

ОТЧЕТ №01/ЦУКН/09/2021

от 24 сентября 2021 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 24.09.2021г.

ЗАКАЗЧИК: ООО «УК «Джи Пи Ай» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Центральная Управляющая Компания. Недвижимость.»

ИСПОЛНИТЕЛЬ: Индивидуальный Предприниматель Исмаилов К.А.

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

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

г. Москва 2021

ОГЛАВЛЕНИЕ

	Заключение о стоимости	3
1.	Основные факты и выводы	5
1.1.	Основание для проведения оценки	5
1.2.	Общая информация, идентифицирующая объект оценки	5
1.3.	Информация о проведенной оценке и итоговой величине стоимости	5
1.4.	Ограничения и пределы применения полученного результата	6
2.	Задание на оценку	8
3.	Сведение об оценщике и заказчике	12
4.	Допущения, принятые при проведении оценки	13
5.	Применяемые нормативные акты и стандарты	13
6.	Описание объекта оценки	14
6.1.	Перечень использованных при проведении оценки данных	14
6.2.	Сведения о государственной регистрации, обременениях и реквизиты собственника	15
6.3.	Сведения о балансовой стоимости объекта оценки	16
6.4.	Осмотр объекта оценки	16
6.5.	Качественные и количественные характеристики объекта оценки	16
6.6.	Износ объекта оценки	22
6.7.	Местоположение объекта оценки	22
6.8.	Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки	25
7.	Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящиеся непосредственно к объекту оценки, но влияющие на его стоимость	27
7.1.	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в России на рынок объекта оценки, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, предшествующий дате оценки	27
7.2.	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки	32
7.3.	Анализ рынка торгово-офисной недвижимости (формат стрит-ритейл) города Москвы	32
8.	Описание процесса оценки	35
8.1.	Основные понятия, термины и определения, применяемые в оценке	35
8.2.	Этапы проведения оценки	38
8.3.	Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке (Выбор подходов к оценке имущества)	38
8.3.1.	Описание сравнительного подхода	39
8.3.2.	Описание доходного подхода	39
8.3.3.	Описание затратного подхода	40
9.	Определение справедливой (рыночной) стоимости объекта	41
9.1.	Определение стоимости объекта оценки сравнительным подходом	41
9.2.	Определение стоимости объекта оценки доходным подходом	53
9.2.1.	Определение потенциального и действительного валовых доходов	53
9.2.2.	Определение расходов на содержание объекта оценки	68
9.2.3.	Определение чистого операционного дохода	68
9.2.4.	Определение коэффициента капитализации	69
9.2.5.	Расчет стоимости объекта оценки методом капитализации	70
9.3.	Согласование результатов оценки, принятие решение о стоимости объекта оценки	72
10.	Заявление оценщика	75
11.	Литература	76
12.	Приложение	77

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

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

Исх. № 01/ЦУКН/09/2021 от 24 сентября 2021 г.

г. Москва

В соответствии с Договором №б/н от 27.05.2020г., с Дополнительным соглашением №3 от 24.09.2021 г. к Договору № б/н от 27.05.2020 г., заключенными между ООО «УК «Джи Пи Ай» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Центральная Управляющая Компания. Недвижимость.» и Индивидуальным Предпринимателем Исмаиловым К.А., была произведена оценка справедливой (рыночной) стоимости объектов недвижимости: нежилого помещения, площадью 200,7 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2699, нежилого помещения, площадью 100,5 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2700, нежилого помещения, площадью 82,2 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2705, нежилого помещения, площадью 142,5 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2706, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1, по состоянию на 24.09.2021 г.

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

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

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

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

51 823 268 руб.

(Пятьдесят один миллион восемьсот двадцать три тысячи двести шестьдесят восемь) 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:

25 950 365 руб.

(Двадцать пять миллионов девятьсот пятьдесят тысяч триста шестьдесят пять) рублей

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

23 064 880 руб.

(Двадцать три миллиона шестьдесят четыре тысячи восемьсот 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:

36 795 293 руб.

(Тридцать шесть миллионов семьсот девяносто пять тысяч двести девяносто три) рубля

Результат заключения соответствует требованиям и критериям Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенного в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 г. № 217н, а также требованиям, изложенным в Федеральном Законе РФ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г. №135-ФЗ, в Федеральных Стандартах Оценки №1-3, утвержденных Приказами Минэкономразвития России №297-299 от 20.05.2015, в Федеральном Стандарте Оценки №7, утвержденном Приказом Минэкономразвития России №611 от 25 сентября 2014, в Стандартах СТО СДС СРО НКСО 3.1-2015, СТО СДС СРО НКСО 3.2-2015, СТО СДС СРО НКСО 3.3-2015 от 24.09.2015 г., СТО СДС СРО НКСО 3.7-2014 от 18.12.2014 г., и могут быть использованы для целей переоценки активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Центральная Управляющая Компания. Недвижимость».

Заключение подготовил:
Оценщик



Исмаилов К.А.

2. Основные факты и выводы

1.1. Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки являются Договор №б/н от 27.05.2020г., Дополнительное соглашение №3 от 24.09.2021 г. к Договору № б/н от 27.05.2020г., заключенные между ООО «УК «Джи Пи Ай» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Центральная Управляющая Компания. Недвижимость.» и Индивидуальным Предпринимателем Исмаиловым К.А.

1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Общая информация, идентифицирующая объект оценки представлен в таблице 1.

Таблица 1.

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

1.3. Информация о проведенной оценке и итоговой величине стоимости

Таблица 2.

нежилое помещение, площадью 200,7 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2699, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1			
Применяемый подход	Стоимость, руб.	Удельный вес, %	Средневзвешенная рыночная стоимость, округленно, руб.
Сравнительный	60 316 572	50%	51 823 268
Затратный	Не применялся	0%	
Доходный	43 329 963	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	30 203 366	50%	25 950 365
Затратный	Не применялся	0%	
Доходный	21 697 364	50%	
нежилое помещение, площадью 82,2 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2705, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1			
Применяемый подход	Стоимость, руб.	Удельный вес, %	Средневзвешенная рыночная стоимость, округленно, руб.
Сравнительный	26 686 723	50%	23 064 880
Затратный	Не применялся	0%	
Доходный	19 443 036	50%	
нежилое помещение, площадью 142,5 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2706, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1			
Применяемый подход	Стоимость, руб.	Удельный вес, %	Средневзвешенная рыночная стоимость, округленно, руб.
Сравнительный	42 825 668	50%	36 795 293
Затратный	Не применялся	0%	
Доходный	30 764 918	50%	

Таким образом, оценщик пришел к следующим выводам:

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

51 823 268 руб.

(Пятьдесят один миллион восемьсот двадцать три тысячи двести шестьдесят восемь) 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:

25 950 365 руб.

(Двадцать пять миллионов девятьсот пятьдесят тысяч триста шестьдесят пять) рублей

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

23 064 880 руб.

(Двадцать три миллиона шестьдесят четыре тысячи восемьсот 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:

36 795 293 руб.

(Тридцать шесть миллионов семьсот девяносто пять тысяч двести девяносто три) рубля

1.4. Ограничения и пределы применения полученного результата

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

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

2. Задание на оценку

Определение задания на оценку представлено таблице 3.

Таблица 3.

<p>Объект оценки</p>	<p>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)</p>
<p>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей</p>	<p>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)</p>
<p>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики</p>	<p>Выписка из единого государственного реестра объектов недвижимого имущества и сделок с ним № 77/100/351/2019-11 от 15.01.2019г.; Выписка из единого государственного реестра объектов недвижимого имущества и сделок с ним № 77/100/351/2019-12 от 15.01.2019г.; Выписка из единого государственного реестра объектов недвижимого имущества и сделок с ним № 77/100/351/2019-13 от 15.01.2019г.; Выписка из единого государственного реестра объектов недвижимого имущества и сделок с ним № 77/100/351/2019-14 от 15.01.2019г.; Технические паспорта на нежилые помещения, расположенные по адресам: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1, помещение XVI, XVII, XVIII, LXXIX от 26.06.2014 года.</p>
<p>Имущественные права на объект оценки</p>	<p>Общая долевая собственности</p>
<p>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей объекта оценки</p>	<p>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</p>
<p>Цель оценки</p>	<p>Определение справедливой (рыночной) стоимости</p>

Предполагаемое использование результатов оценки	для целей переоценки активов закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Центральная Управляющая Компания. Недвижимость.»
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	отсутствуют, кроме установленных законодательством РФ
Вид стоимости	<p>Справедливая (рыночная) стоимость</p> <p>В Международном стандарте финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» имеется следующее определение понятия «справедливая стоимость».</p> <p>Справедливая стоимость – это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.</p> <p>Рыночная</p> <p>Федеральный закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.98 г. (с изменениями и дополнениями) дает следующее определение рыночной стоимости:</p> <p>Рыночная стоимость объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.</p> <p>Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки – наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.</p> <p>Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучшим с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объёмом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.</p>

	Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку. По мнению оценщика, понятие «справедливая стоимость» не отличается от понятия «рыночная стоимость».
Дата оценки	24 сентября 2021 г.
Срок проведения оценки	24 сентября 2021 г.
Дата составления отчета об оценке	24 сентября 2021 г.
Допущения, на которых основывается оценка	<ul style="list-style-type: none"> • Отчёт достоверен лишь в полном объеме и только в указанных в нем целях и задачах. • Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав собственности на объект оценки, достоверность которых подтверждается Заказчиком. • Права собственности на объект оценки рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений. • Вся информация, полученная от Заказчика в письменном или устном виде, рассматривается как достоверная. Ответственность за законность получения и достоверность предоставленной информации несет Заказчик. • Оценка проводится исходя из соответствия копий предоставленных документов оригиналам. • В рамках настоящего отчета определяется справедливая стоимость объекта (объектов) оценки в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». При этом оценщик делает допущение, что величина справедливой стоимости не отличается от величины рыночной стоимости. • Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку. Оценка проводится только с использованием перечисленных в Отчете об оценке документов по объекту оценки, предоставленных Заказчиком. Суждение о величине стоимости может быть изменено в случае выявления информации по объекту оценки, дополнительной к указанной в Отчете об оценке. • Исходные данные, использованные Оценщиком и содержащиеся в Отчете об оценке, считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации. Оценщик не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки. • Оценщик исходит из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Юридическая экспертиза правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки не проводится. • Оценка проводится исходя из предположения об отсутствии каких-либо обременений, ограничений, сервитутов или иных прав третьих лиц в отношении объекта оценки, кроме указанных в задании на оценку. У Оценщика отсутствует обязанность выявлять данные факты в процессе оценки. • Оценщик не проводит технические, экологические и иные виды специальных экспертиз. Оценка проводится исходя из предположения об отсутствии каких-либо фактов, влияющих на результаты оценки, которые могут быть выявлены в ходе проведения специальных экспертиз. • Оценка проводится без привлечения отраслевых экспертов –

	<p>специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 осуществлялся на дату оценки. • Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей, и характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики, приведены в Приложении к настоящему отчету. • Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Суждение о возможных границах интервала, в которых может находиться итоговая стоимость объекта оценки, в Отчете об оценке не приводится. <p>При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в Задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки. Перечень данных допущений должен быть приведен в Отчете об оценке.</p>
Собственник объекта оценки	владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Центральная Управляющая Компания. Недвижимость.»
Балансовая стоимость	<p>Текущая оценочная стоимость объекта 1 – 51 009 000 рублей Текущая оценочная стоимость объекта 2 – 25 543 000 рублей Текущая оценочная стоимость объекта 3 – 22 780 000 рублей Текущая оценочная стоимость объекта 3 – 36 218 000 рублей</p>
Порядковый номер отчета	№01/ЦУКН/09/2021

3. Сведения об оценщике и заказчике

Сведения об оценщике и заказчике представлены в таблице 4.

Таблица 4.

Оценщик и его реквизиты	Индивидуальный Предприниматель Исмаилов Кямран Ахмед оглы Паспорт РФ 45 14 702392 выдан 16.09.2014 Отделением УФМС России по гор. Москве по району Крылатское ИНН 773100277301 Стаж работы в оценочной деятельности-15 лет. Свидетельство регистрации И-8911-1 МРП от 17.08.1998г. 121614, г. Москва, ул. Крылатские холмы, 32-2-229 тел/факс +7 495 415-76-96 электронный адрес: ismk@inbox.ru Расчетный счет № 40802810200000001614 в АО «Райффайзенбанк» корр./сч. №30101810200000000700 в ОПЕРУ Москва БИК 044525700
Информация о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Член ассоциации саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (регистрационный № 01106, включен в реестр 28 декабря 2007 г.) Адрес саморегулируемой организации оценщика: 119017, г. Москва, Малая Ордынка, дом 13, строение 3
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 064281, регистрационный №227/2000 - 1д, выдан 27 октября 2000 г. Институт переподготовки и повышения квалификации кадров по финансово-банковским специальностям Финансовой академии при Правительстве РФ Профессиональной оценки. Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 322211, регистрационный №0199/2000 - 1д, выдан 27 октября 2000 г. Институтом Профессиональной оценки. Свидетельство о повышении квалификации выдан НОУ «Институт профессиональной оценки от 23 декабря 2003 года Свидетельство о повышении квалификации МАОК от 28 сентября 2007 года Свидетельство о повышении квалификации МАОК от 14 сентября 2010 года
Сведения о наличии квалификационного аттестата по направлению «Оценка недвижимости»	Оценщиком получен квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» за №024886-1 от 15 июля 2021 года
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис страхования ответственности Индивидуального Предпринимателя Исмаилова К.А. № 0991R/776/90073/21 от 16 мая 2021 года, действующий с 28 мая 2021 г. по 27 мая 2022 г., на сумму 3 000 000 рублей, выданный ОАО «АльфаСтрахование»
Заказчик и его реквизиты	ООО «УК «Джи Пи Ай» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Центральная Управляющая Компания. Недвижимость.» ИНН: 7725616128/КПП: 770701001 ОГРН 1077759683880 дата присвоения ОГРН 03 сентября 2007г. Адрес местонахождения и почтовый адрес: 127051, г. Москва 1-й Колобовский пер., д. 11/12, стр.1, эт. цоколь, пом. III, ком. 1-5 Телефон: +7 (495) 650-77-77 Расчетный счет : 40701810000000001645 в Банк ГПБ (АО) г. Москва Корр.счет 30101810200000000823 БИК 044525823

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

4. Допущения, принятые при проведении оценки

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

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

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

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

Отсутствуют.

5. Применяемые нормативные акты и стандарты

При проведении оценки использовались следующие стандарты и нормативные документы:

- Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.98 г. в последней редакции.
- Гражданский кодекс РФ.
- Международные стандарты оценки 2017, утвержденные МССО.
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)» утвержден Приказом Минэкономразвития России №297 от 20.05.2015 г.
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)» утвержден Приказом Минэкономразвития России №298 от 20.05.2015 г.
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» утвержден Приказом Минэкономразвития России №299 от 20.05.2015 г.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» утвержден Приказом МЭРТ №611 от 25 сентября 2014 г.
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенного в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 г. N 217н.
- СТО СДС СРО НКСО 3.1-2015 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» от 24.09.2015 г.
- СТО СДС СРО НКСО 3.2-2008 «Цель оценки и виды стоимости» от 24.09.2015 г.
- СТО СДС СРО НКСО 3.3-2008 «Требования к отчету об оценке» от 24.09.2015 г.
- СТО СДС СРО НКСО 3.7-2014 «Оценка недвижимости» от 18.12.2014 г.

6. Описание объекта оценки

Объектом оценки являются следующие объекты недвижимости:

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

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

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

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

6.1. Перечень использованных при проведении оценки данных

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

- Анализ достаточности информации.

