в году)	↑10%-15%

Волатильность арендных ставок в спальнях районах Москвы носит умеренный характер и составляет в среднем 10-15% год к году.

По данным на конец 2025 года в экспозиции по аренде находится более 1300 предложений. Среди них наибольшее количество представлено лотами небольшого формата от 21 до 100 кв.м, а также объектами среднего формата 100-300 кв. м.

Российский ритейл продолжает трансформироваться. Одним из самых заметных проявлений этой эволюции стало появление кафетериев внутри супермаркетов. Этот восходящий тренд является закономерным ответом на меняющиеся потребности потребителей и динамичное развитие рынка готовой еды.

Эта тенденция создает существенную конкуренцию для традиционных заведений общепита, особенно для работающих в среднем ценовом сегменте.

В последние годы рост популярности пунктов выдачи заказов онлайн ритейлеров на первых этажах жилых комплексов привел к тому, что они теперь занимают существенную долю в розничной торговле. В результате, заведения, ранее характерные для уличной торговли, стали менее распространены: магазины хозяйственных товаров, одежды и обуви, книжные лавки, товары для хобби и творчества.

Тенденции и прогнозы

Ритейл играет ключевую роль в формировании социальной среды района и повышении качества жизни резидентов, предлагая им доступ к необходимым товарам и услугам, а также создавая места для встреч и общения. Учитывая интересы жителей и бизнеса, можно создавать единую, самодостаточную экосистему.

Рынок коммерческой недвижимости демонстрирует признаки устойчивости и активности. Минимальный процент свободных площадей говорит о высоком спросе на помещения для магазинов, предприятий сферы услуг и общепита. В связи с этим, не стоит ожидать падения арендных ставок.

Цены продажи помещений формата стрит ритейл

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

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

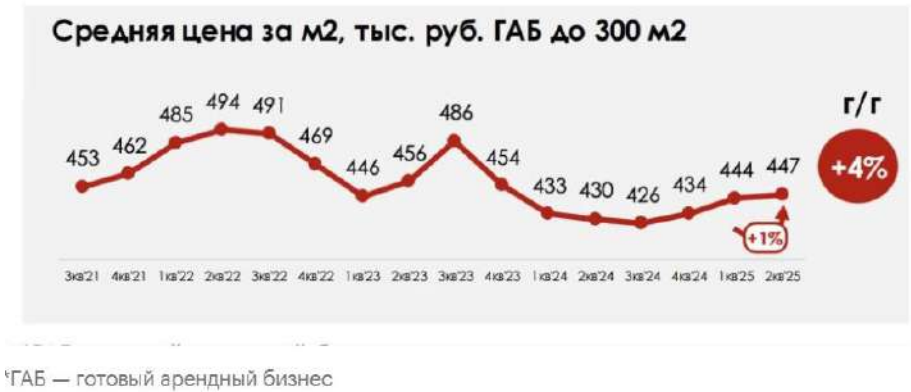


Диаграмма 11.

Динамика средневзвешенной цены предложения
коммерческих помещений, тыс. руб./кв. м



Диаграмма 12.

Таблица 20.

Показатель	IV кв. 2025 г.	Динамика за квартал	Динамика за год
Средневзвешенная цена предложения, тыс. руб./кв. м	405,8	↓ -1,2%	↑ 7,8%

Средневзвешенная цена по округам, тыс. руб./кв. м.

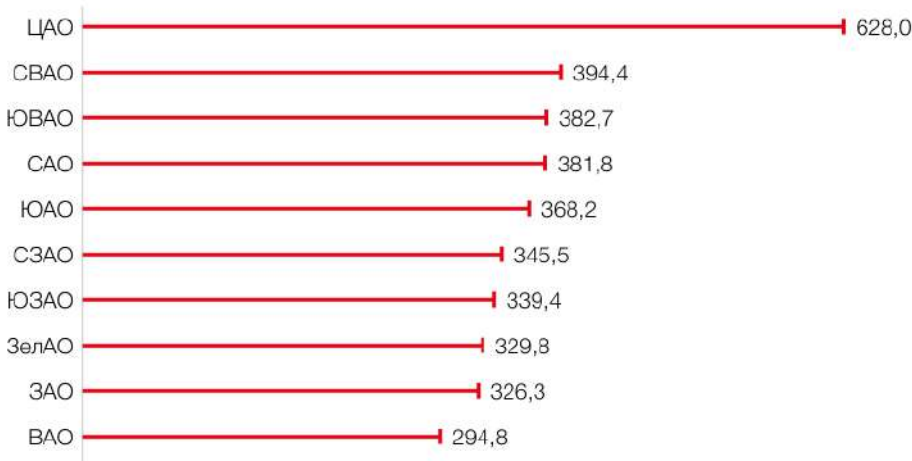


Диаграмма 14.

Первое место по уровню цен традиционно занимает ЦАО (628,0 тыс. руб./кв. м). Второе место занял СВАО с ценой 394,4 тыс. руб./кв. м. Третье место занял ЮВАО с ценой 382,7 тыс. руб./кв. м. В IV квартале 2025 года динамика цен в административных округах Москвы носила разнонаправленный характер. В половине округов зафиксирован рост цен, который варьировался от +3,2% (в СВАО) до +22,3% (в ЮВАО). В другой половине округов цены снизились, размер снижения составлял от -2,5% (в САО) до -14,7% (в ЗАО). В годовой динамике в большинстве административных округов зафиксирован рост цен от +4,5% (в ЮЗАО) до +55,6% (в ЗелАО). Снижение цен по сравнению с IV кварталом 2024 года наблюдалось в двух округах –

ЮЗАО (-5,5%) и ЗАО (-14,0%). Ещё в одном округе, ЮАО, цена за год не изменилась (-0,2% – в пределах погрешности).

Источник информации: <https://nikoliers.ru/analytics/itogi-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy>, <https://cre.ru/news/100858>

<https://realty.rbc.ru/news/6877c25d9a7947e9e20e00a6>, <https://www.estatet.ru/getfile.php>

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.

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

Таблица 21. Выборка объектов аналогов (помещения формата стрит ритейл, расположенные в районе Замоскворечье ЦАО г. Москвы) по ценам предложений

№ п/п	Местоположение	Этаж	Отделка	Наличие отдельного выхода	Общая площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв.м. с учетом НДС	Источник Информации Дата публикации
1	Г. Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Татарская ул., 14	1 этаж	Стандартный ремонт	есть	111	33252000	299567	https://domclick.ru/card/sale_retail_2075156322 дата публикации 06.03.26
2	Г. Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Летниковская ул., 10с2	1 этаж	Стандартный ремонт	есть	229	80220000	305306	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_229_kv.m_7533835929 дата публикации 20.02.2026
3	г. Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Космодамианская наб., 46/50с1	1 этаж	Стандартный ремонт	есть	86	28500000	331396	https://www.cian.ru/sale/commercial/320284412 дата публикации 07.03.26

4	Г. Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Садовническая ул., 51С1	1 этаж	Стандартный ремонт	есть	297,4	110000000	369873	https://www.cian.ru/sale/commercial/326988920 дата публикации 17.02.2026
5	Г. Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Большая Серпуховская ул., 31К6	1 этаж	Стандартный ремонт	есть	63,2	23990000	379589	https://www.cian.ru/sale/commercial/311065770 08.03.2026
6	г. Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Люсиновская ул., 48-50к10	1 этаж	Стандартный ремонт	есть	105	43000000	409524	https://www.cian.ru/sale/commercial/325938499 08.03.26
7	Г. Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Мытная ул., 7с1	1 этаж	Стандартный ремонт	есть	667,8	30000000	449775	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_667_m_pod_kliniku_magazin_7887930782 дата публикации 08.03.2026
8	Г. Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, улица Павла Андреева, 28 к7	1 этаж	Стандартный ремонт	есть	217	104152535	479965	https://domclick.ru/card/sale_retail_2069234450 дата публикации 06.03.2026
9	Г. Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Космодамианская наб., 4/22а	1 этаж	Стандартный ремонт	есть	451,8	220000000	486942	https://www.cian.ru/sale/commercial/322039121 07.03.26
	Минимальное значение						299215	
	Максимальное значение						486942	
	Среднее значение						390215	

Таблица 22. Выборка объектов аналогов (помещения формата стрит ритейл, расположенные в районе Замоскворечье ЦАО г. Москвы) по арендным ставкам

№ п/п	Местоположение	Этаж	Отделка	Наличие отдельного выхода	Общая площадь, кв.м.	Ставка арендной платы, руб./кв.м./в год с НДС	Источник Информации Дата публикации
1	Г. Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, ул. Бахрушина, 28	1 этаж 8 этажного дома	Стандартный ремонт	есть	152	47368	https://domclick.ru/card/rent_free_purpose_2072740117 дата публикации 04.02.26
2	Г. Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Шлюзовая наб., 2А	1 этаж 7 этажного дома	Стандартный ремонт	есть	136	52924	https://www.cian.ru/rent/commercial/218426642 дата публикации

							05.03.26
3	г. Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Космодамианская наб., 52С1	1 этаж 17 этажного дома	Стандартный ремонт	есть	386	51240	https://www.cian.ru/rent/commercial/323451391 дата публикации 07.03.26
4	г. Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Кожевническая ул., 1БС1	1 этаж 7 этажного дома	Стандартный ремонт	есть	130	53539	https://www.cian.ru/rent/commercial/325750764 дата публикации 08.03.26
5	г. Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Пятницкая ул., 20С2	1 этаж 4 этажного дома	Стандартный ремонт	есть	125	57600	https://domclick.ru/card/rent_office_2073752430 дата публикации 04.02.26
6	г. Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, ул. Малая Ордынка, 37с2	1 этаж	Стандартный ремонт	есть	110	60000	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_110_m_7856507800 дата публикации 02.03.26
7	г. Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Кожевническая ул., 13С1	1 этаж 2 этажного дома	Стандартный ремонт	есть	240	60000	https://www.cian.ru/rent/commercial/327390549 дата публикации 04.03.26
8	г. Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Садовническая ул., 80	1 этаж	Стандартный ремонт	есть	86	62796	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_86_m_2421830790 дата публикации 11.02.26
9	г. Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Люсиновская ул., 6	1 этаж	Стандартный ремонт	есть	168	64286	https://domclick.ru/card/rent_retail_2066378097 дата публикации 30.01.26
10	г. Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, улица Малая Ордынка, 37 ст2	1 этаж	Стандартный ремонт	есть	110	65455	https://domclick.ru/card/rent_free_purpose_207345597 дата публикации 04.02.26
11	г. Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, ул. Зацепский Вал, 2С3	1 этаж	Стандартный ремонт	есть	38	94737	https://www.cian.ru/rent/commercial/324362973/ дата публикации 09.03.2026
	Минимальное значение					47368	
	Максимальное значение					94737	
	Среднее значение					60905	

Выводы: Средняя площадь экспонируемых лотов составляет 390 кв. м. В то же время, востребованный формат помещений с отдельным входом и площадью 100 — 200 кв.м. в этих локациях представлен штучными предложениями.

Средняя площадь экспонируемых лотов составляет 390 кв. м. В то же время, востребованный формат помещений с отдельным входом и площадью 100 — 200 кв.м. в этих локациях представлен штучными предложениями.

По итогам 2025 года доля вакантных помещений на центральных торговых коридорах остается на стабильно низком уровне — 6,5%.

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

В IV квартале 2025 года средневзвешенная цена предложения снизилась на 1,2% по сравнению с предыдущим кварталом и составила 405,8 тыс. руб./кв. м. В годовой динамике наблюдался умеренный рост цен — на 7,8%.