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

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

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

Таблица 5.

№п/п	Наименование документа
1	Выписка из единого государственного реестра объектов недвижимого имущества и сделок с ним № 77/100/351/2019-11 от 15.01.2019г. (копия)
2	Выписка из единого государственного реестра объектов недвижимого имущества и сделок с ним № 77/100/351/2019-12 от 15.01.2019г. (копия)
3	Выписка из единого государственного реестра объектов недвижимого имущества и сделок с ним № 77/100/351/2019-13 от 15.01.2019г. (копия)
4	Выписка из единого государственного реестра объектов недвижимого имущества и сделок с ним № 77/100/351/2019-14 от 15.01.2019г. (копия)
5	Технические паспорта на нежилые помещения, расположенные по адресам: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1, помещения XVI, XVII, XVIII, LXXIX от 26.06.2014 года. (копии)
6	Справка о балансовой стоимости объекта оценки от 24.09.2021 года (копия)

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

- Internet-ресурсы (ссылки на сайты см. по тексту Отчета).

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

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

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

6.2. Сведения о государственной регистрации, обременениях и реквизиты собственника

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

Таблица 6.

Наименование объекта	Выписка из единого государственного реестра объектов недвижимого имущества и сделок с ним	
	Запись регистрации	Дата регистрации
Право собственности на нежилое помещение, площадью 200,7 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2699, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1	77:01:0006010:2699-77/011/2017-5	19.06.2017
Право собственности на нежилое помещение, площадью 100,5 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2700, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1	77:01:0006010:2700-77/011/2017-2	19.06.2017
Право собственности на нежилое помещение, площадью 82,2 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2705, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1	77:01:0006010:2705-77/011/2017-2	19.06.2017
Право собственности на нежилое помещение, площадью 142,5 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2706, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1	77:01:0006010:2706-77/011/2017-3	19.06.2017

Таблица 7.

Реквизиты собственника	ООО «УК «Джи Пи Ай» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Центральная Управляющая Компания. Недвижимость.» ИНН: 7725616128/КПП: 770701001 ОГРН 1077759683880 дата присвоения ОГРН 03 сентября 2007г.
------------------------	--

Адрес местонахождения и почтовый адрес: 127051, г. Москва 1-й Колобовский пер., д. 11/12, стр.1, эт. цоколь, пом. III, ком. 1-5
 Телефон: +7 (495) 650-77-77
 Расчетный счет : 40701810000000001645
 в Банк ГПБ (АО) г. Москва
 Корр.счет 30101810200000000823 БИК 044525823

Обременения по объекту оценки – доверительное управление, аренда.

6.3. Сведения о балансовой стоимости объекта оценки

Таблица 8.

Наименование объекта	Оценочная стоимость, руб.
нежилое помещение, площадью 200,7 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2699, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1	51 009 000
нежилое помещение, площадью 100,5 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2700, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1	25 543 000
нежилое помещение, площадью 82,2 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2705, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1	22 780 000
нежилое помещение, площадью 142,5 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2706, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1	36 218 000

6.4. Осмотр объекта оценки

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

6.5. Качественные и количественные характеристики объекта оценки

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

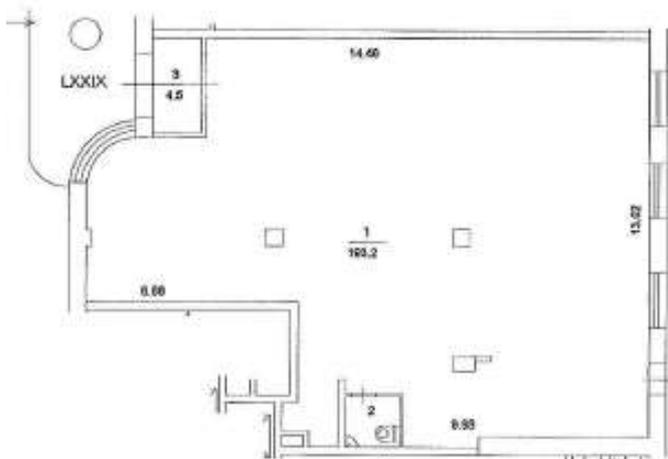
Таблица 9

Наименование параметра	Значение параметра
Объект оценки	Встроенные нежилые помещения, расположенные на 1 этаже жилого дома, расположенного в жилом комплексе Английский квартал, по адресу: 119049, г. Москва, Центральный административный округ, район Замоскворечье, ул. Мытная, д. 7, стр. 1, в следующем составе: нежилое помещение, площадью 200,7 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2699 (объект 1); нежилое помещение, площадью 100,5 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2700 (объект 2); нежилое помещение, площадью 82,2 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2705 (объект 3); нежилое помещение, площадью 142,5 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2706 (объект 4)

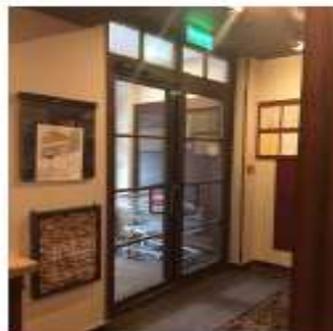
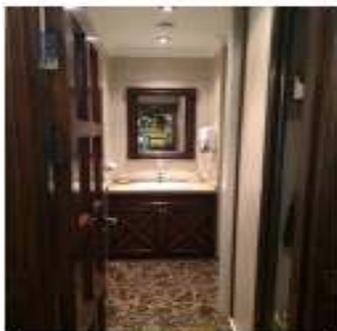
Наименование параметра	Значение параметра
Описание жилого комплекса Английский квартал ¹	Жилой комплекс «Английский квартал» Нас. пункт: Москва Округ: Центральный Район: Замоскворечье Почтовый индекс: 119049 Типовая серия: индивидуальный проект Год постройки: 2013 Каркас: Монолитный Стены: Бетонные Монолитные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

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

Поэтажный план помещения из технического паспорта



Фотографии объекта 1



Продолжение таблицы 9

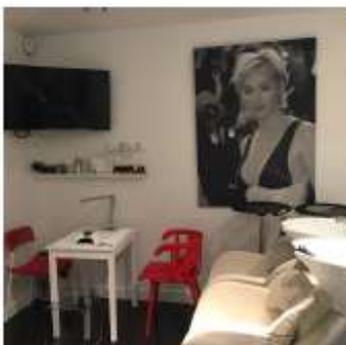
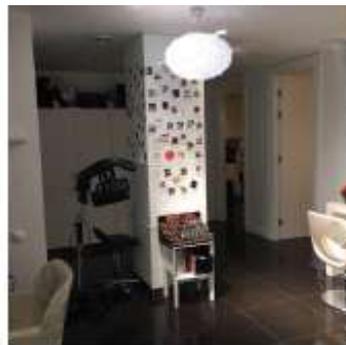
Объект 2	нежилое помещение
Площадь, кв.м.	100,5
Кадастровый номер	77:01:0006010:2700
Кадастровая стоимость	2163835,35 руб.
Этажность объекта оценки	1 этаж
Высота	3,15
Функциональное назначение	Помещение свободного назначения. В международной классификации помещение формата стрит-ритейл. Данный формат включает в себя помещения на первых этажах и иногда в подвалах жилых домов и административных зданий. Данный формат подразумевает помещения универсального назначения, в них могут размещаться магазин, отделения банка, салон красоты, офис продаж и т.д. Некоторые авторы относят такие помещения офисно-торговыми.
Текущее использование	Салон красоты

Коммуникации (энергоснабжение, теплоснабжение, канализация, водоснабжение)	От городской сети
Прочие системы	Охранная и пожарная сигнализация
Отделка	улучшенная
Техническое состояние	отличное
Парковка	Стихийная, на прилегающей территории

Поэтажный план помещения из технического паспорта

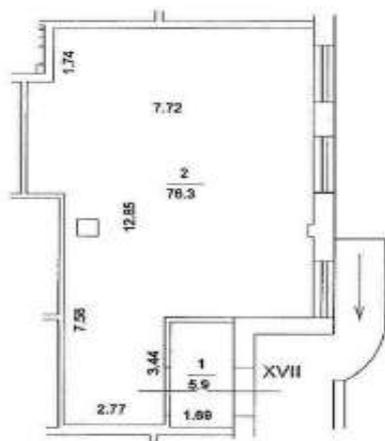


Фотографии объекта 2



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	улучшенная
Техническое состояние	отличное
Парковка	Стихийная, на прилегающей территории

Поэтажный план помещения из технического паспорта



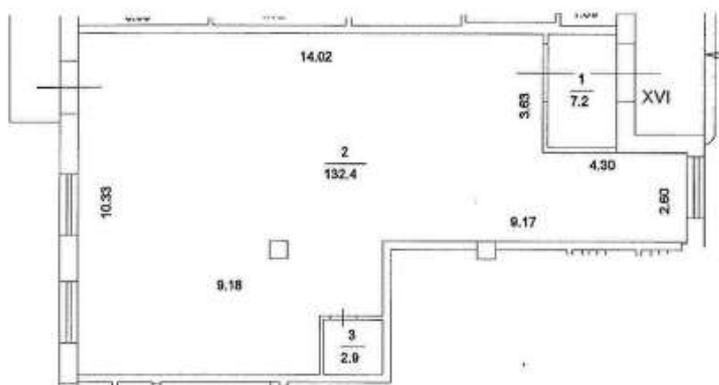
Фотографии объекта 3



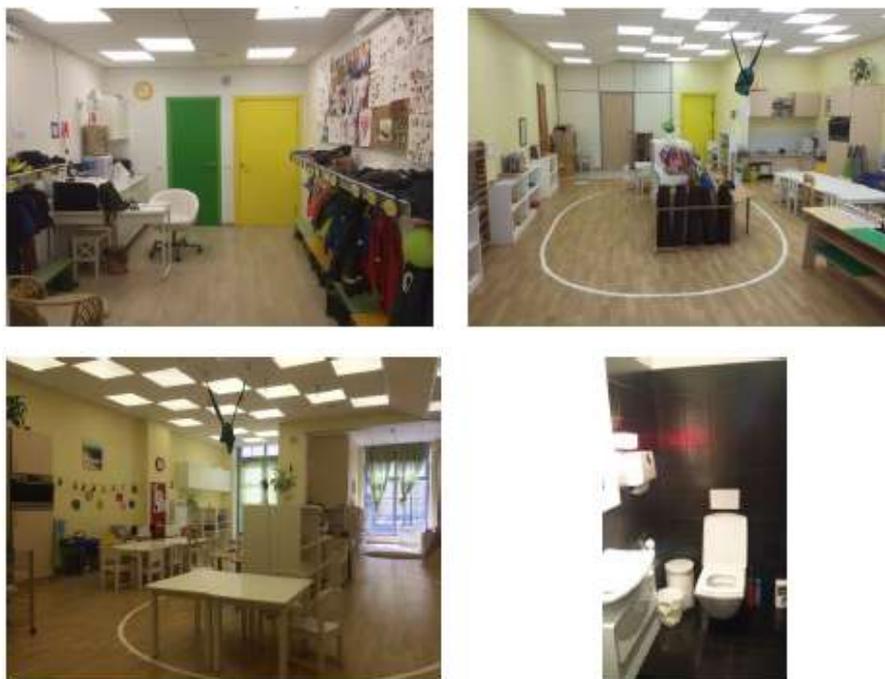
Продолжение таблицы 9

Объект 4	нежилое помещение
Площадь, кв.м.	142,5
Кадастровый номер	77:01:0006010:2706
Кадастровая стоимость	12695867,93 руб.
Этажность объекта оценки	1 этаж
Высота	3,41
Функциональное назначение	Помещение свободного назначения. В международной классификации помещение формата стрит-ритейл. Данный формат включает в себя помещения на первых этажах и иногда в подвалах жилых домов и административных зданий. Данный формат подразумевает помещения универсального назначения, в них могут размещаться магазин, отделения банка, салон красоты, офис продаж и т.д. Некоторые авторы относят такие помещения офисно-торговыми.
Текущее использование	Детский сад
Коммуникации (энергоснабжение, теплоснабжение, канализация, водоснабжение)	От городской сети
Прочие системы	Охранная и пожарная сигнализация
Отделка	улучшенная
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 деревянные-алюминиевые двухкамерные стеклопакеты. В «Английском Квартале» предусмотрено устройство металлического ограждения жилого комплекса, а также шлагбаумов для ограничения въезда на территорию. Озеленение дворовой территории осуществлено с использованием индивидуально разработанных малых архитектурных форм для оформления зон прогулок и отдыха в английском стиле, с клумбами и газонами, скамьями и стилизованными фонарями. Для автолюбителей предусмотрена двухуровневая подземная парковка.

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

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

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

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

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

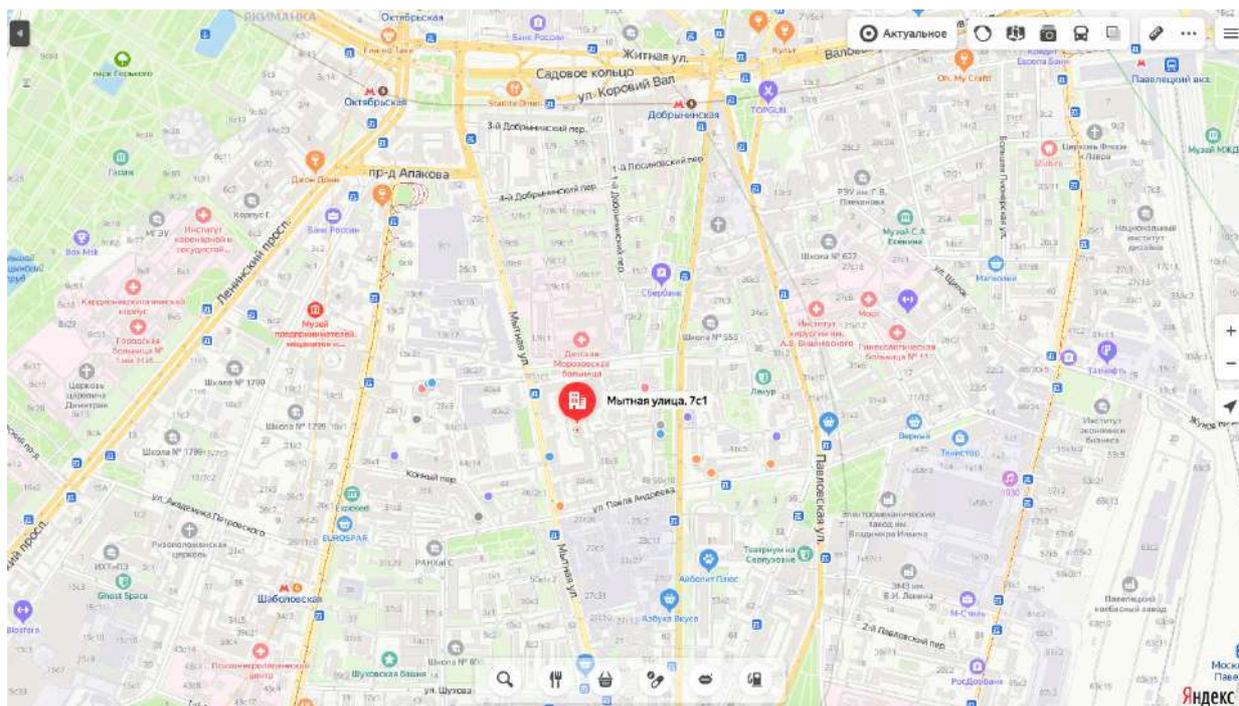
Здесь находятся здания головных офисов крупнейших российских компаний и банков — Роснефть, Тюменская нефтяная компания, Московский Правозащитный Центр, Мосэнерго, РОСНО, Транснефть, Алроса, а также деловой центр «Павелецкая Плаза» (компания Nestle и др.) и деловой комплекс «Риверсайд Тауэрс», расположенный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

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

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

Окружающая застройка-жилая, административная.