Среднее значение цены продажи помещений формата стрит ритейл в районе Замоскворечье города Москвы на дату оценки составило 390215 руб. за кв.м.

Среднее значение ставки арендной платы за помещения формата стрит ритейл в районе Замоскворечье города Москвы на дату оценки составило 60905 руб. за кв.м.

8. Описание процесса оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.2. Этапы проведения оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Далее приводится краткое описание подходов к оценке.

8.3.1. Описание затратного подхода

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

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;

2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

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

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

применять в следующих случаях:

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

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

Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;

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

определение прибыли предпринимателя;

определение износа и устареваний;

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

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

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

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

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

данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;

сметных расчетов;

информации о рыночных ценах на строительные материалы;

других данных;

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

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

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

8.3.2. Описание сравнительного (рыночного) подхода

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

Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

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

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

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

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

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

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

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

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

Основные этапы сравнительного подхода:

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

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

В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

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

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

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

4) рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

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

8.3.3. Описание доходного подхода

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

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

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

1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);

2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

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

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

Основные этапы доходного подхода:

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

2) определение денежного потока.

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

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

-прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;

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

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

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

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

При выборе прогнозного периода учитываются:

-оставшийся срок полезного использования объекта оценки;

-период, на который доступна информация для составления прогноза;

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

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

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

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

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

При расчете постпрогнозной стоимости следует учитывать:

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

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

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

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

методы сравнительного подхода.

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

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

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

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

При определении ставки дисконтирования (ставки капитализации) следует учитывать:

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

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

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

срок полезного использования объекта оценки;

специфические риски объекта оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.3.4. Порядок согласования результатов

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

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

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

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

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

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

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

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

8.4. Анализ применимости разных подходов к оценке объекта оценки

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

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

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

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

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

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

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

9. Определение справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки

9.1. Определение стоимости объекта оценки сравнительным (рыночным)

подходом

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В таблице 23. приведен перечень таких элементов сравнения, рекомендуемых к использованию в анализе.

Таблица 23.

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

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

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

- корректировки с первого по четвертый элемент сравнения осуществляются всегда в указанной очередности, после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам);
- последующие (после четвертого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке, после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога заново не пересчитывается.

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

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_229_kv.m_7533835929

ПСН Святогор 80 220 000 Р
38 ВСЁ

8 932 094-64-24

Спросите у продавца

О помещении

Вид: офисное
Общая площадь: 229 м²
Этаж: 8

Остаток офиса
Тип сделки: продажа

Насколько объект подходит для бизнеса

- Коммерческая недвижимость
- Помещение в торговом центре
- Средний бюджет сделки
- Самый быстрый способ продать
- Закрепленная территория
- Аппарельный торговый
- Наличием напольных покрытий
- Восстановительные работы

Расположение

Москва, Тимирязевский, 30/3
Платформа: 0-10 мин. | Садикovsky: 3-10-10 мин. | Деловая: 0-10-10 мин.

Описание

Общая площадь: 229 м²

Видео: центр Святогор 3-й этаж на первом этаже бизнес-центра в Тимирязевском районе. Бизнес-центр находится в центре деловой и деловой деловой территории. Бизнес-центр находится в центре деловой и деловой деловой территории. Бизнес-центр находится в центре деловой и деловой деловой территории.

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

ЦИАН

Продается торговая площадь, 63,2 м²

Площадь: 63,2 м² | Этаж: 1 | Тип: Торговая

23 990 000 Р

+7 825 500-04-00
+7 915 432-42-66

Описание: Торговая площадь в центре Москвы, рядом с метро. Подходит для размещения магазина или офиса. Площадь: 63,2 м². Этаж: 1. Тип: Торговая.

Оценки и привлекательности объекта

Удобство учета:

- 1. Оценки: высокие
- 2. Платежный график: удобный
- 3. Автоматический тариф: удобный
- 4. Свой кабинет покупателя
- 5. Удобная схема входа
- 6. Хорошая парковка
- 7. Удобная схема входа
- 8. Удобная схема входа

Возможное использование:

- Офис
- Магазин

Позвоните эксперту

Позвоните эксперту

https://domclick.ru/card/sale_retail_2069234450

Оформите сделку без ипотечной выгоды

Москва | Домклик | Покупка | Аренда | Новостройки | Вспомогательные услуги | Журнал | Ренталер | ПИК

Торговая площадь, 217 м²

104 152 535 Р

470 065 094

Продажа

Лайтон

+7 906 966 26 52

Москва, улица Плате Андреева, 28 м²

Район: Замоскворенский

Щаболовский 12 мин. | Серпуховский 12 мин. | Добрынинский 14 мин.

Площадь: 217 м² | Этаж: 1 | Отопление: Нет

Описание

ГОТОВЫЙ КОММЕРЧЕСКИЙ БИЗНЕС

Москва, ул. Плате Андреева, 28 м²

Адрес: Москва, ул. Плате Андреева, 28 м²

Площадь: 217 м²

Оформленность: 30 лет

Стоимость продажи: 115 000 000 руб.

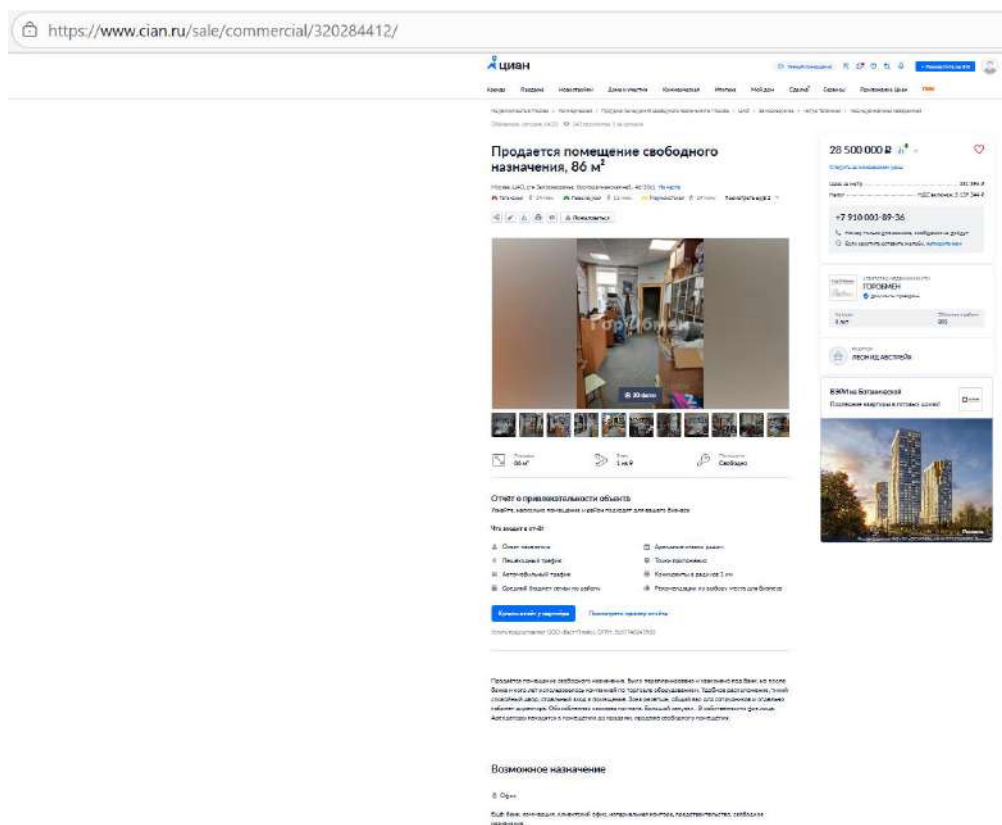
Мощность: 35 кВт

Мат: S 300 000

Объект расположен в центре Москвы и находится в 7 минутах от метро Щаболовская.

Это готовый бизнес с пасивным доходом от надежного арендатора с безупречной репутацией. Объект не требует оперативного участия собственника и капитальных вложений.

Остались вопросы по объекту? Закажите звонок сей-ад: 8965 - назовите этот номер специалисту. Ссылка



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

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 30. 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 24.

Номер объекта сравнения	Объект оценки	1	2	3	4
Местоположение					
Адрес	г. Москва, ул. Мятная, 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, ЦАО, р-н Замоскворечье, Космодамианская наб., 46/50с1
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 «Павелецкая» 760 м.
Источник		База данных недвижимости	База данных недвижимости	База данных недвижимости	База данных недвижимости

Номер объекта сравнения	Объект оценки	1	2	3	4
		АВИТО, https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_229_kv.m_7533835929 дата публикации 20.02.2026	ЦИАН, https://www.cian.ru/sale/commercial/311065770 Дата публикации 08.03.2026	Домклик, https://domclick.ru/card/sale_retail_2069234450 дата публикации 06.03.2026	ЦИАН, https://www.cian.ru/sale/commercial/320284412 дата публикации 07.03.26
Юридическое описание	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Цена предложения, продажи, рублей ¹³		80 220 000	23 990 000	104 152 535	28 500 000
Цена предложения, продажи, рублей ¹⁴		65 754 098	19 663 934	85 370 930	23 360 656
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	Март 2026 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Торг	Продажа	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Назначение	встроенное нежилое офисно-торговое формат street-retail	встроенное нежилое офисно-торговое формат street-retail	встроенное нежилое офисно-торговое формат street-retail	встроенное нежилое офисно-торговое формат street-retail	встроенное нежилое офисно-торговое формат street-retail
Этажность	1 этаж жилого здания	1 этаж нежилого здания	1 этаж жилого здания	1 этаж жилого здания	1 этаж жилого здания
Коммуникации	все	все	все	все	все
Вход в помещение	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход
Техническое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Отделка	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт
Общая площадь, м ²	200,7 100,5 82,2 142,5	229	63,2	217	86
Цена руб./кв.м.		287136	311138	393414	271636

Расчет корректировок

При проведении расчетов считаем, что:

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

¹³ Цена с учетом НДС (22%)

¹⁴ Цены без учета НДС (22%)

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 и судебного эксперта 2025 под редакцией Лейфера Л.А. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, подготовленного Приволжским центром методического и информационного центра обеспечения оценки. Нижний Новгород (табл. 479, стр. 531). Значения поправки принимаются со знаком минус, поскольку цена корректируется в сторону уменьшения.

Таблица 25.

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

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

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

Корректировка на местоположение

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

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

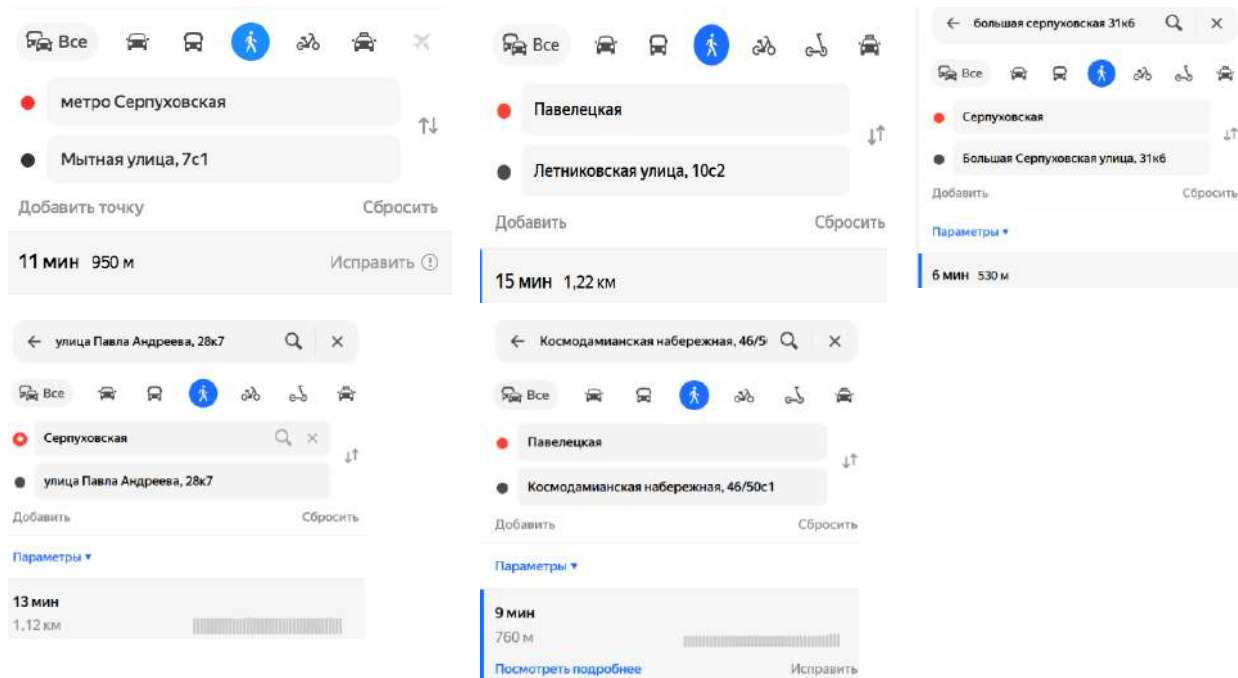
Матрица коэффициентов удельных цен продажи от расстояния до ближайшей станции метро, данные по Москве.

Таблица 27.

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

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

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



Корректировка на этажность

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

Корректировка на назначение

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

Корректировка на отделку

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

Корректировка на отдельный вход

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

Таблица 28.

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

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

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

Корректировка на масштаб

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

Таблица 29.

Объект оценки	Объект аналог (цены Москва)					
Площадь, м ²	<50	50-125	125-300	300-750	750-1500	>1500
<50	0%	41%	53%	60%	68%	73%

Объект оценки	Объект аналог (цены Москва)					
50-125	-29%	0%	9%	14%	19%	23%
125-300	-35%	-8%	0%	5%	9%	13%
300-750	-38%	-12%	-4%	0%	5%	8%
750-1500	-40%	-16%	-9%	-4%	0%	3%
>1500	-42%	-19%	-12%	-8%	-3%	0%

Определение весов аналогов

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

D-удельный вес, %;

Q – суммарное количество внесенных корректировок;

q_i – количество корректировок по данному аналогу;

n – количество аналогов.

Таблица корректировок по сравнимым предложениям на продажу и продажам.

Таблица 30.

Элемент	Ед.	Объекты сравнения				
Сравнения	измер.	Оценив.	1	2	3	4
Цена продажи (предложения)	руб.		65 754 098	19 663 934	85 370 930	23 360 656
Площадь	кв.м.	200,7 100,5 82,2 142,5	229	63,2	217	86
Цена за единицу площади	руб./кв.м.		287136	311138	393414	271636
Объем передаваемых прав		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	%		-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./кв.м.		287136	311138	393414	271636
Финансовые условия		Рыночные безналичный расчет	Рыночные безналичный расчет	Рыночные безналичный расчет	Рыночные безналичный расчет	Рыночные безналичный расчет
Корректировка	%		-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./кв.м.		287136	311138	393414	271636
Условия продажи		Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта
Корректировка	%		-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./кв.м.		287136	311138	393414	271636
Условия рынка (время продажи)		Март 2026 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./кв.м.		287136	311138	393414	271636
Торг		сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка			-9	-9	-9	-9
Скорректированная цена	руб./кв.м.		261294	283136	358007	271636

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.		261294	283136	358007	271636
Удаленность от станции метро		станция метро «Серпухов- ская» 950 м.	станция метро «Павелецкая» 1220 м.	станция метро «Серпухов- ская» 530 м.	станция метро «Серпухов- ская» 1120 м.	станция метро «Павелецкая» 760 м.
Корректировка	%		+9	-10	0	0
Скорректиро- ванная цена	руб./ кв.м.		282196	254822	358007	271636
Этажность		1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка	%		-	-	-	-
Скорректирован- ная цена	руб./ кв.м.		282196	254822	358007	271636
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	%		-	-	-	-
Скорректирован- ная цена	руб./ кв.м.		282196	254822	358007	271636
Отдельный вход		есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		0	0	0	0
Скорректирован- ная цена	руб./ кв.м.		282196	254822	358007	271636
Коммуникации		все	все	все	все	все
Корректировка	руб.		-	-	-	-
Скорректирован- ная цена	руб./ кв.м.		282196	254822	358007	271636
Отделка		стандарт	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт
Корректировка	руб./ кв.м.	-	-	-	-	-
Скорректирован- ная цена	руб./ кв.м.		282196	254822	358007	271636
Масштаб, кв. м.	Пом.1	200,7	229	63,2	217	86
	Пом.2	100,5				
	Пом.3	82,2				
	Пом.4	142,5				
Корректировка	%	200,7 (пом.1)	0	-8	0	-8
		100,5 (пом.2)	+9	0	+9	0
		82,2 (пом.3)	+9	0	+9	0
		142,5 (пом.4)	0	-8	0	-8
Скорректирован- ная цена	руб./ кв.м.	200,7 (пом.1)	282196	234436	358007	249905
		100,5 (пом.2)	307594	254822	390228	271636
		82,2 (пом.3)	307594	254822	390228	271636
		142,5 (пом.4)	282196	234436	358007	249905

Проверка результата	Среднее значение для помещения 1: 281 136 руб. Стандартное отклонение: 54974 руб. Коэффициент вариации, допустимое значение меньше 33%: 20%. Коэффициент вариации меньше допустимого значения и находится в пределах низкой изменчивости вариационного ряда, с большой долей вероятности можно утверждать, что полученные результаты удовлетворяют требованиям однородности и нормального распределения Среднее значение для помещения 2: 306070 руб. Стандартное отклонение: 60269 руб. Коэффициент вариации, допустимое значение меньше 33%: 20%. Коэффициент вариации меньше допустимого значения и находится в пределах низкой изменчивости вариационного ряда, с большой долей вероятности можно утверждать, что полученные результаты удовлетворяют требованиям однородности и нормального распределения Среднее значение для помещения 3: 306070 руб. Стандартное отклонение: 60269 руб. Коэффициент вариации, допустимое значение меньше 33%: 20%. Коэффициент вариации меньше допустимого значения и находится в пределах низкой изменчивости вариационного ряда, с большой долей вероятности можно утверждать, что полученные результаты удовлетворяют требованиям однородности и нормального распределения Среднее значение для помещения 4: 281136 руб. Стандартное отклонение: 54974 руб. Коэффициент вариации, допустимое значение меньше 33%: 20%. Коэффициент вариации меньше допустимого значения и находится в пределах низкой изменчивости вариационного ряда, с большой долей вероятности можно утверждать, что полученные результаты удовлетворяют требованиям однородности и нормального распределения					
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.	286079				
Площадь помещения 1	кв.м.	200,7				
Справедливая (рыночная) стоимость помещения 1	руб.	57416055				

Средневзвешенная стоимость помещения 2	руб./ кв.м.	305707
Площадь помещения 2	кв.м.	100,5
Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки	руб.	30723554
Средневзвешенная стоимость помещения 3	руб./ кв.м.	305707
Площадь помещения 3	кв.м.	82,2
Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки	руб.	25129115
Средневзвешенная стоимость помещения 4	руб./ кв.м.	286079
Площадь помещения 3	кв.м.	142,5
Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки	руб.	40766258

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:

57 416 055 руб.

(Пятьдесят семь миллионов четыреста шестнадцать тысяч пятьдесят пять) рублей

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

30 723 554 руб.

(Тридцать миллионов семьсот двадцать три тысячи пятьсот пятьдесят четыре) 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:

25 129 115 руб.

(Двадцать пять миллионов сто двадцать девять тысяч сто пятнадцать) рубля

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

40 766 258 руб.

(Сорок миллионов семьсот шестьдесят шесть тысяч двести пятьдесят восемь) рублей

9.2. Определение стоимости объекта оценки доходным подходом

Доходный подход при оценке объектов недвижимости реализуется в следующих методах:

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

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

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

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

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

Метод прямой капитализации рассчитывается по следующей формуле капитализации:

$$C = \text{ЧОД} / K, \text{ где:}$$

C - текущая стоимость объекта оценки;

ЧОД – чистый операционный доход;

K - коэффициент капитализации.

ЧОД = ДВД - ОР, где:

ДВД - действительный валовый доход;

ОР - операционные расходы.

ДВД = ПВД - Потери, где:

ПВД - потенциальный валовый доход;

Потери - потери от недозагрузки и от недополучения арендной платы.

9.2.1. Определение потенциального и действительного валовых доходов

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

Современный взгляд на оценку доходной недвижимости допускает два источника дохода:

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

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

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

Потенциальный валовой доход рассчитывается по формуле:

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

ПВД - потенциальный валовой доход, рублей;

C_a - арендная ставка, рублей / м²;

S - площадь, сдаваемая в аренду, м².

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

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

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

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

The image contains two screenshots of real estate listings from Russian websites.

The top screenshot is from https://domclick.ru/card/rent_retail_2066378097. It shows a listing for a retail space (350 sq.m) in the Zamoskvorechye district, priced at 900,000 RUB/month. The listing includes a large photo of the interior, a map, and detailed description in Russian.

The bottom screenshot is from <https://www.cian.ru/rent/commercial/323451391/>. It shows a listing for an office space (1,640 sq.m) in the Riverside Towers building, priced at 1,640,200 RUB/month. The listing includes a large photo of the interior, a map, and detailed description in Russian.

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_110_m_7856507800

Свободного назначения, 110 м² **600 000 Р в месяц**

Получить объявление

Смотрите у арендодателя

Данное объявление

Нужно больше информации?

Позвоните агенту

Дополнительные услуги

Рейтинг объявлений

Описание

Этаж: 1 этаж
Площадь: 110 м²
Этаж: 1
Вид: Коммерческая

Площадь: 110 м²
Площадь: 110 м²
Площадь: 110 м²
Площадь: 110 м²

Насколько объект подходит для бизнеса

1. Подходит для бизнеса
2. Подходит для бизнеса
3. Подходит для бизнеса
4. Подходит для бизнеса

Расположение

Москва, ул. Земляной Вал, 13/1
Дом: 13/1
Площадь: 110 м²

Описание

Предлагается в аренду коммерческое помещение в центре Москвы. Помещение находится в здании, которое является объектом культурного наследия. Помещение имеет площадь 110 м². Помещение подходит для размещения офиса, магазина, ресторана и т.д.

Оценки

Помещение: 110 м²
Помещение: 110 м²

<https://www.cian.ru/rent/commercial/327390549/>

Сдается офис, 290 м² в особняке на ул. Кожевническая, 13/1

1 200 000 Р/мес.

Получить объявление

Смотрите у арендодателя

Данное объявление

Нужно больше информации?