Расположение объекта оценки на карте города Москвы



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

6.8. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

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

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

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

Модель анализа наиболее эффективного использования представлена ниже.



Рис 1. Модель анализа наиболее эффективного использования объекта оценки

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

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

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

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

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

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

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

Текущая ситуация в российской экономике в июне-июле 2021 года

1. В июле ВВП, по оценке, оставался выше допандемического уровня³ (+0,4% к 4 кв. 2019 г. с исключением сезонности). Прирост ВВП к июлю 2020 г. составил 4,7% г/г (к июлю 2019 г.: +0,4%), по итогам января–июля – 4,8% г/г (+1,1% к 7 месяцам 2019 года).

2. В ключевых производственных отраслях, за исключением добычи полезных ископаемых, июльские показатели по-прежнему уверенно превышали допандемические уровни (в среднем на 4,5%). Вместе с тем выпуск указанных отраслей в июле оставался стабильным либо скорректировался вниз (в среднем – на -0,8% м/м SA⁴ после роста на 1,1% м/м SA месяцем ранее). Оперативные данные за август (индекс PMI, погрузка грузов на сети ОАО «РЖД») указывают на сохранение июльских тенденций.

3. На потребительском рынке в июле также сохранялась тенденция к стабилизации. Суммарный оборот розницы, общепита и платных услуг, по оценке, был на -1,3% ниже допандемического уровня (июнь: -1,0%). Вместе с тем оперативные данные за август (Сбериндекс, данные контрольно-кассовой техники) сигнализируют об активизации потребительского спроса в августе на фоне осуществления выплат на детей школьного возраста.

4. Уровень безработицы (по методологии МОТ) последовательно снижается одиннадцатый месяц подряд и по итогам июля фактически достиг допандемического уровня – 4,5% от рабочей силы (-0,3 п.п. к июню, -1,9 п.п. к пику августа прошлого года). На фоне улучшения ситуации на рынке труда продолжается уверенный рост реальных заработных плат (в июне 2021 г. рост на +4,9% г/г, к июню 2019 г. +5,5%).

5. Инвестиции в основной капитал (по полному кругу организаций) по итогам 2 кв. 2021 г. выросли на 11,0% г/г, ко 2 кв. 2019 г. рост составил 5,1%. Результаты апреля–июня соответствуют динамике оперативных индикаторов, которые ранее указывали на сохранение позитивных тенденций 1 квартала.

Инвестиции в основной капитал (по крупным и средним организациям) во 2 кв. 2021 г. выросли на 14% г/г, ко 2 кв. 2019 г. рост составил 8,3%. Основной вклад в увеличение общего объема инвестиций в годовом выражении внесли добывающие отрасли (5,4% г/г, 0,2% ко 2 кв. 2019 г.), отрасли обрабатывающей промышленности (7,1% г/г, 6,2% ко 2 кв. 2019 г.), деятельность в области транспортировки и хранения (23,1% г/г, 3,2% ко 2 кв. 2019 г.), деятельность по операциям с недвижимым имуществом (29,3% г/г, при этом ко 2 кв.

³ Начиная с апреля 2021 года на годовую динамику основных макроэкономических показателей оказывает влияние низкая база соответствующих месяцев прошлого года, сформированная влиянием карантинных ограничений. В этой связи годовая динамика в ближайшие месяцы непоказательна, поэтому для оценки восстановления экономики будет также использоваться сопоставление с 4кв19 с исключением сезонности (далее – допандемический уровень).

⁴ Seasonally Adjusted, с исключением сезонного фактора.

2019 г. отмечается снижение на -5,4%), деятельность в области информации и связи (31,6% г/г, 35,5% ко 2 кв. 2019 г.).

В структуре инвестиций по видам основных фондов (по полному кругу организаций) существенный рост капиталовложений наблюдается в объекты интеллектуальной собственности, а также в машины и оборудование.

Поддержку инвестициям оказывал как активный рост сальдированного финансового результата организаций (в 1 полугодии 2021 г. на 44,3% к аналогичному периоду 2019 г., к 1 полугодию 2020 г. рост в 2,6 раза), так и расширение корпоративного кредитования.

6. В то время как внутренний спрос остается драйвером восстановления экономики, чистый экспорт в настоящее время, по оценке, вносит отрицательный вклад в ВВП. Основная причина – более быстрое наращивание физических объемов товарного импорта по сравнению с экспортом. Восстановление физических объемов нефтегазового экспорта сдерживается действующими соглашениями в рамках сделки ОПЕК+. Вместе с тем несырьевой неэнергетический экспорт в первые 6 месяцев года показывает уверенный рост (по оценке, +7,4% г/г в сопоставимых ценах за январь–июнь). Одновременно существенный рост мировых цен на ключевые товары российского экспорта с начала года (как топливно-энергетические, так и прочие), наряду с сокращением отрицательного сальдо баланса услуг в условиях сохранения ограничений на международные поездки, привели к расширению положительного сальдо счета текущих операций (51,7 млрд долл. США в январе–июле 2021 г. по сравнению с 26,6 млрд долл. США в аналогичном периоде 2020 г. и 46,9 млрд долл. США в аналогичном периоде 2019 года).

7. Поддержку экономическому росту по-прежнему оказывает динамика кредитования. Кредит экономике в июле вырос на 13,8% г/г⁵ (2 кв. 2021 г.: 12,5%). Продолжается **рост корпоративного** (9,8% г/г в июле, 8,9% во 2 кв. 2021 г.) и **ипотечного кредитования** (28,6% г/г и 27,2% г/г соответственно). **Потребительское кредитование** в июле выросло на 16,2% г/г (13,7% г/г по 2 кв. 2021 года). **Ставки по кредитам физическим лицам** в январе–июне в целом оставались стабильными. При этом ставка по рублевым жилищным кредитам в июле умеренно выросла до 7,7% (7,2% во 2 кв. 2021 года). **Ставки по кредитам нефинансовым организациям** за период март–июнь выросли на 0,66 процентного пункта. При этом предпосылки для дальнейшего увеличения ставок в ближайшие месяцы создает повышение Банком России ключевой ставки (в общей сложности на 2,25 п.п. с начала года, в том числе на 1,0 п.п. на заседании 23 июля 2021 года). 8. Расходы бюджетной системы остаются выше аналогичных месяцев предыдущего года (на 7,4% г/г, или +1,6 трлн рублей в январе–июле 2021 года). Одновременно в условиях восстановления экономики растут и доходы бюджетной системы: за январь–июль они увеличились на 24,7% (или на 5,2 трлн рублей) по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, в том числе нефтегазовые – на 19,0%(+3,4 трлн рублей).

⁵ Все показатели динамики кредитного портфеля приведены с исключением валютной переоценки.

ТАБЛИЦА 10. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	Июль.21	июль.21 / июль.19	IIкв21	июнь.21	июнь.21 / июль.19	май.21	апр.21	IIкв21	март.21	фев.21	январь.21	2020	2019
ВВП*	4,7*	0,4	10,3	8,9*	2,3	11,4*	11,0*	-0,7	1,2*	-2,0*	-1,6*	-3,0	2,0
Сельское хозяйство	0,9	5,1	0,0	0,1	3,1	0,1	-0,1	0,4	0,1	0,6	0,7	1,5	4,3
Строительство	9,3	8,9	5,8	15,7	13,3	7,7	6,9	0,2	0,4	0,0	0,1	0,1	2,1
Розничная торговля	4,7	4,2	23,5	10,9	4,1	27,2	35,1	-1,4	-3,2	-1,2	0,5	-3,2	1,9
Платные услуги населению	20,2	-4,6	52,4	42,2	0,0	58,5	58,2	-3,2	4,8	-5,4	-8,9	-14,8	0,6
Общественное питание	30,9	-5,4	99,5	73,6	-6,5	115,2	115,9	-5,0	3,5	-8,1	-9,8	-22,6	4,9
Грузооборот транспорта	9,1	0,6	10,1	13,1	2,5	11,2	6,2	0,5	4,1	-0,6	-2,2	-4,8	0,7
Инвестиции в основной капитал			11,0					2,0				-1,4	2,1
Промышленное производство	6,8	0,7	9,7	10,2	2,8	11,9	7,2	-1,3	1,6	-3,6	-2,2	-2,1	3,4
Добыча полезных ископаемых	11,6	-3,9	7,6	13,7	-1,1	12,1	-1,8	-7,0	-4,6	-9,2	-7,4	-6,6	3,4
Обрабатывающие производства	3,4	3,6	11,1	7,6	5,3	11,8	14,3	0,9	4,6	-1,9	-0,3	1,4	3,6

Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	5,5	4,9	5,5	3,3	7,8	1,6	1,8	2,0	0,1	3,8	4,8
в % к предыдущему периоду (SA)			0,6	1,2	-	-0,6	0,0	-0,4	0,4	0,9	-4,8	-	-
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	11,8	11,7	16,9	9,5	13,8	7,2	7,7	7,8	5,3	7,3	9,5
в % к предыдущему периоду (SA)			2,3	1,6	-	0,1	0,7	1,1	0,7	1,4	-3,9	-	-
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	7,7	-	-	-	-	-3,3	-	-	-	-2,4	1,7
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	6,8	-	-	-	-	-3,7	-	-	-	-2,8	1,0
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	0,7	-	0,9	0,9	-	1,0	0,8	0,4	0,2	0,7	0,3	-0,6	-1,0
млн чел.	75,5	-	75,3	75,3	-	75,3	75,1	75,0	75,0	75,0	75,0	74,9	75,4
млн чел. (SA)	75,3	-0,1	75,5	75,5	0,0	75,6	75,4	75,5	75,4	75,6	75,6	-	-

в % к соотв. периоду предыдущего года	Июль.21	июль.21 / июль.19	IIкв21	июнь.21	июнь.21 / июль.19	май.21	апр.21	IIкв21	март.21	фев.21	январь.21	2020	2019
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	2,6	-	2,0	2,4	-	2,3	1,4	-0,6	-0,6	-0,5	-0,9	-1,9	-0,8
млн чел.	72,0	-	71,5	71,7	-	71,6	71,2	70,8	71,0	70,8	70,7	70,6	71,9
млн чел. (SA)	71,8	-0,3	71,7	71,7	-0,3	71,8	71,5	71,4	71,4	71,5	71,4	-	-
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-27,5	-	-16,7	-22,3	-	-18,3	-9,1	21,4	16,4	23,9	24,0	24,7	-5,3
млн чел.	3,4	-	3,7	3,6	-	3,7	3,9	4,2	4,1	4,2	4,3	4,3	3,5
млн чел. (SA)	3,5	2,6	3,8	3,7	7,5	3,8	3,9	4,1	4,0	4,2	4,2	-	-
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	59,5	-	59,3	59,4	-	59,3	59,1	58,9	59,0	58,9	58,8	-	-
Уровень безработицы в % к рабочей силе	4,5	-	4,9	4,8	-	4,9	5,2	5,6	5,4	5,7	5,8	5,8	4,6
SA	4,7	-	5,0	4,9	-	5,0	5,2	5,5	5,3	5,5	5,6	-	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России
*Оценка Минэкономразвития России.

ТАБЛИЦА 11. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА

в % к соотв. периоду предыдущего года	июль.21	июль.21 / июль.19	IIкв21	июнь.21	июнь.21 / июль.19	май.21	апр.21	IIкв21	март.21	фев.21	январь.21	2020
Промышленное производство	6,8	0,7	9,7	10,2	2,8	11,9	7,2	-1,3	1,6	-3,6	-2,2	-2,1
Добыча полезных ископаемых	11,6	-3,9	7,6	13,7	-1,1	12,1	-1,8	-7,0	-4,6	-9,2	-7,4	-6,6
добыча угля	4,8	2,3	7,2	3,2	-1,2	10,7	7,9	9,3	12,3	9,1	6,2	-6,2
добыча сырой нефти и природного газа	11,0	-6,2	5,6	13,0	-5,0	11,5	-5,9	-9,4	-7,8	-12,0	-8,6	-8,0
добыча металлических руд	-0,1	3,0	-0,7	-1,4	0,7	-0,2	-0,4	-0,2	2,9	-1,5	-2,1	2,5
добыча прочих полезных ископаемых	32,5	-14,8	55,8	54,9	26,2	28,0	95,4	2,4	2,9	13,3	-9,9	-13,3
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	16,7	10,6	20,1	16,3	18,7	14,8	5,7	1,1	5,1	-9,0	-9,9	3,6
Обрабатывающие производства	3,4	3,6	11,1	7,6	5,3	11,8	14,3	0,0	4,6	-1,9	-0,3	1,4
пищевая промышленность	5,9	7,7	3,3	2,2	6,5	3,9	3,9	0,4	2,1	-0,6	-0,4	2,8
в т.ч.												
пищевые продукты	5,7	4,3	3,4	2,3	6,3	4,5	3,5	-1,1	0,7	-2,3	-1,8	3,1
напитки	10,1	25,4	2,7	3,9	7,0	2,9	1,3	7,3	7,1	9,6	5,0	1,5
табакные изделия	-3,9	15,2	2,8	-6,1	9,2	-4,0	22,0	7,0	14,6	-1,8	8,9	2,4
легкая промышленность	-3,4	2,8	17,8	6,0	12,8	12,1	40,4	4,2	8,2	2,5	1,4	1,2
в т.ч.												
текстильные изделия	2,4	11,6	15,6	6,0	19,6	21,2	20,9	11,7	10,5	14,0	10,7	9,7
одежда	-11,5	-1,8	14,5	3,8	11,4	1,9	43,3	1,5	7,2	-2,1	-0,8	0,3
кожа и изделия из нее	8,6	-3,9	31,6	12,0	2,6	23,4	70,0	-2,8	6,7	-6,7	-10,4	-12,6
деревообрабатывающий комплекс	9,7	9,4	15,4	10,9	10,0	20,1	16,2	2,6	4,7	1,5	1,5	1,2
в т.ч.												
обработка древесины и производство изделий из нее	6,2	3,5	18,4	9,5	5,7	20,4	26,9	3,6	7,2	-1,2	4,6	-1,8
бумага и бумажные изделия	9,5	13,4	14,3	10,6	14,6	20,2	12,4	4,2	4,4	3,3	4,8	4,8
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	10,8	11,2	10,9	15,4	6,3	18,9	-0,3	-5,5	-1,3	2,5	-18,2	-3,0
производство кокса и нефтепродуктов	4,1	-6,0	8,1	9,8	-0,5	9,8	4,8	-7,1	-3,7	-9,5	-9,1	-5,0
химический комплекс	6,0	13,8	9,7	8,9	16,5	10,7	10,1	11,0	7,8	7,5	19,8	9,0
в т.ч.												
химические вещества и химические продукты	3,0	11,3	8,8	9,6	12,9	9,1	7,8	5,7	4,5	3,6	8,0	7,1
лекарственные средства и медицинские материалы	16,2	32,4	4,1	9,9	37,4	3,5	-0,4	40,1	21,2	30,2	82,6	21,9
резиновые и пластмассовые изделия	3,9	8,9	17,7	5,4	13,5	22,9	27,6	8,2	9,7	4,0	11,3	6,2