Позвоните агенту

Дополнительные услуги

Рейтинг объявлений

Описание

Предлагается в аренду коммерческое помещение в центре Москвы. Помещение находится в здании, которое является объектом культурного наследия. Помещение имеет площадь 290 м². Помещение подходит для размещения офиса, магазина, ресторана и т.д.

Расположение

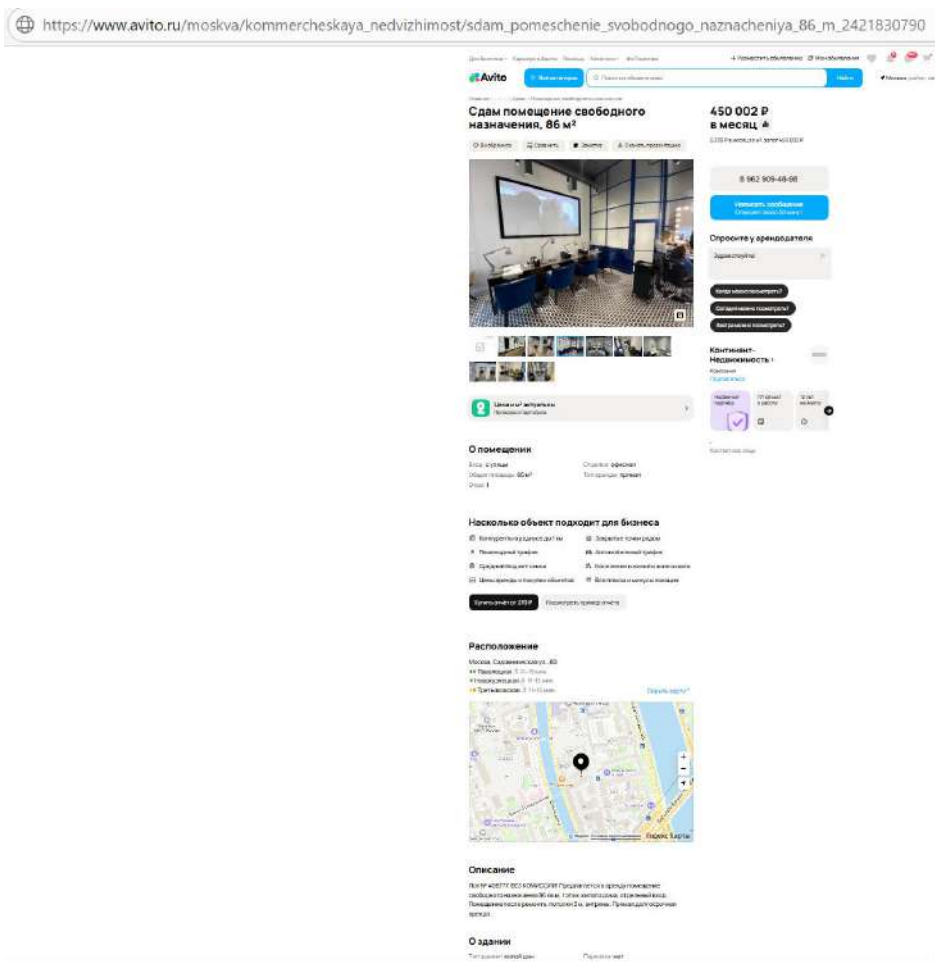
Москва, ул. Кожевническая, 13/1
Дом: 13/1
Площадь: 290 м²

Описание

Предлагается в аренду коммерческое помещение в центре Москвы. Помещение находится в здании, которое является объектом культурного наследия. Помещение имеет площадь 290 м². Помещение подходит для размещения офиса, магазина, ресторана и т.д.

Оценки

Помещение: 290 м²
Помещение: 290 м²



Данные об объектах аналогах (объектам формата стрит-ритейл) представлены в таблице 31.

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 35.

Таблица 31. 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, Большая Ордынка ул., 7	г. Москва, Космодамианская наб., 52С1	г. Москва, ул. Малая Ордынка, 37с2	г. Москва, Кожевническая ул., 13С1	г. Москва, Садовническая ул., 80
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 «Третьяковская» 500 м.	станция метро «Павелецкая» 890 м.	станция метро «Добрынинская» 590 м.	станция метро «Павелецкая» 900 м.	станция метро «Павелецкая» 880 м.
Источник информации		База данных недвижимости Домклик, https://domclick.ru/card/rent_retail_2066378097 дата публикации 30.01.26	База данных недвижимости ЦИАН, https://www.cian.ru/rent/commercial/323451391 дата публикации 07.03.26	База данных недвижимости АВИТО, https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_110_m_7856507800 дата публикации 02.03.26	База данных недвижимости ЦИАН, https://www.cian.ru/rent/commercial/327390549 Дата публикации 04.03.26	База данных недвижимости АВИТО, https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_86_m_2421830790 дата публикации 11.02.26
Объем передаваемых прав	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
Условия финансирования	Рыночные безналичный расчет	Рыночные безналичный расчет	Рыночные безналичный расчет	Рыночные безналичный расчет	Рыночные безналичный расчет	Рыночные безналичный расчет
Условия аренды	Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта
Условия рынка (время продажи)	Март 2026 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
торг	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Назначение	встроенное нежилое помещение формат стрит ритейл	встроенное нежилое помещение формат стрит ритейл	встроенное нежилое помещение формат стрит ритейл	встроенное нежилое помещение формат стрит ритейл	встроенное нежилое помещение формат стрит ритейл	встроенное нежилое помещение формат стрит ритейл
Этажность	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения				
		1	2	3	4	5
Техническое состояние	готов к въезду	готов к въезду	готов к въезду	готов к въезду	готов к въезду	готов к въезду
Отдельный вход	есть	есть	есть	есть	есть	есть
Площадь, м ²	200,7 100,5 82,2 142,5	168	386	110	240	86
Цена руб./кв.м./в год ¹⁵		52693	42000	53652	49180	51472

Обоснование корректировок

Корректировка на объем передаваемых прав

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

Корректировка на финансовые условия

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

Корректировка на условия аренды

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

Корректировка на условия рынка

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

Корректировка на торг

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

Таблица 32.

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

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

¹⁵ цена аренды указана в рублях, без учета НДС

Корректировка на местоположение

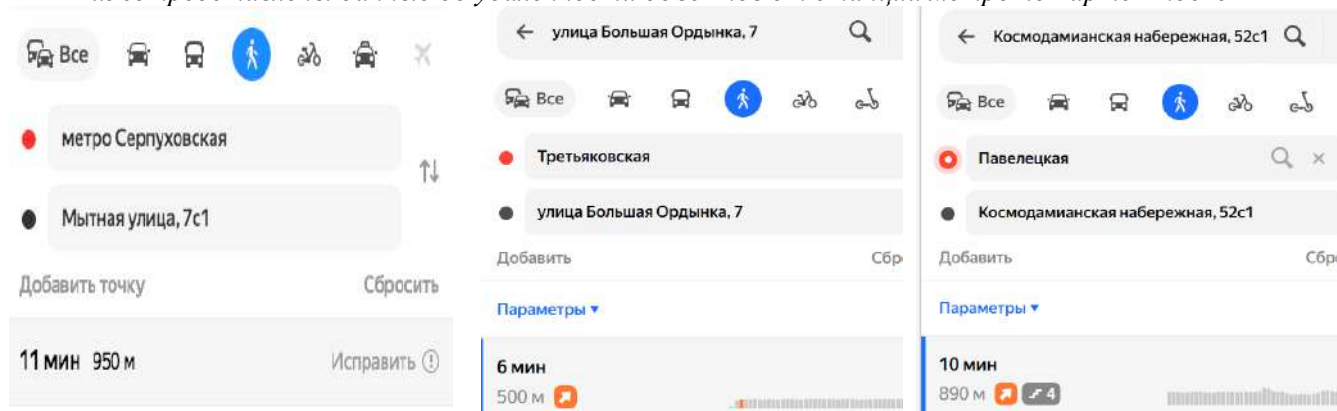
Данная корректировка не проводилась, так как все объекты аналоги, как и объект оценки, расположены в районе Замоскворечье ЦАО г. Москвы. Тем не менее, оценщик считает необходимым сделать поправку на удаленность от метро. Величина данной корректировки определяется на основании Справочника оценщика и судебного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

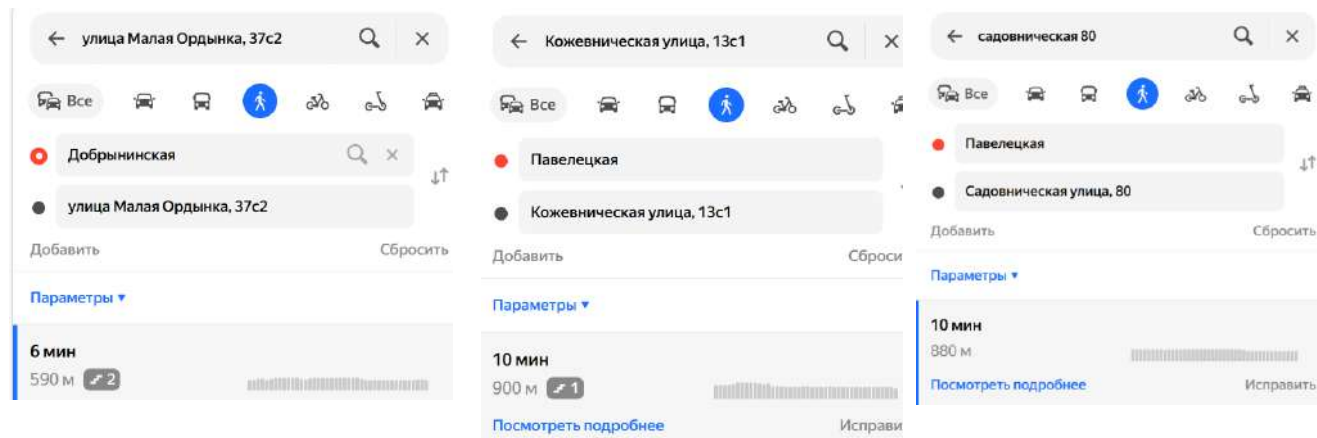
Таблица 33.

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

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

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





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 34.

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

Веса аналогов

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

D-удельный вес, %;

Q – суммарное количество внесенных корректировок;
gi – количество корректировок по данному аналогу;
n - количество аналогов.