в % к соотв. периоду предыдущего года	июл.21	июл.21 / июл.19	июл.21	июл.21	июл.21 / июл.19	май.21	апр.21	июл.21	март.21	фев.21	январь.21	2020
производство прочей неметаллической минеральной продукции	7,1	4,3	14,0	9,5	5,3	14,8	19,1	-2,7	1,5	-8,5	-3,9	0,2
металлургия-угольный комплекс	2,0	-0,1	8,9	4,8	5,7	12,4	11,0	-3,6	-3,3	-4,5	-2,9	-0,9
в т.ч.												
металлургия	1,1	0,8	2,5	2,0	-4,7	3,2	2,2	-2,4	-1,7	-3,2	-2,4	-2,6
готовые металлические изделия	4,6	-2,9	28,6	13,6	40,4	40,9	38,0	-7,4	-8,1	-8,6	-4,4	4,5
машиностроительный комплекс	-1,8	5,3	27,4	12,2	3,1	23,0	59,0	12,1	26,5	0,3	3,8	2,4
в т.ч.												
компьютеры, электроника, оптика	-10,9	8,5	19,8	17,0	-15,4	5,8	40,6	5,8	13,9	-7,3	12,3	3,4
электроборудование	3,6	-0,2	14,0	-1,4	-3,8	12,3	38,0	6,7	15,6	3,2	-1,3	-0,8
машины и оборудование, не вкл. в другие группы	13,5	21,9	15,0	7,8	13,9	15,9	27,0	2,7	9,7	5,0	-8,8	10,0
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	9,7	7,7	73,9	30,7	4,6	70,9	156,3	15,6	27,0	10,4	6,8	-12,2
прочие транспортные средства и оборудование	-10,6	-6,5	19,4	5,7	9,7	17,8	41,6	21,4	33,9	-2,7	4,0	6,6
прочие производства	-5,7	7,7	15,5	2,8	7,1	17,8	31,3	3,7	15,3	0,8	-8,3	10,9
в т.ч.												
мебель	8,0	22,9	48,3	22,3	36,4	55,7	79,0	21,4	30,0	15,5	16,4	6,8
прочие готовые изделия	-8,9	1,6	14,0	-9,6	11,2	10,0	59,0	11,2	16,8	14,5	0,7	0,6
ремонт и монтаж машин и оборудования	-8,2	-5,3	8,5	0,5	0,0	10,6	16,3	-1,4	11,8	-4,6	-15,6	13,4
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	6,5	4,1	7,0	8,1	2,3	8,1	5,3	8,2	9,3	8,0	7,4	-2,4
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	16,7	11,3	30,1	33,5	25,9	28,4	30,5	13,4	14,5	10,4	15,2	2,1

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

ТАБЛИЦА 12. ПОКАЗАТЕЛИ КРЕДИТНОЙ АКТИВНОСТИ И ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ

	июл.21											
Цена на нефть «Юралс» (средняя за период, долл. США за баррель)	72,8	67,2	71,5	67,0	62,6	60,0	63,9	61,1	54,6	41,4	63,9	
Курс доллара (в среднем за период)	73,9	74,2	72,5	74,0	76,1	74,3	74,4	74,4	74,2	71,9	64,7	
Ключевая ставка (на конец периода)	6,50	5,50	5,50	5,00	5,00	4,50	4,50	4,25	4,25	4,25	6,25	
Процентные ставки (в % годовых)												
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)		7,3	7,6	7,2	7,1	7,1	7,0	7,2	7,0	7,6	9,3	
По рублевым жилищным кредитам	7,7	7,2	7,1	7,3	7,3	7,2	7,2	7,3	7,2	7,8	9,9	
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)		4,6	4,8	4,5	4,5	4,2	4,2	4,3	4,2	4,6	6,5	
Кредитование экономики (в % от с исключением валютной переоценки)												
Кредит экономике	13,8	12,5	13,7	12,7	11,1	9,4	8,8	10,1	9,2	8,2	9,8	
Кредиты организациям	9,8	8,9	9,7	9,1	7,9	7,1	5,9	8,3	7,1	5,0	4,9	
Жилищные кредиты	28,5	27,2	28,9	27,1	25,6	22,4	23,1	22,1	21,7	17,9	22,5	
Потребительские кредиты	16,2	13,7	15,8	14,1	11,3	7,5	7,7	7,4	7,2	12,0	20,9	
Выдачи жилищных рублевых кредитов (в % от)	12,9	108,5	81,2	101,8	152,9	43,2	52,0	42,6	29,4	51,0	-2,3	

Источник: Минэкономразвития России (<https://www.economy.gov.ru>)

Таблица 14.

Основные параметры макропрогноза до конца 2023 года

	2019	2020	2021	2022	2023
Реальный сектор					
ВВП, % год к году	1,3	-5	2,8	3	3,1
млрд руб.	110046	103346	111606	121118	130373
Инфляция на конец года, % год к году	3	4	4	4	4
Промышленное производство, % год к году	2,3	-5,4	3,3	3,3	3,4
Инвестиции в основной капитал, % год к году	1,7	-12	4,9	5,6	5,7
доля инвестиций в ВВП, %	20,6	20,1	20,7	21,7	21,7
Потребительский спрос					
Оборот розничной торговли, % год к году	1,9	-5,2	4	3,2	2,8
Объемы платных услуг населению, % год к году	-0,9	-10	5,6	3,3	3
Рынок труда					
Реальная заработная плата, % год к году	2,9	-3,9	3,1	2	2,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения, % год к году	1	-3,8	2,8	2	2,6
Численность занятых, млн чел.	71,9	71,1	71,7	72,3	72,9
Безработица, %	4,6	5,7	5,4	4,9	4,7
Платежный баланс					
Экспорт товаров, \$ млрд	419	268	301	360	400
Импорт товаров, \$ млрд	254	200	227	256	280
Счет текущих операций, \$ млрд	65	9	10	27	35
% ВВП	3,8	0,7	0,7	1,7	1,9
Внеэкономические условия (среднегодовое значение)					
Курс \$/руб.	64,7	72,6	74,7	73,3	72,1
Курс евро/\$	1,12	1,09	1,09	1,1	1,12
Цена на нефть Urals, \$/барр.	63,8	31,1	35,4	42,2	45,6

Источник: Минэкономразвития России (<https://www.economy.gov.ru>)

7.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

В результате исследования правоустанавливающей документации и информации, предоставленной Заказчиком, оцениваемые помещения можно отнести к помещениям свободного назначения, в терминологии некоторых авторов помещения торгово-офисного назначения (формат стрит-ритейл⁶).

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

Основные индикаторы рынка

Таблица 15.

	2018	2019	2020
Общий объем площадей объектов стрит-ритейла в центре Москвы*, тыс. м ²	562,5	562,9	566,7
Количество торговых помещений на центральных улицах, штук	3 110	3 129	3 152
Средняя площадь арендованных помещений, м ²	163	182	183
Уровень вакантности, %	5,7	6,1	12,1

*На основе анализа 90 улиц в центре Москвы
Источник: Colliers

Предложения

По итогам II квартала 2021 г. средний уровень вакантности в стрит-ритейле (центральные торговые коридоры Москвы) составил 11,9%, что выше прошлогоднего показателя аналогичного периода на 3,9 п. п. (8,0% во II квартале 2020 г.). При этом по сравнению с итогами I квартала 2021 г. доля свободных площадей снизилась на 0,5 п. п. Это первый раз с начала пандемии в марте 2020 г., когда вакантность в сегменте стрит-ритейла стала сокращаться. Снижение свободных площадей говорит об оживлении рынка стрит-ритейла благодаря снятию многих ограничительных мер, что способствовало активизации офлайн-деятельности игроков. В целом, сокращение доли вакантных площадей происходило за счет активного развития e-commerce, концепций общепита и мини-форматов продуктовых ритейлеров, под которые бизнес искал новые помещения как в центре, так и в спальных районах. Помимо этого, все больше брендов думают о диверсификации бизнеса и освоении новых сегментов, что также сокращает вакантность.

⁶ Данный формат включает в себя помещения на первых этажах и иногда в подвалах жилых домов и административных зданий. Данный формат подразумевает помещения универсального назначения, в них могут размещаться магазин, отделения банка, салон красоты, офис продаж и т.д. Стандартная площадь помещений формата street-retail — 100-150 кв.м.

График 1. Динамика среднего уровня вакантности центральных улиц Москвы, %

Динамика среднего уровня вакантности центральных улиц Москвы, %
 Источник: Colliers



В целом за первое полугодие 2021 г. арендаторы сменились в 4% помещений в центре столицы. В течение шести месяцев 2021 г. динамично заполнялись помещения, расположенные на пешеходных улицах (-2,1 п. п.), на Патриарших прудах (-2,1 п. п.) и на Бульварном кольце (-4,5 п. п.). Незначительный рост доли вакантных помещений был зафиксирован на центральных торговых улицах (+0,1 п. п.) и на Садовом кольце (+1,6 п. п.). Новый Арбат (-3 п. п.) впервые за долгое время стал активно пополняться новыми проектами (их количество под конец полугодия возросло до 15): кофейня Starbucks, спортивный магазин Adidas, бар «Мумий Тролль music bar», гастробар «Волки & Елки», сеть заведений «Чайхана Navat» и др. Примечательно, что для «Чайханы Navat» данная локация будет второй в Москве после Большой Лубянки ул. В первом полугодии 2021 г. было зафиксировано 257 открытий, что на треть больше показателя 2020 г., но ниже на 38% показателя 2019 г. Причем 128 открытий пришлось на операторов категории «общественное питание» — в три раза больше, чем в 2020 г., но меньше на 29%, чем в 2019 г. В то же время в первом полугодии 2021 г. было на 5% больше закрытий по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Больше всего пришлось на категории «общественное питание», «красота и здоровье» и «услуги» — суммарно 144 закрытий, что на 19% выше показателя 2020 г., но ниже 2019 г. на 26%.

График 2. Динамика вакантности по типам торговых коридоров, %

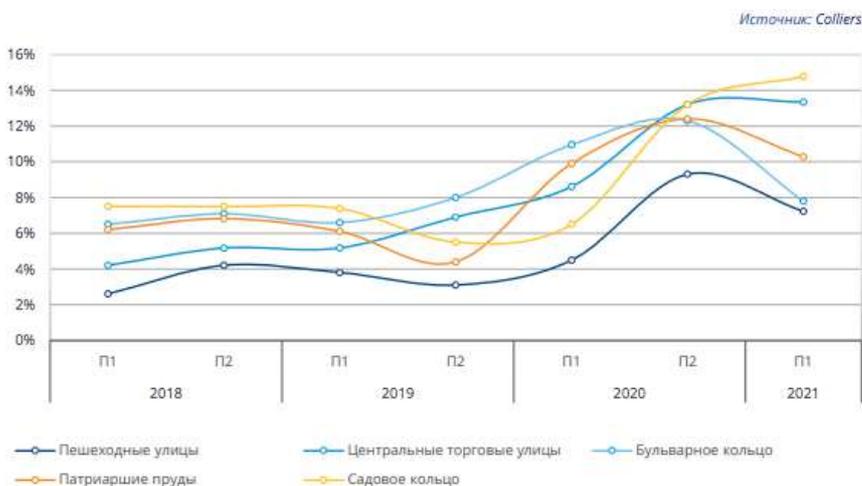


Таблица 16. Динамика вакантности основных торговых улиц Москвы, %

Источник: Colliers

Улица	П2 2019	П1 2020	П2 2020	П1 2021
Мясницкая ул.	6%	7%	6%	18%
Петровка ул.	7%	7%	12%	14%
Кузнецкий Мост ул.	3%	2%	4%	8%
Арбат ул.	3%	8%	10%	9%
Новый Арбат ул.	6%	5%	9%	6%
Столешников пер.	5%	4%	9%	7%
Пятницкая ул.	2%	3%	7%	7%
Рождественка ул.	0%	4%	6%	2%

Коммерческие условия

По итогам первого полугодия 2021 г. верхний диапазон ставок увеличился в Столешниковом переулке (+19%), на Тверской ул. (+26%), Большой Никитской ул. (+31%), а также на Пятницкой ул., где показатель увеличился в 2,5 раза из-за выхода дорогостоящего помещения площадью 219 кв. м (Пятницкая ул., д. 16, стр. 1). Увеличение запрашиваемых ставок произошло за счет появления на рынке дорогостоящих помещений, имеющих хорошее расположение с интенсивным пешеходным трафиком и/или качественную отделку. Снижение верхнего диапазона было зафиксировано на Кузнецком Мосту ул. (-1%), Петровке ул. (-9%), Мясницкой ул. (-6%), Новом Арбате ул. (-29%) и Арбате ул. (-26%). Нижний диапазон ставок снизился на многих центральных улицах Москвы за исключением двух — Петровки ул. (+12%) и Большой Никитской ул. (+14%). В целом снижение ставок происходило преимущественно за счет понижения арендной ставки на некоторые помещения для повышения спроса на них со стороны потенциальных арендаторов. Данный шаг, в свою очередь, даст виток к развитию рынка стрит-ритейла и к появлению новых проектов и форматов для ритейлеров, которые ранее не могли позволить себе снять помещения в данных локациях.

Арендные ставки на центральных улицах Москвы, руб./ м. /год⁷

Таблица 17.

Источник: Colliers

Улица	П1 2020		П1 2021	
	Мин.	Макс.	Мин.	Макс.
Столешников пер.	162 000	251 000	153 000	299 000
Тверская ул.	59 000	152 000	48 000	191 000
Кузнецкий Мост ул.	130 000	236 000	73 000	234 000
Петровка ул.	52 000	135 000	58 000	123 000
Мясницкая ул.	62 000	124 000	44 000	116 000
Б. Никитская ул.	70 000	129 000	92 000	133 000
Новый Арбат ул.	53 000	138 000	45 000	98 000
Пятницкая ул.	66 000	75 000	40 000	186 000
Арбат ул.	61 000	135 000	44 000	100 000

*На основе анализа помещений 100-300 кв. м

⁷ На основе анализа помещений от 100 до 300 м². Источник: Colliers

Прогноз

Несмотря на старт третьей волны из-за роста заболеваемости и внедрение новых антиковидных мер в категории общепита (QR-коды, функционирование стационарных зон для вакцинируемых или посетителей с наличием ПЦР-тестов и веранд для невакцинируемых), сегмент стрит-ритейла может продолжить плавное восстановление, если не будут введены более радикальные меры, затрагивающие деятельность и других типов ритейлеров. В целом сегмент стрит-ритейла остается одним из наиболее уязвимых направлений коммерческой недвижимости, но в то же время и одним из готовых к изменениям, гибких сегментов рынка. Если во II квартале прошлого года собственники еще неохотно шли на уступки, то в 2021 г. прослеживается обратная тенденция: владельцы предпочитают отдавать помещения по сниженной ставке, нежели оставлять их пустыми, т.к. присутствует неопределенность в деятельности бизнеса в краткосрочной перспективе и в восстановлении покупательной способности россиян.

Источник информации: <https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/h1-street-retail-2021>

Ставки капитализации на рынке помещений формата стрит-ритейл в Москве во 2-ом квартале 2020

Согласно исследованию, подготовленному Слуцкая И.А., Слуцкий А.А., «Ставки капитализации объектов формата стрит-ритейл в Московском регионе на начало II квартала 2020 года (Метод аналитико-статистической экстракции), на рынке Московского региона наблюдались следующие ставки капитализации по помещениям формата стрит-ритейл:

Таблица 18.

	Москва			Московская область
	В пределах Садового Кольца	От Садового Кольца до ТТК	За пределами ТТК	
минимум	0,07	0,08	0,08	0,10
среднее	0,11	0,11	0,12	0,15
медиана	0,11	0,11	0,12	0,15
середина интервала	0,11	0,12	0,12	0,15
максимум	0,15	0,17	0,16	0,20
Размер выборки, объектов ¹	100	100	100	100

Источник информации: <http://tmpo.su/wp-content/uploads/2020/04>.

Вывод: На рынке стрит-ритейла недвижимости города Москвы уровень вакантности вырос до 7,5 %. Во II квартале 2020 г. ставки аренды на ряде центральных торговых коридоров и пешеходных улиц имеют разнонаправленную динамику. Минимальное значение в коридоре Пятницкая улица составила 48 000 руб./кв.м. / в год. Максимальное значение в коридоре Пятницкая улица составила 75 000 руб./кв.м. / в год. Среднее значение ставки капитализации по помещениям стрит-ритейл от Садового кольца до ТТК составила 0,11.

8. Описание процесса оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. В соответствии с частью второй пункта 1 статьи 132 ГК РФ предприятие в целом как имущественный комплекс признается недвижимостью. Предприятие как имущественный комплекс стоит неким особняком по отношению к иным объектам, отнесенным к недвижимости в соответствии со статьей

130 ГК РФ. В предприятие могут входить согласно абзацу второму пункта 2 статьи 132 ГК РФ все виды имущества, права требования, долги, а также права на обозначение, продукция предприятия, работы/услуги и другие исключительные права.

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

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

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

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

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

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

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

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

Подходы к оценке в соответствии с ФСО № 1:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.2. Этапы проведения оценки

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

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

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

При определении рыночной стоимости имущества обычно используют три основных подхода:

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

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

8.3.1. Затратный подход

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

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

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

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

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

Объект оценки представляет собой нежилое встроенное помещения в подземном паркинге. В соответствии с п. 24 пп а Федерального стандарта оценки 7 «Оценка недвижимости» «... затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, **но не их частей, например жилых и нежилых помещений**».

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

8.3.2. Сравнительный подход

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

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

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

8.3.3. Доходный подход

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

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

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

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

9. Определение справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки

9.1. Определение стоимости объекта оценки сравнительным (рыночным) подходом

Сравнительный подход при оценке объектов недвижимости реализуется в следующих методах:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 19.

Основные элементы сравнения	Базовые элементы сравнения
Качество прав	Обременение договорами аренды
	Сервитуты и общественные обременения
	Качество права на земельный участок в составе объекта
Условия финансирования	Льготное кредитование продавцом покупателя
	Платеж эквивалентом денежных средств
Особые условия	Наличие финансового давления на сделку
	Обещание субсидий или льгот на развитие
Условия рынка	Изменение цен во времени
	Отличие цены предложения от цены сделки
Местоположение	Престижность района
	Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения
	Доступность объекта (транспортная, пешая)
Физические характеристики	Характеристики земельного участка
	Размеры и материалы строений
	Износ и потребность в ремонте строений
	Состояние окружающей застройки
Экономические характеристики	Возможности ресурсосбережения
	Соответствие объекта принципу НЭИ
Сервис и дополнительные элементы	Обеспеченность связью и коммунальными услугами
	Наличие парковки или гаража
	Состояние системы безопасности

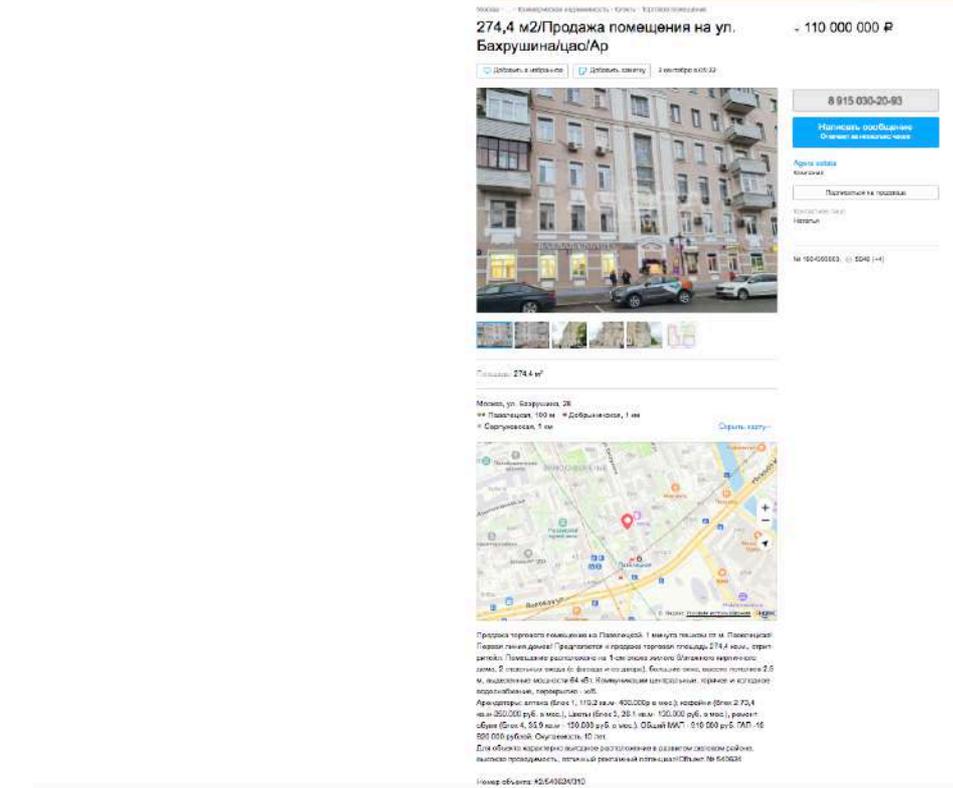
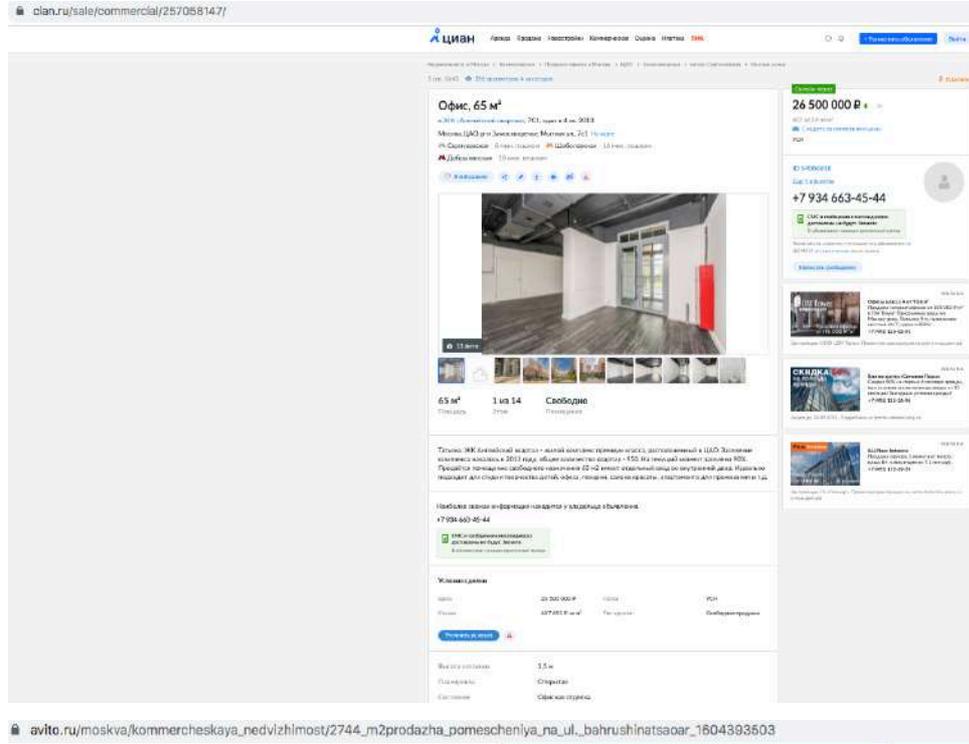
Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

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

перехода к последующим корректировкам);

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

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



cian.ru/sale/commercial/262364324/

Свободное назначение, 175 м²

Москва, ЦАО, м. Земляникин, Тимирязев ул, 177 по плану
 М. Земляникин | 15 мин пешком | М. Земляникин | 15 мин пешком



175 м² | 1 из 5 | Свободно

№ 22755. Просторное помещение в историческом районе Москвы. Помещение подходит для размещения в Земляникинском, Восточном и Юго-Восточном районах, восточной части. Помещение имеет три входа, один из которых со стороны улицы и два со двора для корпоративного и персонального доступа.

Занимает Оперативный этаж.

Наиболее полная информация находится в каталоге объявлений.

[Позвоните по телефону](#)

Условия сделки	
Цена	73 000 000 ₽
Срок	487 140 д. и м.
НДС, включая	12 156 666 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

[Узнать больше](#)

Высота потолка: 3,3 м
 Витражи и жалюзи: Есть
 Планировка: Свободная
 Вид: Общедоступный
 Состояние: Довольно хорошо
 Количество этажей: 1

73 000 000 Р

Денис Мельник
 ID: 70897288
 Деловые контакты
 +7 962 948-67-56

Сотрудники оценочного агентства «ЕЛ»

Средний заработок с 69700 руб. в мес.

Наличие или отсутствие объектов: 19427662756

Денис Мельник
 ID: 70897288

Олег Витальевич
 ID: 70897288
 Деловые контакты
 +7 962 948-67-56

Роберт Александрович
 ID: 70897288
 Деловые контакты
 +7 962 948-67-56

Виктор Владимирович
 ID: 70897288
 Деловые контакты
 +7 962 948-67-56

https://www.cian.ru/sale/commercial/257892100/

ЦИАН Архив Правила Настройки Коммерция Офисы Москва

22.06.2025 | 133 просмотра | 1 из 10 фото

Офис, 167,8 м²

М.ЖК «Белый сад», 7С1, сдан в 4 кв. 2023
 Москва, ЦАО, м. Земляникин, Мухоморова ул, 7С1 по плану
 М. Серпуховская | 15 мин пешком | М. Давыдовская | 10 мин пешком



167,8 м² | 1 из 11 | Свободно

На первом этаже расположены бизнес-помещения в ЖК премиум класса "Белый сад", возведенный в 2023 году с 2-м этажом в виде нескольких спальных, торговых офисных этажей. Отличительная черта - качественная кладовая Омега-26/7, круглосуточный доступ.

Высокая стоимость помещения компенсируется удобной транспортной доступностью, наличием легального паркинга для офиса на любой taste Москвы. Расположен во восточной части района. Выгодный доступ для прогулок и приятных выходов в исторический районский парк Земляникин.

Помещение соответствует международному стандарту качества с НДС. Оперативный этаж, без прямой выходы на улицу. Занятость.

Наиболее полная информация находится в каталоге объявлений.

[Позвоните по телефону](#)

Условия сделки	
Цена	75 000 000 ₽
Срок	446 901 д. и м.
НДС, включая	12 300 000 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

[Узнать больше](#)

Юридический адрес: Земляникинское

75 000 000 Р

ID: 70897288
 Деловые контакты
 +7 915 074-46-62
 +7 967 049-05-71

Сотрудники оценочного агентства «ЕЛ»

Средний заработок с 69700 руб. в мес.

Наличие или отсутствие объектов: 19427662756

Олег Витальевич
 ID: 70897288
 Деловые контакты
 +7 962 948-67-56

Виктор Владимирович
 ID: 70897288
 Деловые контакты
 +7 962 948-67-56

Роберт Александрович
 ID: 70897288
 Деловые контакты
 +7 962 948-67-56

Олег Витальевич
 ID: 70897288
 Деловые контакты
 +7 962 948-67-56

Данные об объектах аналогах (объектам свободного/торгово-офисного назначения) представлены в таблице 20.

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

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

Скорректированная цена дает возможность оценщику сделать вывод о наиболее вероятной цене продажи оцениваемого объекта. Приведение ценообразующих характеристик аналогов к характеристикам оцениваемого объекта (объектам офисно-торгового назначения) путем внесения поправок показано в таблице 24. Средневзвешенная величина скорректированных цен аналогов дает представление о рыночной стоимости объекта оценки, полученной методом сравнительного анализа продаж.

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

Таблица 20.

Номер объекта сравнения	Объект оценки	1	2	3	4
Местоположение					
Адрес	г. Москва, улица Мытная, д.7 стр.1	г. Москва, улица Мытная, д.7 стр.1	г. Москва, улица Бахрушина, д.28	г. Москва, улица Татарская, д.1/7	г. Москва, улица Мытная, д.7 стр.1
Округ г. Москвы	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Район г. Москвы	Замоскворечье	Замоскворечье	Замоскворечье	Замоскворечье	Замоскворечье
Удаленность от станции метро	11 минут ходьбы от станции метро «Серпуховская»	11 минут ходьбы от станции метро «Серпуховская»	3 минуты ходьбы от станции метро «Павелецкая»	7 минут ходьбы от станции метро «Павелецкая»	11 минут ходьбы от станции метро «Серпуховская»
Источник		База данных недвижимости ЦИАН, https://www.cian.ru/sale/commercial/244778564/ , тел. +7 983 666 97 74	База данных недвижимости Авито, https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/2744_m2prodazha_pomescheniya_na_ul._bahrushina_1604393503 , тел. +7 915 030 20 93	База данных недвижимости ЦИАН, https://www.cian.ru/sale/commercial/262364324/ , тел. +7 962 948 67 56	База данных недвижимости ЦИАН, https://www.cian.ru/sale/commercial/257892100/ , тел. +7 915 074 48 62
Юридическое описание	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Цена предложения, продажи, рублей ⁸		26 500 000	110 000 000	73 000 000	75 000 000
Цена предложения, продажи, рублей ⁹		22 083 333	91 666 667	60 833 333	62500000
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 2021 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Торг	Продажа	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение

⁸ Цена с учетом НДС

⁹ Цены без учета НДС

Номер объекта сравнения	Объект оценки	1	2	3	4
Назначение	встроенное нежилое офисно-торговое формат street-retail				
Этажность	1 этаж жилого здания				
Коммуникации	все	все	все	все	все
Вход в помещение	Отдельный вход				
Техническое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Отделка	улучшенная	улучшенная	улучшенная	улучшенная	улучшенная
Общая площадь, м ²	200,7 100,5 82,2 142,5	65,5	274,4	175	167,8
Цена руб./кв.м.		337150	334062	347619	372467

Расчет корректировок

При проведении расчетов считаем, что:

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

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

Корректировка на объем передаваемых прав

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

Корректировка на финансовые условия

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

Корректировка на условия продажи

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

Корректировка на условия рынка

Данная корректировка не проводилась, так как, все объекты-аналоги, как и объект оценки, предлагаются на продажу в сентябре 2021 года.

Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой сделки

Цены объектов-аналогов являются ценами предложения. Реальные цены, по которым заключаются договора, как правило, ниже цен предложения. Величина поправки на торг определялась на основании Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, подготовленного Приволжским

центром методического и информационного центра обеспечения оценки. Нижний Новгород 2018. Под редакцией Лейфера Л.А., научного руководителя ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», директора ООО «Приволжский центр методического и информационного центра обеспечения оценки» (табл. 168, стр. 279). Значения поправки принимаются со знаком минус, поскольку цена корректируется в сторону уменьшения.