Таблица 35. 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.		52693	42000	53652	49180	51472
Объем передаваемых прав		аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
Корректировка	%		-	-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./ кв. м.		52693	42000	53652	49180	51472
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.		52693	42000	53652	49180	51472
Условия аренды		Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта
Корректировка	%		-	-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./ кв. м.		52693	42000	53652	49180	51472
Условия рынка (время продажи)		Март 2026 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		-	-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./ кв. м.		52693	42000	53652	49180	51472
Торг		сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-8	-8	-8	-8	-8
Скорректированная цена	руб./ кв. м.		48478	38640	49360	45246	47354
Местоположение		г. Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье	г. Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье	г. Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье	г. Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье	г. Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье	г. Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье

Корректировка	%		-	-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./ кв. м.		48478	38640	49360	45246	47354
Удаленность от станции метро		Станция метро «Серпуховская» 950 м.	станция метро «Третьяковская» 500 м.	станция метро «Павелецкая» 890 м.	станция метро «Добрынинская» 590 м.	станция метро «Павелецкая» 900 м.	станция метро «Павелецкая» 880 м.
Корректировка	%		-11	0	-11	0	0
Скорректированная цена	руб./ кв. м.		43145	38640	43930	45246	47354
Этажность		1ый этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка	%		-	-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./ кв. м.		43145	38640	43930	45246	47354
Назначение		встроенное нежилое помещение формат стрит ритейл	встроенное нежилое помещение формат стрит ритейл	встроенное нежилое помещение формат стрит ритейл	встроенное нежилое помещение формат стрит ритейл	встроенное нежилое помещение формат стрит ритейл	встроенное нежилое помещение формат стрит ритейл
Корректировка	%		-	-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./ кв. м.		43145	38640	43930	45246	47354
Техническое состояние		готов к въезду	готов к въезду	готов к въезду	готов к въезду	готов к въезду	готов к въезду
Корректировка	%		-	-	-	-	
Скорректированная цена	руб./ кв. м.		43145	38640	43930	45246	47354
Площадь (масштаб)	кв.м.	200,7	168	386	110	240	86
		100,5					
		82,2					
		142,5					
Корректировка	%	200,7 (пом.1)	0	+15	-13	0	-13
		100,5 (пом.2)	+15	+32	0	+15	0
		82,2 (пом.3)	+15	+32	0	+15	0
		142,5 (пом.4)	0	+15	-13	0	-13
Скорректированная цена	руб./ кв. м.	200,7 (пом.1)	43145	44436	38219	45246	41198
		100,5 (пом.2)	49617	51005	43930	52033	47354

		82,2 (пом.3)	49617	51005	43930	52033	47354
		142,5 (пом.4)	43145	44436	38219	45246	41198
Проверка результата		Среднее значение пом.1: 42449 руб. Стандартное отклонение: 2816 руб. Коэффициент вариации, допустимое значение меньше 33%: 7%. Коэффициент вариации меньше допустимого значения и находится в пределах низкой изменчивости вариационного ряда, с большой долей вероятности можно утверждать, что полученные результаты удовлетворяют требованиям однородности и нормального распределения Среднее значение пом.2: 48788 руб. Стандартное отклонение: 3232 руб. Коэффициент вариации, допустимое значение меньше 33%: 7%. Коэффициент вариации меньше допустимого значения и находится в пределах низкой изменчивости вариационного ряда, с большой долей вероятности можно утверждать, что полученные результаты удовлетворяют требованиям однородности и нормального распределения Среднее значение пом.3: 48788 руб. Стандартное отклонение: 3232 руб. Коэффициент вариации, допустимое значение меньше 33%: 7%. Коэффициент вариации меньше допустимого значения и находится в пределах низкой изменчивости вариационного ряда, с большой долей вероятности можно утверждать, что полученные результаты удовлетворяют требованиям однородности и нормального распределения Среднее значение пом.4: 42449 руб. Стандартное отклонение: 2816 руб. Коэффициент вариации, допустимое значение меньше 33%: 7%. Коэффициент вариации меньше допустимого значения и находится в пределах низкой изменчивости вариационного ряда, с большой долей вероятности можно утверждать, что полученные результаты удовлетворяют требованиям однородности и нормального распределения					
Количество поправок (пом. 1)		11	2	2	3	1	3
Вес аналога (пом.1)			0,205	0,205	0,182	0,227	0,182
Количество поправок (пом. 2)		10	2	2	2	2	2
Вес аналога (пом.2)			0,25	0,25	0,25	0,25	0,25
Количество поправок (пом. 3)		10	2	2	2	2	2
Вес аналога (пом.3)			0,25	0,25	0,25	0,25	0,25

Количество поправок (пом. 4)		10	2	2	3	1	3
Вес аналога (пом.4)			0,205	0,205	0,182	0,227	0,182
Средневзвешенная величина стоимости годовой арендной ставки без учета НДС за 1 кв.м. помещения 1	руб./ кв. м.	42679					
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.	48788					
Площадь помещения 2	кв.м.	100,5					
Средневзвешенная величина стоимости годовой арендной ставки без учета НДС за 1 кв.м. помещения 3	руб./ кв. м.	48788					
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.	42679					
Площадь помещения 4	кв.м.	142,5					

Тогда Потенциальный Валовой Доход (ПВД) за год составит:

Для помещения 1 в составе объекта оценки: $200,7 \text{ м}^2 \times 42679 \text{ руб./м}^2 = 8565675 \text{ руб./в год.}$

Для помещения 2 в составе объекта оценки: $100,5 \text{ м}^2 \times 48788 \text{ руб./м}^2 = 4903194 \text{ руб./в год.}$

Для помещения 3 в составе объекта оценки: $82,2 \text{ м}^2 \times 48788 \text{ руб./м}^2 = 4010374 \text{ руб./в год.}$

Для помещения 4 в составе объекта оценки: $142,5 \text{ м}^2 \times 42679 \text{ руб./м}^2 = 6081758 \text{ руб./в год.}$

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

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

Таблица 36.

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

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

Тогда Действительный Валовой Доход (ДВД) в год составит:

Для помещения 1 в составе объекта оценки $8565675 \text{ руб./в год} \times 0,88 = 7537794 \text{ руб./в год}$.

Для помещения 2 в составе объекта оценки: $4903194 \text{ руб./в год} \times 0,88 = 4314811 \text{ руб./в год}$

Для помещения 3 в составе объекта оценки: $4010374 \text{ руб./в год} \times 0,88 = 3529129 \text{ руб./в год}$

Для помещения 4 в составе объекта оценки: $6081758 \text{ руб./в год} \times 0,88 = 5351947 \text{ руб./в год}$

9.2.2. Определение расходов на содержание объекта оценки

Операционные расходы

Операционные расходы включают:

Коммунальные расходы, в том числе:

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

Эксплуатационные расходы, в том числе:

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

Прочие расходы, в том числе:

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

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

К типовым расходам собственникам относятся следующие расходы:

Эксплуатационные расходы, в том числе:

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

Прочие расходы, в том числе:

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

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

Таблица 37.

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

Таблица 40

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

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

Тогда операционные расходы в год для помещения 1 в составе объекта оценки составит: $200,7 \text{ м}^2 \times 42679 \text{ руб./м}^2 \times 0,22 = 1884449 \text{ руб.}$

Тогда операционные расходы в год для помещения 2 в составе объекта оценки составит: $100,5 \text{ м}^2 \times 48788 \text{ руб./м}^2 \times 0,22 = 1078703 \text{ руб.}$

Тогда операционные расходы в год для помещения 3 в составе объекта оценки составит: $82,2 \text{ м}^2 \times 48788 \text{ руб./м}^2 \times 0,22 = 882282 \text{ руб.}$

Тогда операционные расходы в год для помещения 4 в составе объекта оценки составит: $142,5 \text{ м}^2 \times 42679 \text{ руб./м}^2 \times 0,22 = 1377987 \text{ руб.}$

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 38.

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.	8565675	4903194	4010374	6081758
Корректировочный коэффициент на недополучение арендной платы, %	12	12	12	12
Действительный валовой доход (ДВД), руб.	7537794	4314811	3529129	5351947
Операционные расходы (ОР)	1884449	1078703	882282	1377987
ИТОГО	5653345	3236108	2646847	3973960

9.2.4. Определение коэффициента капитализации

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

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

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

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

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

Таблица 40.

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

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

9.2.5. Расчет стоимости объекта оценки методом капитализации

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

Справедливая (рыночная) стоимость объекта 1¹⁶ в составе объекта оценки, полученная методом капитализации доходного подхода, объекта оценки соответственно составит:

$$C = \text{ЧОД} / K = 5653345 \text{ руб.} / 0,11 = 51\,394\,045 \text{ рублей,}$$

Справедливая (рыночная) стоимость объекта 2¹⁷ в составе объекта оценки, полученная методом капитализации доходного подхода, объекта оценки соответственно составит:

$$C = \text{ЧОД} / K = 3236108 \text{ руб.} / 0,11 = 29\,419\,164 \text{ рублей,}$$

Справедливая (рыночная) стоимость объекта 3¹⁸ в составе объекта оценки, полученная методом капитализации доходного подхода, объекта оценки соответственно составит:

$$C = \text{ЧОД} / K = 2646847 \text{ руб.} / 0,11 = 24\,062\,245 \text{ рублей,}$$

Рыночная (справедливая) стоимость объекта 4¹⁹ в составе объекта оценки, полученная методом капитализации доходного подхода, объекта оценки соответственно составит:

$$C = \text{ЧОД} / K = 3973960 \text{ руб.} / 0,11 = 36\,126\,909 \text{ рублей, где:}$$

С - рыночная стоимость объекта оценки;

ЧОД – чистый операционный доход;

К - коэффициент капитализации.

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

51 394 045 руб.

(Пятьдесят один миллион триста девяносто четыре тысячи сорок пять) рублей

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

29 419 164 руб.

(Двадцать девять миллионов четыреста девятнадцать тысяч сто шестьдесят 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, определенная доходным подходом, по состоянию на дату проведения оценки, с учетом округления и без учета НДС, составляет:

24 062 245 руб.

(Двадцать четыре миллиона шестьдесят две тысячи двести сорок пять) рубля

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

36 126 909 руб.

(Тридцать шесть миллионов сто двадцать шесть тысяч пятьсот девяносто девять) рублей

¹⁶ нежилое помещение, площадью 200,7 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2699, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1

¹⁷ нежилое помещение, площадью 100,5 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2700, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1

¹⁸ нежилое помещение, площадью 82,2 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2705, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1

¹⁹ нежилое помещение, площадью 142,5 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2706, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1

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

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

Согласование результатов отражает адекватность и точность применения каждого из двух подходов. Результаты каждого из подходов и обоснование итогового заключения о справедливой (рыночной) стоимости объекта представлены в таблицах 41, 42.

Таблица 41.

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	57 416 055
Затратный	Не применялся
Доходный	51 394 045
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	30 723 554
Затратный	Не применялся
Доходный	29 419 164
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	25 129 115
Затратный	Не применялся
Доходный	24 062 245
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	40 766 258
Затратный	Не применялся
Доходный	36 126 909

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 42.

нежилое помещение, площадью 200,7 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2699, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1			
Применяемый подход	Стоимость, руб.	Удельный вес, %	Средневзвешенная рыночная стоимость, округленно, руб.
Сравнительный	57 416 055	50%	54 405 050
Затратный	Не применялся	0%	
Доходный	51 394 045	50%	
нежилое помещение, площадью 100,5 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2700, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1			
Применяемый подход	Стоимость, руб.	Удельный вес, %	Средневзвешенная рыночная стоимость, округленно, руб.
Сравнительный	30 723 554	50%	30 071 359
Затратный	Не применялся	0%	
Доходный	29 419 164	50%	
нежилое помещение, площадью 82,2 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2705, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1			
Применяемый подход	Стоимость, руб.	Удельный вес, %	Средневзвешенная рыночная стоимость, округленно, руб.
Сравнительный	25 129 115	50%	24 595 680
Затратный	Не применялся	0%	
Доходный	24 062 245	50%	
нежилое помещение, площадью 142,5 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2706, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1			
Применяемый подход	Стоимость, руб.	Удельный вес, %	Средневзвешенная рыночная стоимость, округленно, руб.
Сравнительный	40 766 258	50%	38 446 584
Затратный	Не применялся	0%	
Доходный	36 126 909	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:

54 405 050 руб.

(Пятьдесят четыре миллиона четыреста пять тысяч пятьдесят) 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:

30 071 359 руб.

(Тридцать миллионов семьдесят одна тысяча триста пятьдесят 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, по состоянию на дату проведения оценки, с учетом округления и без учета НДС, составляет:

24 595 680 руб.

(Двадцать четыре миллиона пятьсот девяносто пять тысяч шестьсот) восемьдесят 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:

38 446 584 руб.

**(Тридцать восемь миллионов четыреста сорок шесть тысяч пятьсот
восемьдесят четыре) рубля**

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 и судебного эксперта/ Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода //Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2025.
13. Лейфер Л. А. Справочник оценщика и судебного эксперта / Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода //Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2025.
14. Справочник оценщика недвижимости 2025. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки.
15. Internet–ресурсы: (<https://www.economy.gov.ru>, <http://www.cian.ru>, <https://www.arendator.ru/>, <https://77.rosstat.gov.ru>, <https://yandex.ru/maps>, <https://domclick.ru>, <https://nikoliers.ru/analytics/itogi-2025->

rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy, <https://www.avito.ru>, <https://cre.ru/news/100858>,
<https://realty.rbc.ru/news/6877c25d9a7947e9e20e00a6>, <https://www.estatet.ru/getfile.php>,
<https://ru.wikipedia.org/>, https://cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br, и др.).

Методическая литература

16. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001.
17. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты/ Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
18. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
19. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997.
20. Фридман Д., Ордуей Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995.
21. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО 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	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 9	
01.11.2025г.	
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	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8091A4F5A5093078C1B0D0E6A85295A Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 19.12.2026
инициалы, фамилия	

Лист 2

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 9	
01.11.2025г.	
Кадастровый номер:	77:01:0006010:2699
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Баранов Артем Александрович (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ДЖИ ПИ АЙ", 7725616128

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 9	
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8091A4F5A5093078C1B0D0E6A85295A Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 19.12.2026
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
01.11.2025г.			
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 77:01:0006010:2699-77/01/2017-5 19.06.2017 12:39:13
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки:		
	5.1 вид:		Соглашение об изменении условий договора аренды
	основание государственной регистрации:		Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения № 37/136 от 04.07.2014, № 21, выдан 14.10.2025
	дата государственной регистрации:		01.11.2025 10:17:29
	номер государственной регистрации:		77:01:0006010:2699-77/060/2025-6
	предмет сделки:		Нежилое помещение, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вл.тер.г. муниципальный округ Замоскворечье, улица Мытная, дом 7, строение 1, помещение 79/1, площадью 200,7 кв.м., с кадастровым номером 77:01:0006010:2699
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8091A4F5A59557B5C4D9B2D1A0529A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 19.12.2026	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 9
01.11.2025г.			
Кадастровый номер:		77:01:0006010:2699	
5.2	вид:		Договор аренды (субаренды)
	основание государственной регистрации:		Договор аренды нежилого помещения, № 37/136, выдан 04.07.2014 Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения №37/136 от 04.07.2014г., № 12, выдан 11.06.2020 ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ к Договору аренды нежилого помещения № 37/136 от "04" июля 2014 г., № 20, выдан 15.11.2024 Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения № 37/136 от 04.07.2014, № 21, выдан 14.10.2025
	дата государственной регистрации:		22.08.2014 00:00:00
	номер государственной регистрации:		77:01:0006010:2699-77.RTRIGHTS.E.674634220001
	предмет сделки:		Нежилое помещение, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вл.тер.г. муниципальный округ Замоскворечье, улица Мытная, дом 7, строение 1, помещение 79/1, площадью 200,7 кв.м., с кадастровым номером 77:01:0006010:2699
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
6	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	6.1 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: 770794455, ОГРН: 1137746984198
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		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

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8091A4F5A59557B5C4D9B2D1A0529A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 19.12.2026	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Лист 5

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 9
01.11.2025г.			
Кадастровый номер:		77:01:0006010:2699	
		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 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 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 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 Дополнительное соглашение, выдан 28.12.2018, дата государственной регистрации: 30.01.2019, номер государственной регистрации: 77:01.0006010:2699-77/011/2019-10 Дополнительное соглашение, выдан 25.01.2019, дата государственной регистрации: 15.02.2019, номер государственной регистрации: 77:01.0006010:2699-77/011/2019-11 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 Дополнительное Соглашение №9 от 31.10.2019 к Договору аренды нежилого помещения №37/136 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 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	
полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3003A87A30503E57403E603E7A0370A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2021 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Лист 6

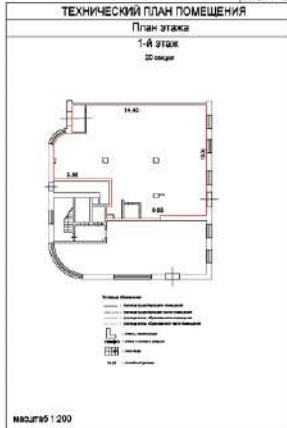
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 9
01.11.2025г.			
Кадастровый номер:		77:01.0006010:2699	
		Дополнительное соглашение № 11 к Договору аренды нежилого помещения №37/136 от "04" июля 2014 г., выдан 10.04.2020 Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения №37/136 от 04.07.2014г., № 12, выдан 11.06.2020 Дополнительное соглашение № 12 (соглашение об изменении условий договора) к договору аренды, № 6/н, выдан 11.06.2020 Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого помещения № 37/136 от 04.07.2014, № 13, выдан 13.01.2021 Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого помещения №37/136 от 04 июля 2014 г. № 14, выдан 28.12.2021 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 Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения № 37/136 от 04.07.2014, № 21, выдан 14.10.2025, дата государственной регистрации: 01.11.2025, номер государственной регистрации: 77:01:0006010:2699-77/060/2025-6	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3003A87A30503E57403E603E7A0370A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2021 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 9
01.11.2025г.	
Кадастровый номер:	77:01:0006010:2699
7	Заявленные в судебном порядке права требования: данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: данные отсутствуют
9	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют
10	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют
11	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: данные отсутствуют
12	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091A4F3A399507D5E060ED0A02F8A Выдан: 06.12.2024 (АВ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ) Действителен с 10.09.2024 по 10.12.2026	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

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

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

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 9
01.11.2025г.	
Кадастровый номер: 77:01:0006010:2699	Номер этажа (этажей): 1
Лист №6 ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ План этажа 1-й этаж 20 квартир  Масштаб 1:200	
Масштаб 1	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091A4F3A399507D5E060ED0A02F8A Выдан: 06.12.2024 (АВ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ) Действителен с 10.09.2024 по 10.12.2026	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 9
01.11.2025г.			
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	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 0091AF3A59930705C6D90207A6579A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 18.12.2026	

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:		77-01:0006010:2706	
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	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 000F000C181A020B649671E2570EEF50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.09.2024 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:		77:01:0006010:2706	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Баронов Артем Александрович, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ДЖИ ПИ АЙ", 7725616128	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 000000001023064597910257908F050 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 3

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 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 Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Центральная Управляющая Компания. Недвижимость.», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность. 77:01:0006010:2706-77/011/2017-3 19.06.2017 11:50:45
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		19.06.2017 11:51:04
	номер государственной регистрации:		77:01:0006010:2706-77/011/2017-5
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 19.06.2017 по 30.12.2030 с 19.06.2017 по 30.12.2030
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ДЖИ ПИ АЙ", ИНН: 7725616128, ОГРН: 1077759683880
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Центральная Управляющая Компания. Недвижимость.", выдан 28.04.2016 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Центральная Управляющая Компания. Недвижимость.", № 1, выдан 02.08.2016 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Центральная Управляющая Компания. Недвижимость.", № 2, выдан 15.12.2016, . Договор купли-продажи, выдан 31.05.2017

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 000000001023064597910257908F050 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		инициалы, фамилия
	Сертификат: 609908381A(238645971025980E)F860 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 03.08.2024 по 26.10.2025		

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: 77:01:0006010:2706		Номер этажа (этажей): 1	
Лист №88 ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ План этажа 1-й этаж 12 комнат  Масштаб 1:200			
Масштаб 1			

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 004090D5C1F1AC2B64297B2375B3E350 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	--	-------------------

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: 77:01:0006010:2706		Номер этажа (этажей): 1	
Лист №6 ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ План этажа 1-й этаж 12 единиц Масштаб 1			

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00904825181A423B64597E1E25798E7B00 Выдан: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

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:		77:01:0006010:2705	
Номер кадастрового квартала:		77:01:0006010	
Дата присвоения кадастрового номера:		17.10.2013	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер ; Условный номер 77-77-22/089/2013-595	
Адрес:		Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Замоскворечье, улица Мытная, дом 7, строение 1, помещение 17/1	
Площадь, м2:		82.2	
Назначение:		Нежилое	
Наименование:		помещение	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место		Этаж № 1	
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб:		15834502.47	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		77:01:0006010:2065	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00904825181A423B64597E1E25798E7B00 Выдан: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия	

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 "" от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ДЖИ ПИ АЙ", 7725616128	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00910003181A0230459711225790EEF050 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	
		инициалы, фамилия

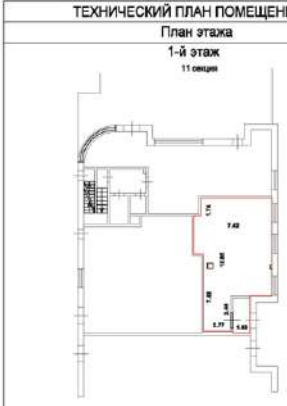
Раздел 2 Лист 3

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 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 77:01:0006010:2705-77/011/2017-2 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: 00910003181A0230459711225790EEF050 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025			

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	
Лист №6 ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ План этажа 1-й этаж 11 секция  Масштаб 1			

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 80970BDC381A022B64597F1E2579BEF859 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

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, вн.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	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00970BDC381A022B64597F1E2579BEF859 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

[illegible]

Раздел 2 Лист 3

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

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
ПОЛНОЕ ИМЕННОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	Сиренский: 0007005310102004507010257000000 Валюшкин: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действительно: с 02.08.2024 по 26.10.2025	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	Сертификат: 009F0BDC184D23864577F1E2578BFF850 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНОЕ СЛУЖБОВОЕ УПРАВЛЕНИЕ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2004 по 30.08.2015	

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: 77:01:0006010:2700		Номер этажа (этажей): 1	
Лист №6 ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ План этажа 1-й этаж 11 единиц Масштаб 1			
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия	

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	Служба № 009/08/01/00236/6597/1227/0007/050 Выдана ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ РФ № 04/03/05		инициалы, фамилия

ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ГОРОДА МОСКВЫ
МОСКОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

(Бауманское ТБТИ)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

нежилое помещение

(код объекта учета)

—

(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета

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

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

Паспорт составлен по состоянию на

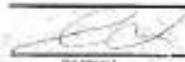
06.06.2013 г.

Дата изготовления паспорта

26.06.2014 г.

Начальник Бауманского ТБТИ

М.П.