Таблица 21.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,3	9,9	10,8

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

Корректировка на местоположение

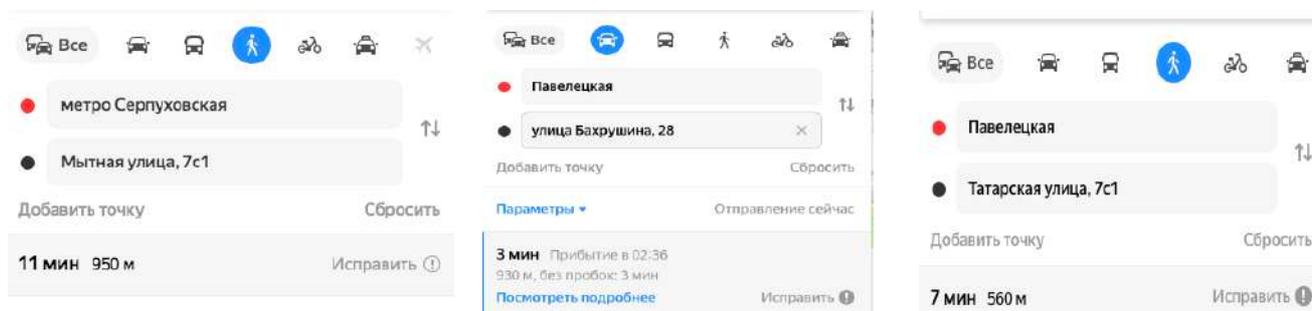
Данная корректировка не проводилась, так как все объекты аналоги, как и объект оценки, расположены в районе Замоскворечье ЦАО г. Москвы.

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

Таблица 22.

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

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



Корректировка на этажность

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

Корректировка на назначение

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

Корректировка на отделку

Корректировка на отделку не проводилась, так как все объекты аналоги, как и объект оценки, представляют собой нежилые помещения, в которых выполнен качественный ремонт.

Корректировка на масштаб

Для расчета корректировки расчетов на масштаб использовался Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, подготовленный Приволжским центром методического и информационного центра обеспечения оценки. Нижний Новгород 2018. Под редакцией Лейфера Л.А. научного руководителя ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», директора ООО «Приволжский центр методического и информационного центра обеспечения оценки» (табл. 96, стр. 184).

Таблица 23.

Объект оценки	Объект аналог (цены Москва)							
	<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
Площадь, м ²	<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
<50	0%	4%	13%	22%	30%	37%	45%	49%
50-100	-4%	0%	9%	17%	25%	31%	39%	43%
100-250	-11%	-8%	0%	8%	15%	21%	28%	32%
250-500	-18%	-14%	-7%	0%	7%	12%	19%	22%
500-1000	-23%	-20%	-13%	-7%	0%	5%	11%	14%
1000-1500	-27%	-24%	-17%	-11%	-5%	0%	6%	9%
1500-3000	-31%	-28%	-22%	-16%	-10%	-6%	0%	3%
>3000	-33%	-30%	-24%	-18%	-13%	-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 24.

Элемент	Ед.	Объекты сравнения				
		Оценив.	1	2	3	4
Сравнения	измер.					
Цена продажи (предложения)	руб.		22 083 333	91 666 667	60 833 333	62500000
Площадь	кв.м.	200,7	65,5	274,4	175	167,8
		100,5				
		82,2				
		142,5				

Цена за единицу площади	руб./ кв.м.		337150	334062	347619	372467
Объем передаваемых прав		Право собственности				
Корректировка	%		-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./ кв.м.		337150	334062	347619	372467
Финансовые условия		Рыночные безналичный расчет				
Корректировка	%		-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./ кв.м.		337150	334062	347619	372467
Условия продажи		Публичная оферта				
Корректировка	%		-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./ кв.м.		337150	334062	347619	372467
Условия рынка (время продажи)		сентября 2021 г.	Актуально на дату оценки			
Корректировка	%		-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./ кв.м.		337150	334062	347619	372467
Торг		сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка			-10	-10	-10	-10
Скорректированная цена	руб./ кв.м.		303435	300656	312857	335220
Местоположение		г. Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье				
Корректировка	%		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./ кв.м.		303435	300656	312857	335220
Удаленность от станции метро		11 минут ходьбы от станции метро «Серпуховская»	11 минут ходьбы от станции метро «Серпуховская»	3 минуты ходьбы от станции метро «Павелецкая»	7 минут ходьбы от станции метро «Павелецкая»	11 минут ходьбы от станции метро «Серпуховская»
Корректировка	%		0	-12	-6	0
Скорректированная цена	руб./ кв.м.		303435	264577	294086	335220
Этажность		1 этаж				
Корректировка	%		-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./ кв.м.		303435	264577	294086	335220
Функциональное назначение		встроенное нежилое офисно-торговое формат street-retail				
Корректировка	%		-	-	-	-

Скорректированная цена	руб./ кв.м.		303435	264577	294086	335220
Коммуникации		все	все	все	все	все
Корректировка	руб.		-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./ кв.м.		303435	264577	294086	335220
Отделка		улучшенная	улучшенная	улучшенная	улучшенная	улучшенная
Корректировка	руб./ кв.м.	-	-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./ кв.м.		303435	264577	294086	335220
Масштаб, кв. м.	Пом.1	200,7	65,2	274,4	175	167,8
	Пом.2	100,5				
	Пом.3	82,2				
	Пом.4	142,5				
Корректировка	%	200,7 (пом.1)	-8	+8	0	0
		100,5 (пом.2)	-8	+8	0	0
		82,2 (пом.3)	0	+17	+9	+9
		142,5 (пом.4)	-8	+8	0	0
Скорректированная цена	руб./ кв.м.	200,7 (пом.1)	279160	285743	294086	335220
		100,5 (пом.2)	279160	285743	294086	335220
		82,2 (пом.3)	303435	309555	320554	365390
		142,5 (пом.4)	279160	285743	294086	335220
Проверка результата	<p>Среднее значение для помещения 1: 298552 руб. Стандартное отклонение: 25196 руб. Коэффициент вариации, допустимое значение меньше 33%: 8%. Коэффициент вариации меньше допустимого значения и находится в пределах низкой изменчивости вариационного ряда, с большой долей вероятности можно утверждать, что полученные результаты удовлетворяют требованиям однородности и нормального распределения</p> <p>Среднее значение для помещения 2: 298552 руб. Стандартное отклонение: 25196 руб. Коэффициент вариации, допустимое значение меньше 33%: 10%. Коэффициент вариации меньше допустимого значения и находится в пределах низкой изменчивости вариационного ряда, с большой долей вероятности можно утверждать, что полученные результаты удовлетворяют требованиям однородности и нормального распределения</p> <p>Среднее значение для помещения 3: 324734 руб. Стандартное отклонение: 28014 руб. Коэффициент вариации, допустимое значение меньше 33%: 9%. Коэффициент вариации меньше допустимого значения и находится в пределах низкой изменчивости вариационного ряда, с большой долей вероятности можно утверждать, что полученные результаты удовлетворяют требованиям однородности и нормального распределения</p> <p>Среднее значение для помещения 4: 298552 руб. Стандартное отклонение: 25196 руб. Коэффициент вариации, допустимое значение меньше 33%: 8%. Коэффициент вариации меньше допустимого значения и находится в пределах низкой изменчивости вариационного ряда, с большой долей вероятности можно утверждать, что полученные результаты удовлетворяют требованиям однородности и нормального распределения</p>					
Количество поправок (пом.1)		8	2	3	2	1

Весовой коэффициент			0,25	0,21	0,25	0,29
Количество поправок (пом.2)		8	2	3	2	1
Весовой коэффициент			0,25	0,21	0,25	0,29
Количество поправок (пом.3)		9	1	3	3	2
Весовой коэффициент			0,30	0,22	0,22	0,26
Количество поправок (пом.4)		8	2	3	2	1
Весовой коэффициент			0,25	0,21	0,25	0,29
Средневзвешенная стоимость помещения 1	руб./ кв.м.	300531				
Площадь помещения 1	кв.м.	200,7				
Справедливая (рыночная) стоимость помещения 1	руб.	60316572				
Средневзвешенная стоимость помещения 2	руб./ кв.м.	300531				
Площадь помещения 2	кв.м.	100,5				
Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки	руб.	30203366				
Средневзвешенная стоимость помещения 3	руб./ кв.м.	324656				
Площадь помещения 3	кв.м.	82,2				
Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки	руб.	26686723				
Средневзвешенная стоимость помещения 4	руб./ кв.м.	300531				
Площадь помещения 3	кв.м.	142,5				
Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки	руб.	42825668				

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:

60316572 руб.

(Шестьдесят миллионов триста шестнадцать тысяч пятьсот семьдесят два) рубля

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

30203366 руб.

(Тридцать миллионов двести три тысячи триста тридцать шесть) рублей

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

26686723 руб.

(Двадцать шесть миллионов шестьсот восемьдесят шесть тысяч семьсот двадцать три) рубля

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

42825668 руб.

(Сорок два миллиона восемьсот двадцать пять тысяч шестьсот шестьдесят 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 рыночного годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

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

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

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

Метод прямой капитализации рассчитывается по следующей формуле капитализации:

$$C = \text{ЧОД} / K, \text{ где:}$$

C - текущая стоимость объекта оценки;

ЧОД – чистый операционный доход;

K- коэффициент капитализации.

9.2.1. Определение потенциального и действительного валовых доходов

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

Современный взгляд на оценку доходной недвижимости допускает два источника дохода:

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

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

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

Потенциальный валовой доход рассчитывается по формуле:

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

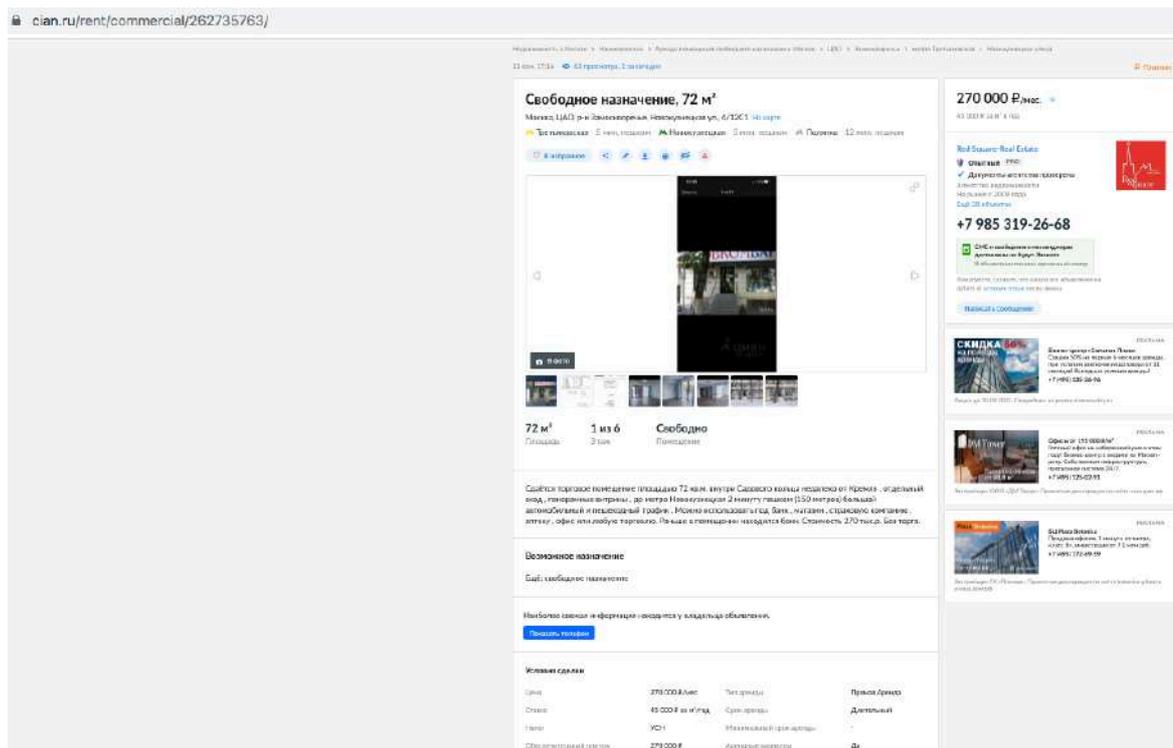
ПВД - потенциальный валовой доход, рублей;

Ca - арендная ставка, рублей / м²;

S - площадь, сдаваемая в аренду, м².

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

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



cian.ru/rent/commercial/236295284/

Свободное назначение, 60 м²
 Москва ЦАО и Зеленоградский район Озарица 63 / 10 кв. м
 М. Дубровинский / 5 мин. пешком

263 000 ₽/мес.
 +7 981 666-23-70

60 м²
 1 из 2
 Свободно

Условия сделки:

Цена	263 000 ₽/мес.	Этажность	1 этаж
Срок	32 000 м²/год	Состояние	Деловый
Матр.	нет данных	Назначение	Свободное
Эксплуатационный этаж	40 этаж	Объем	60 м²
Историческая застройка	не применимо	Состояние	хорошее
Инженерные системы	есть	Назначение	Свободное
Прочие	2 этаж		

cian.ru/rent/commercial/259693345/

Торговая площадь, 110 м²
 в торговом центре на ул. Большая Серпуховская 29
 Москва ЦАО и Зеленоградский район Серпуховская ул, 29 / 10 кв. м
 М. Серпуховская / 5 мин. пешком М. Давыдовская / 5 мин. пешком М. Отрадная / 5 мин. на транспорте

440 000 ₽/мес.
 +7 901 221-46-44
 +7 901 129-72-52

110 м²
 1 из 2
 Свободно

Условия сделки:

Цена	440 000 ₽/мес.	Этажность	1 этаж
Срок	40 000 м²/год	Состояние	Деловый
Матр.	есть	Назначение	Свободное
Эксплуатационный этаж	—	Объем	110 м²
Историческая застройка	не применимо	Состояние	хорошее
Инженерные системы	есть	Назначение	Свободное
Прочие	2 этаж		

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

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

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

Скорректированная цена дает возможность оценщику сделать вывод о наиболее вероятной цене продажи оцениваемого объекта. Арендным ставкам по объектам-аналогам придаются удельные веса в зависимости от их схожести с объектом оценки. Величины арендных ставок не включают НДС. Информация по всем объектам-аналогам датируется сентябрем 2021 года, что соответствует дате проведения оценки. Расчет величины арендной платы для определения потенциального валового дохода по объектам офисно-торгового назначения (помещения формата стрит-ритейл) в составе объекта оценки представлен в таблице 29.

Таблица 25. характеристик объектов аналогов (офисно-торгового назначения) по сравнимой аренде

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения				
		1	2	3	4	5
Местоположение	г. Москва, улица Мытная, д.7 стр.1	г. Москва, Новокузнецкая улица, д. 4/12с1	г. Москва, Зацепский Вал улица, д. 5	г. Москва, Большая Серпуховская улица, д. 5	г. Москва, улица Большая Ордынка, д. 63	г. Москва, улица Большая Серпуховская, д.29
Округ г. Москвы	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Район	Замоскворечье	Замоскворечье	Замоскворечье	Замоскворечье	Замоскворечье	Замоскворечье
Станция метро	«Серпуховская» 11 минут ходьбы	«Новокузнецкая» 5 минуты ходьбы	«Павелецкая» 7 минут ходьбы	«Серпуховская» 4 минуты ходьбы	«Добрынинская» 7 минут ходьбы	«Серпуховская» 5 минут ходьбы
Источник информации		База данных недвижимости ЦИАН, https://www.cian.ru/rent/commercial/262735763/ , тел. +7 985 319 26 68	База данных недвижимости ЦИАН, https://www.cian.ru/rent/commercial/259630313/ , тел. +7 981 666 14 51	База данных недвижимости ЦИАН, https://www.cian.ru/rent/commercial/242580421/ , тел. +7 926 737 04 89	База данных недвижимости ЦИАН, https://www.cian.ru/rent/commercial/236295284/ , тел. +7 981 666 23 70	База данных недвижимости ЦИАН, https://www.cian.ru/rent/commercial/259693345/ , тел. +7 901 221 46 44
Объем передаваемых прав	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
Условия финансирования	Рыночные безналичный расчет	Рыночные безналичный расчет	Рыночные безналичный расчет	Рыночные безналичный расчет	Рыночные безналичный расчет	Рыночные безналичный расчет
Условия аренды	Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта
Условия рынка (время продажи)	Март 2021 г.	Актуально на дату оценки				
торг	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Назначение	встроенное нежилое помещение офисно-торговое (формат стрит ритейл)	встроенное нежилое помещение офисно-торговое (формат стрит ритейл)	встроенное нежилое помещение офисно-торговое (формат стрит ритейл)	встроенное нежилое помещение офисно-торговое (формат стрит ритейл)	встроенное нежилое помещение офисно-торговое (формат стрит ритейл)	встроенное нежилое помещение офисно-торговое (формат стрит ритейл)
Этажность	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Техническое состояние	готов к въезду	готов к въезду	готов к въезду	готов к въезду	готов к въезду	готов к въезду
Отдельный вход	есть	есть	есть	есть	есть	есть
Площадь, м ²	200,7 100,5	72	66	95	60	110

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения				
		1	2	3	4	5
	82,2 142,5					
Цена руб./кв.м./в год ¹⁰		37500	45455	35263	43833	40000

Обоснование корректировок

Корректировка на объем передаваемых прав

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

Корректировка на финансовые условия

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

Корректировка на условия аренды

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

Корректировка на условия рынка

Данная корректировка не проводилась, так как, все объекты-аналоги, как и объект оценки, предлагаются на продажу в сентябре 2021 года.

Корректировка на торг

Цены объектов-аналогов являются ценами предложения. Величина поправки на торг поправка вводится для учета возможного снижения объявленной ставки аренды в процессе торга и согласования арендного договора. Для расчета корректировки расчетов на торг использовался Величина поправки на торг определялась на основании Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, подготовленного Приволжским центром методического и информационного центра обеспечения оценки. Нижний Новгород 2018. Под редакцией Лейфера Л.А., научного руководителя ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», директора ООО «Приволжский центр методического и информационного центра обеспечения оценки» (табл. 168, стр. 279). Значения поправки принимаются со знаком минус, поскольку цена корректируется в сторону уменьшения.

¹⁰ цена аренды указана в рублях, без учета НДС

Таблица 26.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Арендные ставки объектов			
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	9,2	8,6	9,7
Высококласные офисы (Офисы классов А,В)	8,4	7,8	9,0

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

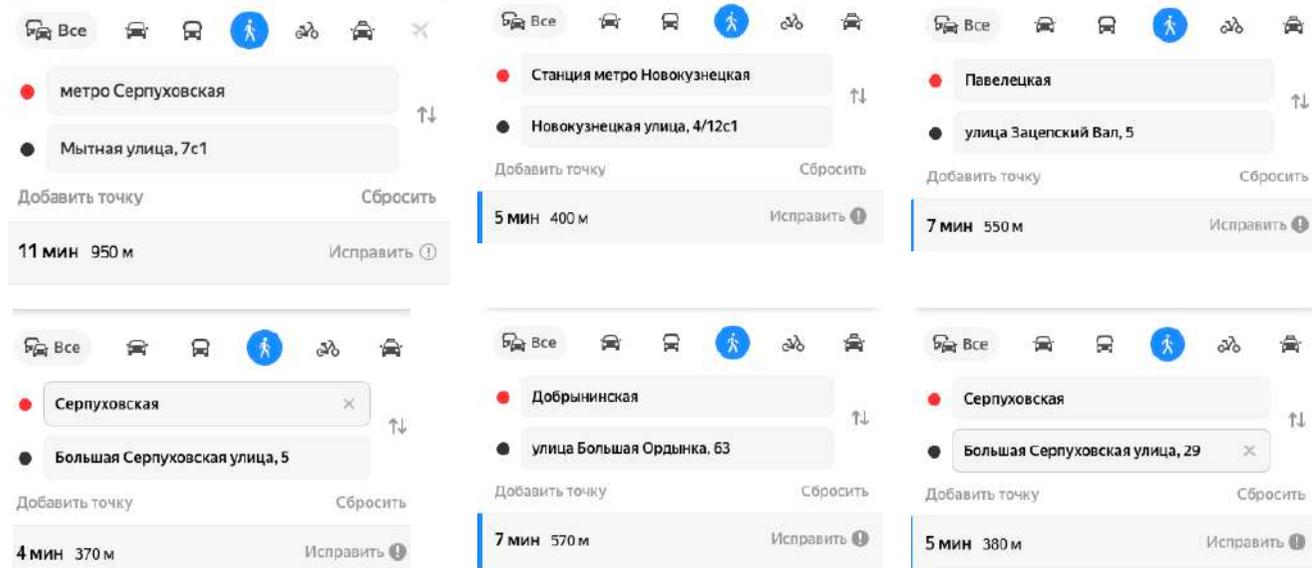
Корректировка на местоположение

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

Таблица 27.

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

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



Корректировка на этажность

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

Корректировка на техническое состояние

Данная корректировка также не проводилась, так как объект оценки, как и все объекты-аналоги, находятся в рабочем состоянии и готовы к въезду арендаторов.

Корректировка на площадь объекта

Для расчета корректировки расчетов на масштаб использовался Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, подготовленный Приволжским центром методического и информационного центра обеспечения оценки. Нижний Новгород 2018. Под редакцией Лейфера Л.А. научного руководителя ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», директора ООО «Приволжский центр методического и информационного центра обеспечения оценки» (табл. 100, стр. 185).

Таблица 28.

Объект оценки	Объект аналог (арендные ставки Москва)								
	Площадь, м ²	<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
<50		0%	4%	14%	24%	34%	41%	50%	55%
50-100		-4%	0%	9%	19%	28%	35%	44%	48%
100-250		-13%	-9%	0%	8%	17%	23%	31%	36%
250-500		-19%	-16%	-8%	0%	8%	14%	21%	25%
500-1000		-25%	-22%	-14%	-7%	0%	6%	12%	16%
1000-1500		-29%	-26%	-19%	-12%	-5%	0%	6%	10%
1500-3000		-33%	-31%	-24%	-17%	-11%	-6%	0%	3%
>3000		-35%	-33%	-26%	-20%	-14%	-9%	-3%	0%

Веса аналогов

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

D-удельный вес, %;

Q – суммарное количество внесенных корректировок;

g_i – количество корректировок по данному аналогу;

n - количество аналогов.

Таблица 29. 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.		37500	45455	35263	43833	40000
Объем передаваемых прав		аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
Корректировка	%		-	-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./ кв. м.		37500	45455	35263	43833	40000
Условия финансирования		Рыночные безналичный расчет					
Корректировка	%		-	-	-	-	-

Скорректированная цена	руб./ кв. м.		37500	45455	35263	43833	40000
Условия аренды		Публичная оферта	Публичная оферта				
Корректировка	%		-	-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./ кв. м.		37500	45455	35263	43833	40000
Условия рынка (время продажи)		сентябрь 2021 г.	Актуально на дату оценки				
Корректировка	%		-	-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./ кв. м.		37500	45455	35263	43833	40000
Торг		сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-9	-9	-9	-9	-9
Скорректированная цена	руб./ кв. м.		34125	41364	32089	39888	36400
Местоположение		г. Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье	г. Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье				
Корректировка	%		-	-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./ кв. м.		33609	39242	40413	39888	35920
Удаленность от станции метро		«Серпуховская» 11 минут ходьбы	«Новокузнецкая» 5 минуты ходьбы	«Павелецкая» 7 минут ходьбы	«Серпуховская» 4 минуты ходьбы	«Добрынинская» 7 минут ходьбы	«Серпуховская» 5 минут ходьбы
Корректировка	%		-6	-6	-12	-6	-6
Скорректированная цена	руб./ кв. м.		31592	36887	35563	37495	33765
Этажность		1ый этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка	%		-	-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./ кв. м.		31592	36887	35563	37495	33765
Назначение		встроенное нежилое помещение офисно-торговое	встроенное нежилое помещение офисно- торговое (формат стрит ритейл)				

		(формат стрит ритейл)					
Корректировка	%		-	-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./ кв. м.		31592	36887	35563	37495	33765
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.		31592	36887	35563	37495	33765
Площадь (масштаб)	кв.м.	200,7	72	66	95	60	110
		100,5					
		82,2					
		142,5					
Корректировка	%	200,7 (пом.1)	-9	-9	-9	-9	0
		100,5 (пом.2)	-9	-9	-9	-9	0
		82,2 (пом.3)	0	0	0	0	+9
		142,5 (пом.4)	-9	-9	-9	-9	0
Скорректированная цена	руб./ кв. м.	200,7 (пом.1)	28749	33567	32362	34120	33765
		100,5 (пом.2)	28749	33567	32362	34120	33765
		82,2 (пом.3)	31592	36887	35563	37495	36803
		142,5 (пом.4)	28749	33567	32362	34120	33765
Проверка результата		<p>Среднее значение пом.1: 32513 руб. Стандартное отклонение: 2205 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: 32513 руб. Стандартное отклонение: 2205 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: 35668 руб. Стандартное отклонение: 2954 руб.</p>					

		<p>Коэффициент вариации, допустимое значение меньше 33%: 8%. 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: 32513 руб. Стандартное отклонение: 2205 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</p>					
Количество поправок (пом. 1)		14	3	3	3	3	2
Вес аналога (пом.1)			0,1964	0,1964	0,1964	0,1964	0,2143
Количество поправок (пом. 2)		14	3	3	3	3	1
Вес аналога (пом.2)			0,1964	0,1964	0,1964	0,1964	0,2143
Количество поправок (пом. 3)		11	2	2	2	2	3
Вес аналога (пом.3)			0,2045	0,2045	0,2045	0,2045	0,182
Количество поправок (пом. 4)		14	3	3	3	3	1
Вес аналога (пом.4)			0,1964	0,1964	0,1964	0,1964	0,2143
Средневзвешенная величина стоимости годовой арендной ставки без учета НДС за 1 кв.м. помещения 1	руб./ кв. м.	32532					
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.	32532					
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.	35642
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.	32532
Площадь помещения 4	кв.м.	142,5

Тогда Потенциальный Валовой Доход (ПВД) за год составит:

Для помещения 1 в составе объекта оценки: $200,7 \text{ м}^2 \times 32532 \text{ руб./м}^2 = 6529172 \text{ руб./в год}$.

Для помещения 2 в составе объекта оценки: $100,5 \text{ м}^2 \times 32532 \text{ руб./м}^2 = 3269466 \text{ руб./в год}$.

Для помещения 3 в составе объекта оценки: $82,2 \text{ м}^2 \times 35642 \text{ руб./м}^2 = 2929772 \text{ руб./в год}$.

Для помещения 4 в составе объекта оценки: $142,5 \text{ м}^2 \times 32532 \text{ руб./м}^2 = 4635810 \text{ руб./в год}$.

Действительный валовой доход (ДВД) - это предполагаемый потенциальный валовой доход от приносящей доход недвижимости за вычетом потерь от коммерческого недоиспользования площадей и потерь при сборе арендной платы. Для определения величины потерь от недрозагрузки была использована информация, изложенная в Справочнике оценщика недвижимости 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, табл. 5. стр. 39.

Таблица 29.

Объект	Активный рынок Москва		
	Среднее	Доверительный интервал	
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,3%	6,4%	14,3%

В рамках настоящего отчета потери от коммерческого недоиспользования площадей и потерь при сборе арендной платы приняты к расчету с учетом округления в размере 10% от Потенциального валового дохода.

Тогда Действительный Валовой Доход (ДВД) в год составит:

Для помещения 1 в составе объекта оценки: $6529172 \text{ руб./в год} \times 0,90 = 5876255 \text{ руб./в год}$.

Для помещения 2 в составе объекта оценки: $3269466 \text{ руб./в год} \times 0,90 = 2942519 \text{ руб./в год}$

Для помещения 3 в составе объекта оценки: $2929772 \text{ руб./в год} \times 0,90 = 2636795 \text{ руб./в год}$

Для помещения 4 в составе объекта оценки: $4635810 \text{ руб./в год} \times 0,90 = 4172229 \text{ руб./в год}$

9.2.2. Определение расходов на содержание объекта оценки

Расходы на содержание объекта оценки (или операционные расходы) - это расходы, необходимые для нормального функционирования объектов недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода за исключением расходов по обслуживанию долга и подоходных налогов.

Операционные расходы включают в себя условно-постоянные расходы (налоги, страховые взносы, заработная плата, если она фиксирована вне зависимости от уровня загрузки недвижимости), условно переменные расходы (расходы, связанные с эксплуатацией здания (уборка территории, вывоз мусора, текущий ремонт, заработная плата обслуживающего персонала, если она связана с загрузкой объекта недвижимости, налоги на фонд заработной платы, управленческие расходы) и расходы на замещение объекта недвижимости (замена быстроизнашивающихся элементов здания (замена кровли, покрытия полов, сантехнического оборудования, электроарматуры)).

Для определения величины операционных расходов была использована информация, изложенная в Справочнике оценщика недвижимости 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, таблица 18, стр.57.

Значение расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов (коллективное мнение оценщиков)

Таблица 30.

Расходы на содержание объекта	Доверительный интервал		Корректировка
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,2%	17,70%	16,90%

В рамках настоящего отчета операционные расходы приняты к расчету в размере 17% от Потенциального Валового Дохода (ПВД).

Тогда операционные расходы в год для помещения 1 в составе объекта оценки составит: $200,7 \text{ м}^2 \times 32532 \text{ руб./м}^2 \times 0,17 = 1109959 \text{ руб.}$

Тогда операционные расходы в год для помещения 2 в составе объекта оценки составит: $100,5 \text{ м}^2 \times 32532 \text{ руб./м}^2 \times 0,17 = 555809 \text{ руб.}$

Тогда операционные расходы в год для помещения 3 в составе объекта оценки составит: $82,2 \text{ м}^2 \times 35642 \text{ руб./м}^2 \times 0,17 = 498061 \text{ руб.}$

Тогда операционные расходы в год для помещения 4 в составе объекта оценки составит: $142,5 \text{ м}^2 \times 32532 \text{ руб./м}^2 \times 0,17 = 788088 \text{ руб.}$

9.2.3. Определение величины чистого операционного дохода

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

1. Определяется *потенциальный валовой доход* от сдачи недвижимости в аренду в первый после даты оценки год на условиях рыночной арендной платы.

2. Определяется *действительный валовой доход* посредством вычитания из потенциального валового дохода предполагаемых убытков из-за недозагруженности помещений.

3. Из действительного валового дохода вычитаются все годовые расходы, а также резервы, под которыми понимается ежегодное откладывание денег под долгосрочные расходы.

Расчет чистого операционного дохода

Таблица 31.

Наименование величин	Показатели величин для помещения 1	Показатели величин для помещения 2	Показатели величин для помещения 3	Показатели величин для помещения 4
Потенциальный валовой доход (ПВД), руб.	6529172	3269466	2929772	4635810
Корректировочный коэффициент на недополучение арендной платы, %	10	10	10	10
Действительный валовой доход (ДВД), руб.	5876255	2942519	2636795	4172229
Операционные расходы (ОР)	1109959	555809	498061	788088
ИТОГО	4766296	2386710	2138734	3384141

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 исследовании, подготовленном Слущкой И.А., Слущким А.А., «Ставки капитализации объектов формата стрит-ритейл в Московском регионе на начало II квартала 2020 года (Метод аналитико-статистической экстракции) (см таблицу 17 в разделе 7.3. настоящего отчета). По данным данного исследования, ставка капитализации для помещений офисно-торгового назначения (формат стрит ритейл), находящихся в пределах Садового кольца и ТТК, составляет 0,11.