(подпись)

Н.И. Курченко

(инициалы, фамилия)

Формат
Надпись: Автоматическая
для изготовления
Бауманского ТБТИ г. Москва

стр. 1

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

h = 3.45 м

1 этаж



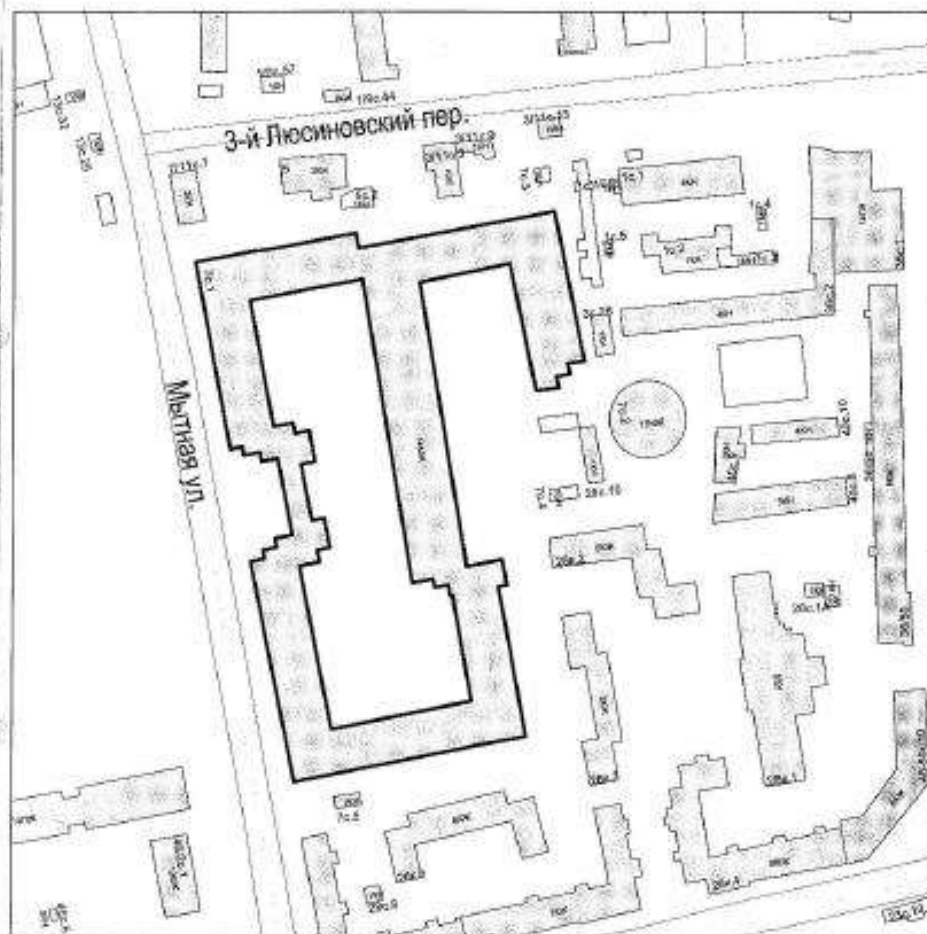
301261

Руководитель централизованной службы Курочкина Е.В.

Масштаб 1:200

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

I. СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



Масштаб 1:2 000

 Контур строения

Евразийское
международное бюро
инженерно-строительных
услуг России

стр. 2

III. ЭКСПЛИКАЦИЯ

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

Помещение № XVIII Тип: Без конкретной технологии

Дата последнего обследования помещения 08.05.2013

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

IV. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

Год постройки здания 2013 Физический износ здания 0 %

Этажность здания 14 (кроме того подземных этажей 2)

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

V. СТОИМОСТЬ ПОМЕЩЕНИЯ

Балансовая стоимость _____ руб.

Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта _____ руб.

Исполнитель

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

Посетитель

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


Федеральный научный центр
Архитектуры и Строительной
Науки
Институт архитектуры
и строительства
Федерального центра
Архитектуры и Строительной
Науки
г. Москва

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 (проулок, 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.

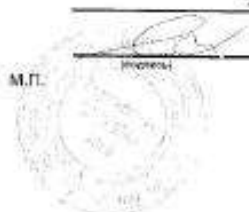
Дата изготовления паспорта

26.08.2014 г.

Начальник Бауманского ТБТИ

Н.И. Курочкина

М.П.

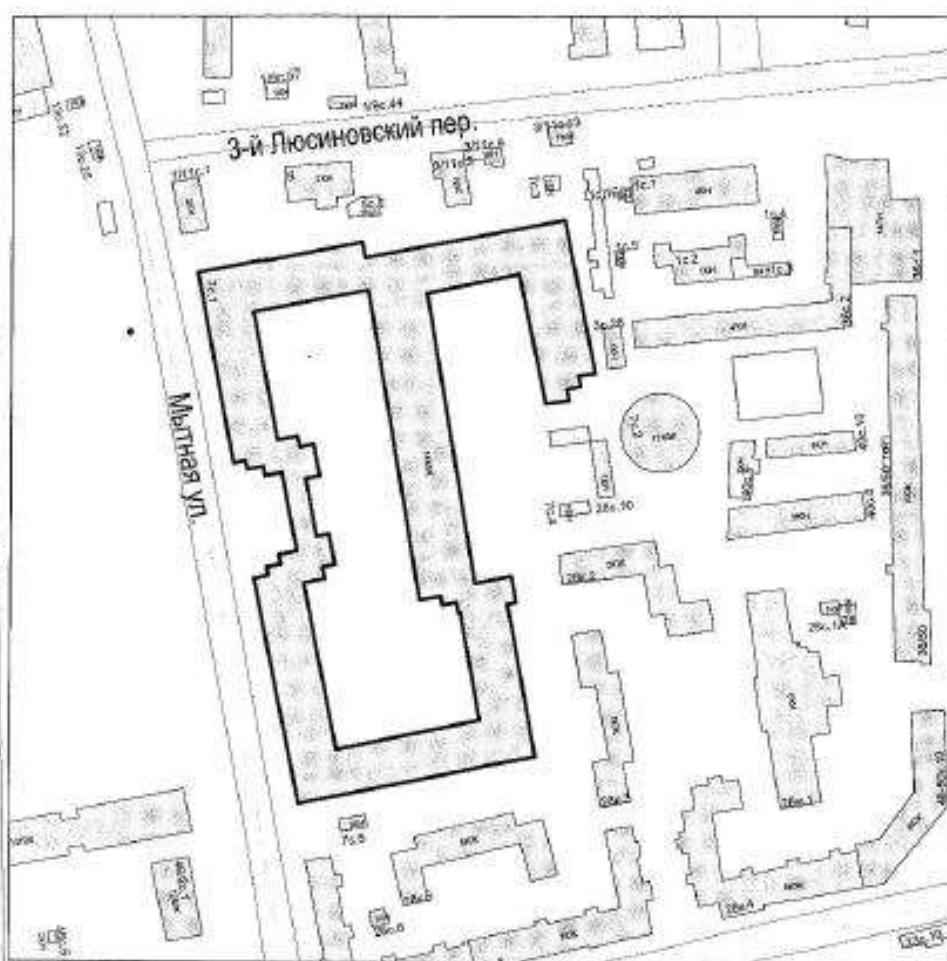


подпись, дата

Филиал
Московского государственного
бюро технической инвентаризации
Бауманского ТБТИ в Москве

стр. 1

I. СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



Масштаб 1 : 2 000


 Контур строения

Федеральное
 государственное учреждение
 технической 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

301261

Разработчик: архитектор Елена В. Руденко

Масштаб 1:200

Поэтажный план составлен по состоянию на
 8 августа 2013 г.

Исполнитель Жукова Т. И.

Проверил Курсачева Е. В.

26 июня 2014 г.

III. ЭКСПЛИКАЦИЯ

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

Помещение № XVIII Тип: Без конкретной технологии

Дата последнего обследования помещения 08.08.2013

Этаж	№ № комнат	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь, м2		Площадь помещений вспомогательного использования (с. 04.04), м2			Высота, м	
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основн.	вспом.	подполь	балконов		прочих
1	1	прочие	12,1	12,1		0/техн		31,0	
	2	прочие	4,8	4,8		0/техн			
	3	санузел-овощная	2,4		2,4	0/техн			
	4	прочие	8,0	8,0		0/техн			
	5	прочие	12,7	12,7		0/техн			
	6	прочие	11,7	11,7		0/техн			
	7	коридор	48,2		48,2	0/техн			
Итого по помещению			100,9	48,2	50,6				
Итого помещений всего			100,9	48,2	50,6				
в т.ч. без конкретной технологии			100,9	48,2	50,6				

Экспликация
Исследовательское 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	моноконтинент железобетон
2	Перегородки	панельные блоки, кирпичные
3	Перекрытия	железобетонные
4	Полы	плитка, бетон
5	Проемы (окна)	2-конт. стеклоп. в д-р. перепл. с витраж-элем. 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)	мухосоропровод	-
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. Курочкина
(подпись, печать)
 Физлицу
 Наталья Александровна
 п.м. /подпись/
 Басмановский район, г. Москва

ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ГОРОДА МОСКВЫ
МОСКОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

(Бауманское ТБТИ)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

нежилое помещение

(пол, объем 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.

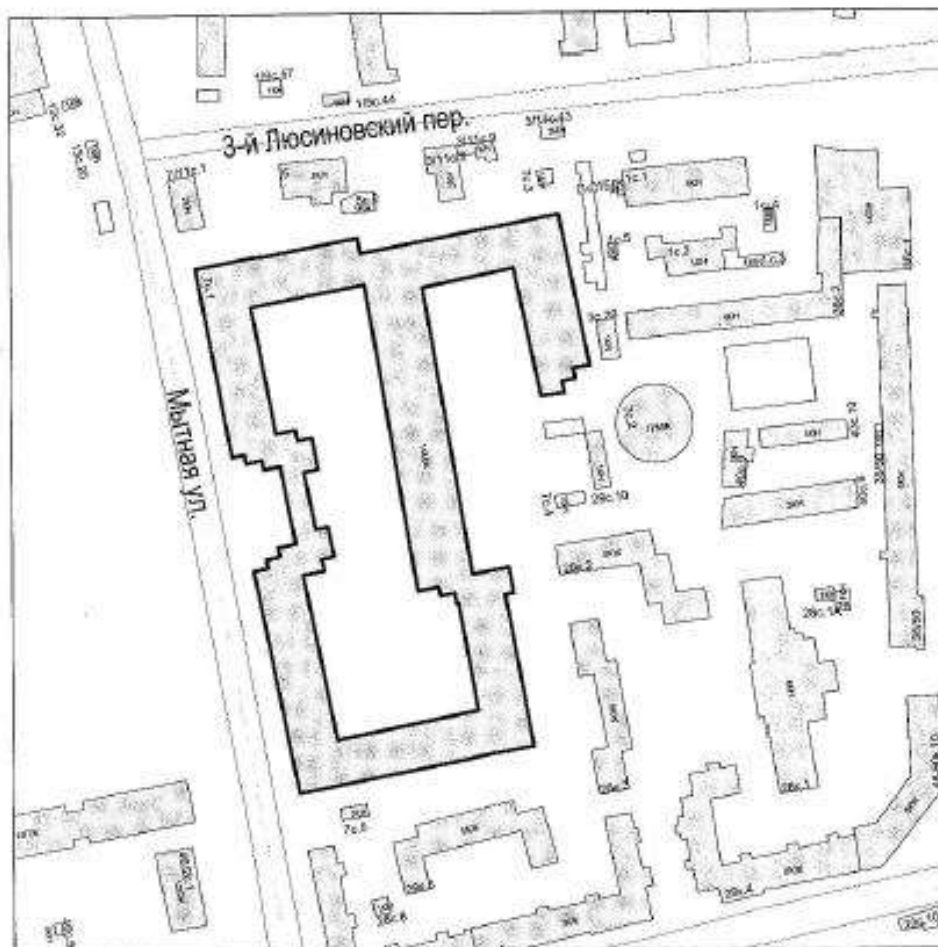


Н.И. Курочкина
(подпись, дата)

Подпись
Николай Александрович
Заместитель
Бауманского ТБТИ г. Москва

стр. 1

1. СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



Масштаб 1 : 2 000

Контур строения

Бюро-инженерное бюро
технической инженерии
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
 архитектурного бюро
 ООО «Автоматизация
 города Москва»

301251

Поэтажный план составлен по состоянию на
 8 августа 2013 г.

Исполнитель Жукова Т. И.

Проверил Курочкина Е. В.

26 июня 2014 г.

Руководитель проектно-конструкторского бюро Курочкина Е. В.

Масштаб 1: 200

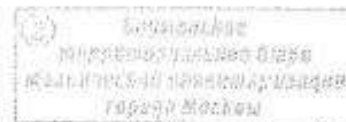
III. ЭКСПЛИКАЦИЯ

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

Помещение № XVI Тип: Без конкретной технологии

Дата последнего обследования помещения 08.08.2012

Этаж	№ 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				



IV. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

Год постройки здания	2013	Финансовый износ здания	0 %
----------------------	------	-------------------------	-----

Этажность здания 14 (кроме того подземных этажей 2)

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

V. СТОИМОСТЬ ПОМЕЩЕНИЯ

Балансовая стоимость: _____ руб.

Инвентаризационная стоимость на дату составления баланса	=	руб
--	---	-----

Исполнитель: Т. И. Жукова
отдел кадров, финансов

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

[illegible]

GAP: 5

ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ГОРОДА МОСКВЫ
МОСКОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

(Бауманское ТБТИ)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

нежилое помещение

(по объекту учета)

(описание объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета

Субъект Российской Федерации	г. Москва	
Район (Административный округ)	Центральный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Замоскворечье
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (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.

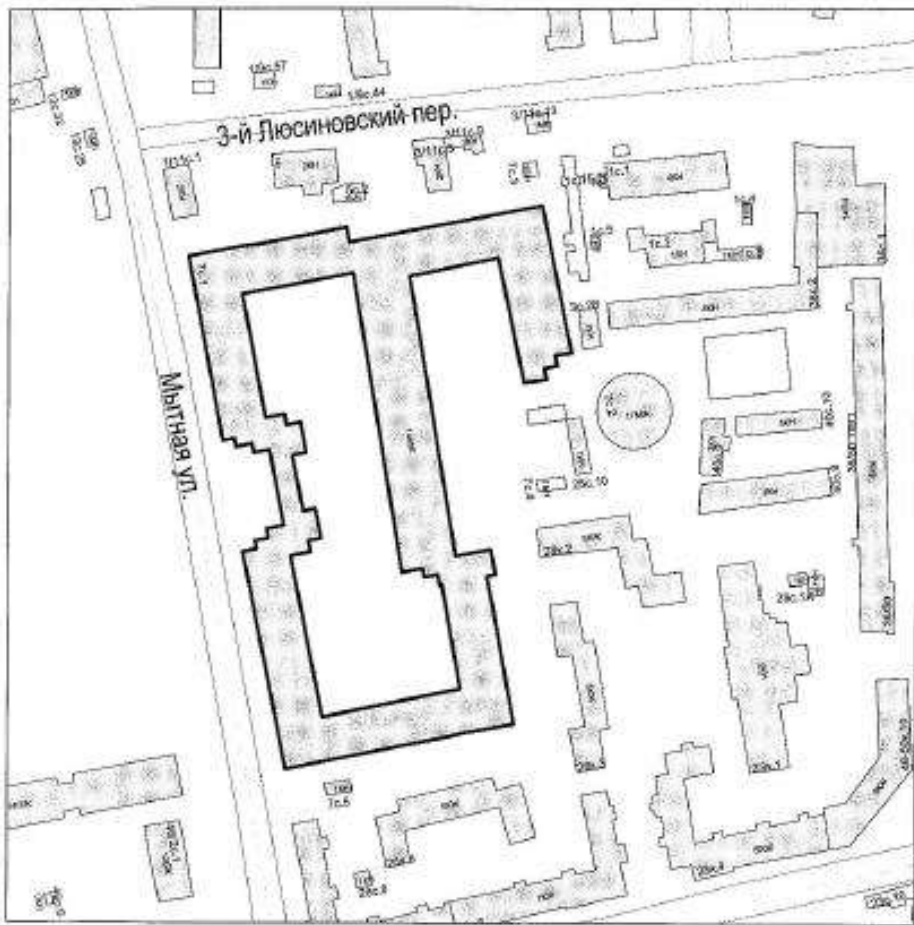


Н.И. Курочкина
(подпись, печать)

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

стр. 1

1. СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



Mapas 1 : 2 000

☐ Контур строения

Барманский
мужской монастырь бывш
Богородицкий монастырь
г. Москва

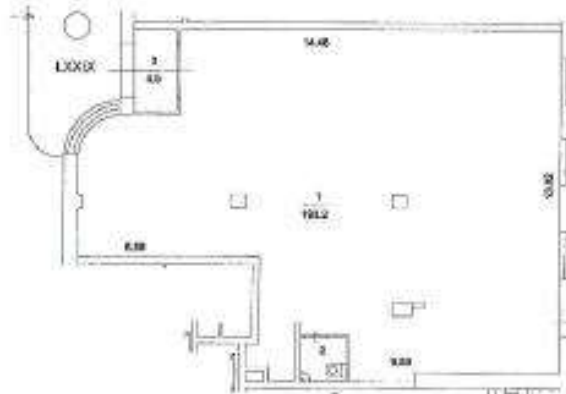
பா. 2

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

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

В = 3,47 м

1 этаж



Жилищное
техническое бюро
Инженерно-технической
группы Моском
госстроя

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

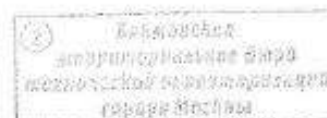
По адресу: г. Москва, Мятная ул., 7, стр.1

Помещение № LXXIX

Тип: Без конкретной технологии

Дата последнего обследования помещения 08.08.2013

Этаж	№ п/п комнат	Характеристика помеще- ния	Общая площадь, м2		Площадь помещений вспомогательного использования (с подф.), м2					Высо- та, м.	
			всего	в т.ч.		в т.ч.					
				основн.	вспом.	подполь	балконов	прочих			
1	1	прочие	193,3	193,3		б/техн				3,1	
	2	уборная	3,0		3,0	б/техн					
	3	габбиту	4,5		4,5	б/техн					
Итого по помещению			200,7	198,2	7,5						
Итого помещений всего			200,7	198,2	7,5						
в т.ч. без конкретной технологии			200,7	198,2	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.порогги, витражи-алюм. с 2-м остекл.
6	Пробиты (двери)	заводского изготовления
7	Отделка стен	штукатурка; цоколь - облицовка гранитом
8	Отделка потолков	штукатурка, окраска
9	Вид отопления	центральное
10	Наличие:	
а)	водоснабжение	есть
б)	электрообеспечение (тип проводки)	220 В, скрытая проводка
в)	канализация	есть
г)	горячее водоснабжение	есть
д)	ванна или душ, сауна, бассейн	-
е)	лоджии и балконы	-
ж)	телефон	от АТС
з)	радио	-
и)	лифт	пассажирский, грузопассажирский
к)	мусораспредел	-
л)	газоснабжения	-
м)	электроплита	эл. плиты
н)	вентиляция	приточно-вытяжная

V. СТОИМОСТЬ ПОМЕЩЕНИЯ

Балансовая стоимость _____ руб.

Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта _____ руб.

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

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



стр. 5

ООО «УК «Джи Пи Ай»
Тел.: +7 (495) 650-7777
Эл. почта: info@ocgpi.ru
Юр. адрес: 127015, г. Москва вн. тер. г. муниципальный округ
Бутырский, ул. Новодмитровская, д.2, к.1, пом. 4/10
Для почты: 127015, г. Москва, а/я 4



Исх. № 12/03/26-ЦУК
от «12» марта 2026 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» марта 2026 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	30 083 104,00
2.	77:01:0006010:2705	119049, Москва г, Мытная ул, дом № 7, строение 1	24 605 285,00
3.	77:01:0006010:2706	119049, Москва г, Мытная ул, дом № 7, строение 1	38 498 325,00
4.	77:01:0006010:2699	119049, Москва г, Мытная ул, дом № 7, строение 1	54 221 847,00

Генеральный директор
ООО «УК «Джи Пи Ай»



Чугунов А.Н.

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

ИСМАИЛОВ
Кямран Ахмед оглы
ИНН 773100277301

является членом

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

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

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

Президент



 В.В. Кругликов

Регистрационный № 01106

Дата выдачи 28 декабря 2007 года

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

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

Выписка № 0988
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков

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

Исмаилова Кямрана Ахмед оглы

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

о том, что Исмаилов Кямран Ахмед оглы

(Ф.И.О. заявителя)

является членом Ассоциации саморегулируемой организации

(исходит от полного членства в саморегулируемой организации оценщиков)

«Национальная коллегия специалистов – оценщиков», включен

в реестр членов "28" декабря 2007 года за регистрационным № 01106.

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

Сведения о квалификационном аттестате:

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

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

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

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

Дата составления выписки "7" ноября 2025 года.

Исполнительный директор

Документ подписан цифровой подписью

Сведения о сертификате ЭП:

Владелец: АССОЦИАЦИЯ СРО "НКСО",
Исполнительный директор Мазко Татьяна Викторовна
Серийный № 02b74bd00aeb201a1fa49278434208e6
Действителен с 28.03.2025 по 28.06.2026

Т.В. Мазко



Форма № 2-3-Учет
Код по КНД 1122024

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

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

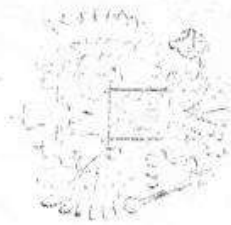


А.С. Бункин

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

Камарату Азизу Рамизову

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

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)

Институте
проблемы высшего учета
экономики предприятий
(бизнеса)

Государственная аттестационная комиссия решением от 17 октября 2000
устанавливает право (соответствие квалификации) Маманова
Камарата Азиза Рамизовича

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



Председатель государственной
аттестационной комиссии
Маманов

М10 РМН 000

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на вступление нового лица
в профессиональную деятельность

Регистрационный номер 224/2000



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 064281

Настоящий диплом выдан

Минилову Евгению Александровичу

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

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

по *программе «Информационные технологии»*

программы «Информационные технологии»

Государственная аттестационная комиссия решением от 27 января 2000 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) *Миниловой Евгении Александровны*

на ведение профессиональной деятельности в сфере *информационных технологий*

специальности «Информационные технологии»

Город *Москва*

Председатель государственной
аттестационной комиссии

В.А. Минин



ИФ (информ.) 956, 30, 96-79/4

РОСГОССТРАХ



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

г. Москва

«16» апреля 2025 г.

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

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

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

М.П.





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

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

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

Наименование	Количество часов	Оценка
1. <u>Обязательные дисциплины</u>	<u>72</u>	
2. <u>Дисциплины по выбору</u>	<u>32</u>	
3. <u>Итоговый комплекс наб. знаний</u>		<u>хорошо</u>

Прошел(а) стажировку в составе

выполнил(а) итог(и) по



г. Москва

Регистрационный номер 1457

72



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)

сдал(а)



г. Москва

Лист 1 из 1

Свидетельство является официальным документом
о повышении квалификации

Регистрационный номер 910



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
России

Секретарь

Город Москва, 30 июня 1993 г.

Регистрационный № 237

Московские типографии Ганова, 1999.