Таким образом, в рамках настоящего отчета коэффициент капитализации принят равным 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 1¹¹ в составе объекта оценки, полученная методом капитализации доходного подхода, объекта оценки соответственно составит:

$$C = \text{ЧОД} / K = 4766296 \text{ руб.} / 0,11 = 43329963 \text{ рублей,}$$

Справедливая (рыночная) стоимость объекта 2¹² в составе объекта оценки, полученная методом капитализации доходного подхода, объекта оценки соответственно составит:

$$C = \text{ЧОД} / K = 2386710 \text{ руб.} / 0,11 = 21697364 \text{ рублей,}$$

Справедливая (рыночная) стоимость объекта 3¹³ в составе объекта оценки, полученная методом капитализации доходного подхода, объекта оценки соответственно составит:

$$C = \text{ЧОД} / K = 2138734 \text{ руб.} / 0,11 = 19443036 \text{ рублей,}$$

Рыночная (справедливая) стоимость объекта 4¹⁴ в составе объекта оценки, полученная методом капитализации доходного подхода, объекта оценки соответственно составит:

$$C = \text{ЧОД} / K = 3384141 \text{ руб.} / 0,11 = 30764918 \text{ рублей, где:}$$

C - рыночная стоимость объекта оценки;

ЧОД – чистый операционный доход;

K - коэффициент капитализации.

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

43 329 963 руб.

(Сорок три миллиона триста двадцать девять тысяч девятьсот) 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:

21 697 364 руб.

(Двадцать один миллион шестьсот девяносто семь тысяч триста шестьсот четыре) рублей

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

¹¹ нежилое помещение, площадью 200,7 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2699, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1

¹² нежилое помещение, площадью 100,5 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2700, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1

¹³ нежилое помещение, площадью 82,2 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2705, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1

¹⁴ нежилое помещение, площадью 142,5 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2706, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1

19 443 036 руб.

(Девятнадцать миллионов четыреста сорок три тысячи тридцать шесть) рублей

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

30 764 918 руб.

(Тридцать миллионов семьсот шестьдесят четыре тысячи девятьсот восемнадцать) рублей

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

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

Согласование результатов отражает адекватность и точность применения каждого из двух подходов. Результаты каждого из подходов и обоснование итогового заключения о справедливой (рыночной) стоимости объекта представлены в таблицах 32, 33.

Таблица 32.

нежилое помещение, площадью 200,7 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2699, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1	
Применяемый подход	Стоимость, руб.
Сравнительный	60 316 572
Затратный	Не применялся
Доходный	43 329 963
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	30 203 366
Затратный	Не применялся
Доходный	21 697 364
нежилое помещение, площадью 82,2 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2705, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1	
Применяемый подход	Стоимость, руб.
Сравнительный	26 686 723
Затратный	Не применялся
Доходный	19 443 036
нежилое помещение, площадью 142,5 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2706, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1	
Применяемый подход	Стоимость, руб.
Сравнительный	42 825 668
Затратный	Не применялся
Доходный	30 764 918

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

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

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

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

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

Таблица 33.

нежилое помещение, площадью 200,7 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2699, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1			
Применяемый подход	Стоимость, руб.	Удельный вес, %	Средневзвешенная рыночная стоимость, округленно, руб.
Сравнительный	60 316 572	50%	51 823 268
Затратный	Не применялся	0%	
Доходный	43 329 963	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	30 203 366	50%	25 950 365
Затратный	Не применялся	0%	
Доходный	21 697 364	50%	
нежилое помещение, площадью 82,2 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2705, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1			
Применяемый подход	Стоимость, руб.	Удельный вес, %	Средневзвешенная рыночная стоимость, округленно, руб.
Сравнительный	26 686 723	50%	23 064 880
Затратный	Не применялся	0%	
Доходный	19 443 036	50%	
нежилое помещение, площадью 142,5 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2706, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1			
Применяемый подход	Стоимость, руб.	Удельный вес, %	Средневзвешенная рыночная стоимость, округленно, руб.
Сравнительный	42 825 668	50%	36 795 293
Затратный	Не применялся	0%	
Доходный	30 764 918	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:

51 823 268 руб.

**(Пятьдесят один миллион восемьсот двадцать три тысячи двести
шестьдесят восемь) 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:

25 950 365 руб.

(Двадцать пять миллионов девятьсот пятьдесят тысяч триста шестьдесят пять) рублей

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

23 064 880 руб.

(Двадцать три миллиона шестьдесят четыре тысячи восемьсот 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:

36 795 293 руб.

(Тридцать шесть миллионов семьсот девяносто пять тысяч двести девяносто три) 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 НКССО);
 - 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



Исманлов К.А.

11. Список использованных источников

Нормативные документы

1. Гражданский кодекс РФ.
2. Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.98 г. (в последней редакции).
3. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенного в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 г. N 217н.
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)» утвержден Приказом Минэкономразвития России №297 от 20.05.2015 г.
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)» утвержден Приказом Минэкономразвития России №298 от 20.05.2015 г.
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» утвержден Приказом Минэкономразвития России №299 от 20.05.2015 г.
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» утвержден Приказом МЭРТ №611 от 25 сентября 2014 г.

Справочная литература и информационные источники

8. Лейфер Л. А. Справочник оценщика недвижимости/ офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода //Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2018.
9. Лейфер Л. А. Справочник оценщика недвижимости/ офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода //Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2018.
10. Internet–ресурсы(<https://www.economy.gov.ru>, [/http://www.cian.ru](http://www.cian.ru), <http://tmpo.su/wp-content/uploads/2020/04>, <http://nokosnova.ru/wp-content/uploads/2016/07/korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-moscow.pdf>, <https://www2.colliers.com/ru-ru/research/moscow/h1-street-retail-2020> и др.).

Методическая литература

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

ПРИЛОЖЕНИЕ

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

ста (ов)
№№

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

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел I

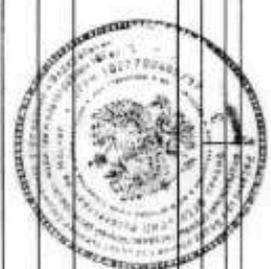
К.С.064
15.01.2019

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

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

Помещение	или объект недвижимости	
Лист № _____	Раздела I _____	Всего листов выписки: _____
15.01.2019 № 77/100/351/2019-11		
Кадастровый номер:	77:01:0006010:2699	

Номер кадастрового квартала:	77:01:0006010
Дата присвоения кадастрового номера:	17.10.2013
Риски присвоенный государственный учетный номер:	риски отсутствуют
Адрес:	Москва, ул Мятлик, д 7, строеп I
Площадь, м²:	200.7
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	даные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	36816072.83
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0006010:2065
Виды разрешенного использования:	даные 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:	даные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости):	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	даные отсутствуют
Получатель выписки:	Дерекшан Юрий Геннадьевич, от имени представляемого по доверенности Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания Джен Пн АИР" Д.У. Закрепного жилого недвижимого фонда недвижимости Центральной Управляющая Компания. Недвижимость"



Исполнитель: _____
М.П. (подпись)
Голодобиц Александр Анатольевич
(подпись, печать)

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

Помещение		Всего листов выписки:	
Лист №	Раздел 2	Всего листов выписки:	
15.01.2019 № 77/100/351/2019-11		77:01:0006010:2699	
Кадастровый номер:		77:01:0006010:2699	
1	Правообладатель (правообладатели): 1.1 Компания. Недвижимость* данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельца инвестиционных паев. 2 Вид, номер и дата государственной регистрации права: 3 Документы-основания: Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Инд: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости Центральной Управляющей 1.1 Компания. Недвижимость* данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельца инвестиционных паев. 2.1 Общая долевая собственность, № 77:01:0006010:2699-77/011/2017-5 от 19.06.2017 3.1 сведения не предоставляются Доверительное управление, г.Москва, ул.Митная, д.7, строем 1, кзд.№ 77:01:0006010:2699, нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 200, 7 кв.м, этаж 1 19.06.2017 77:01:0006010:2699-77/011/2017-7 не определен Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "Дэв Па АИР", ИНН: 7725616128, ОГРН: 107759683880 Договор купли-продажи недвижимости от 31.05.2017; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Центральная Управляющая Компания. Недвижимость", утвержденные Приказом №Белс/2016 от 25.03.2016, зарегистрированные Центральным банком РФ от 28.04.2016 №3141; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Центральная Управляющая Компания. Недвижимость", от 02.08.2016 №1, утвержденные Приказом №24-де/2016 от 27.07.2016, зарегистрированные Центральным банком РФ от 02.08.2016 №3147-1; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Центральная Управляющая Компания. Недвижимость", от 15.12.2016 №2, утвержденные Приказом №55-де/2016 от 07.12.2016, зарегистрированные Центральным банком РФ от 15.12.2016 №3147-2	
4	Инд: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации:	Арбитра 22.08.2014 77-77-03/086/2014-726 на 5 (Пять) лет Общество с ограниченной ответственностью "Ител-С", ИНН: 7720794455 Договор аренды нежилого помещения от 04.07.2014 №37/136, дата регистрации 22.08.2014, №77-77-03/086/2014-726; Дополнительное соглашение от 31.05.2016 №2 к Договору аренды нежилого помещения № 37/136 от 04.07.2014; Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения № 37/136 от 04.07.2014 от 02.12.2016 №3; Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения № 37/136 от 04.07.2014 от 07.08.2015 №1; Дополнительное соглашение №4 от 27.06.2017 к Договору аренды нежилого помещения № 37/136 от 04 июля 2014 г. данные отсутствуют	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без		

данные отсутствуют

необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:

Министер

Итого: (подпись) _____

Годобин Александр Анатольевич
(подпись, фамилия)



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

Всего листов выписки

(на объект недвижимости)

Всего листов раздела 5:

Лист № 5

Лист № 5

77-01-0006010-1699

15.01.2019 № 77/100/351/2019-11

Кадастровый номер:

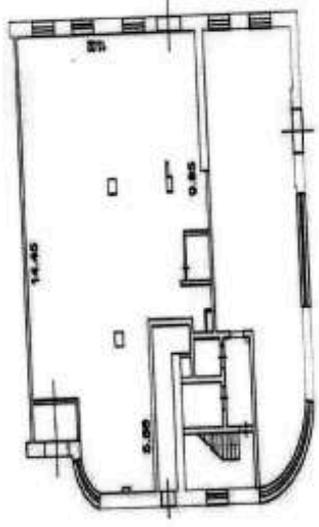
Номер этажа (этажей): Этаж № 1

Лист №6

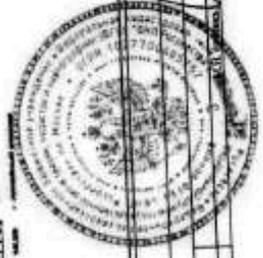
ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

1-й этаж

20 с/м²



- 1. Стены
- 2. Перегородки
- 3. Пол
- 4. Потолок
- 5. Окна
- 6. Двери
- 7. Санитарно-технические приборы
- 8. Санитарно-технические приборы
- 9. Санитарно-технические приборы
- 10. Санитарно-технические приборы



масштаб 1:200

данные отсутствуют

Масштаб 1:

Инженер

Голубович Александр Александрович

(на объект недвижимости)

(09)

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

(полное наименование органа регистрации прав)

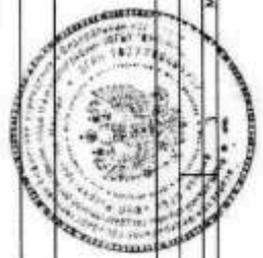
Раздел I

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

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

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

Номер кадастрового квартала:	77-01-0006010
Дата присвоения кадастрового номера:	17.10.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Москва, ул Мятлев, д 7, строен 1
Площадь, м²:	100.5
Назначение:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	2163835.35
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77-01-0006010:2065
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или частного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Дерзавский Юрий Геннадьевич, от имени представленного по доверенности: Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "Дом Пи МГ" Д.У. Зарытого публичного инвестиционного фонда недвижимости "Центральная Управляющая Компания. Недвижимость"



Исполнитель	Голоблин Александр Анатольевич
(полное наименование должности)	директор филиала
М.П. (подпись)	

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

Помещение		№ (без кадастров)	
Лист №	Раздел 2	Всего листов раздела 2:	Всего листов выписки:
15.01.2019	№ 77/100/351/2019-12		77:01:0006010:2:700
Кадастровый номер:			
1	Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Центральная Управляющая Компания. Недвижимость" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.	
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1 Общая долевая собственность, № 77:01:0006010:2:700-77/01/2017-2, от 19.06.2017	
3	Документы-основания:	3.1 сведения не предоставляются	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:		Доверительное управление, г. Москва, ул. Мятлева, д.7, строен.1, квд.№ 77:01:0006010:2:700, нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 100,5 кв.м., этаж 1	
дата государственной регистрации:		19.06.2017	
номер государственной регистрации:		77:01:0006010:2:700-77/01/2017-4	
срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		не определен	
лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "Джи Пи Аир", ИНН: 7725616128, ОГРН: 1077759683880	
4.1.1.		Договор купли-продажи недвижимости от 31.05.2017;	
основание государственной регистрации:		Привлечение доверительного управления. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Центральная Управляющая Компания. Недвижимость.", утвержденные Приказом №605/2016 от 25.03.2016, зарегистрированные Центральным банком РФ от 28.04.2016 №3141;	
		Изменения и дополнения в привилегии доверительного управления. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Центральная Управляющая Компания. Недвижимость.", от 15.12.2016 №2, утвержденные Приказом №55-лс/2016 от 07.12.2016, зарегистрированные Центральным банком РФ от 15.12.2016 №3147-2;	
		Изменения и дополнения в привилегии доверительного управления. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Центральная Управляющая Компания. Недвижимость.", от 02.08.2016 №1, утвержденные Приказом №24-лс/2016 от 27.07.2016, зарегистрированные Центральным банком РФ от 02.08.2016 №3147-1;	
		Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 05.06.2017 №72-39-3-2018932	
вид:		Аренда, этаж 1 - помещение XVIII	
дата государственной регистрации:		20.03.2014	
номер государственной регистрации:		77-77-11/003/2014-350	
срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		с 26.12.2013 на 12 лет	
4.1.2.	лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ЭЛЛЬ", ИНН: 7703782347	
основание государственной регистрации:		Договор аренды от 26.12.2013 №37/085, дата регистрации 20.03.2014, №77-77-11/003/2014-350;	
		Дополнительное соглашение №5 от 28.06.2017 к Договору аренды нежилого помещения № 37/085 от 26 декабря 2013 г.	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

Александр	Иванович Александров	Годовик Александр Александрович	Должность, Фамилия
-----------	----------------------	---------------------------------	--------------------



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

(наименование органа регистрации прав)

Выписка
от 22.01.19

Раздел 1

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

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

Лист № 15.01.2019 № 77/00/351/2019-13	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
Кадастровый номер:	77:01:0006010:2705		
Номер кадастрового квартала:	77:01:0006010		
Дата присвоения кадастрового номера:	17.10.2013		
Равки присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Москва, ул Малая, д 7, строем 1		
Площадь, м²:	82,2		
Назначение:	Нежилое помещение		
Назначение:	Нежилое помещение		
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость (руб.):	15268208,59		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0006010:2065		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесенной жилой помещению к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям нежилого дома социального использования или нежилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Деревяшкин Юрий Геннадьевич, от имени представляемого по доверенности Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "Дом Пи АИР" Ю.У. Закрывающая Компания Инвестиционного фонда недвижимости "Централая Управляющая Компания, Недвижимость"		
Подпись:	 Подпись:		
Подпись:	Годобнин Александр Анатольевич		
Подпись:	<small>Подпись, Фамилия</small>		

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

Помещение _____ (или объект недвижимости) _____
 Лист № _____ Раздел 2 _____ Всего листов раздела 2: _____
 15.01.2019 № 77/100/351/2019-13 _____ Всего разделов: _____
 Кадастровый номер: 77:01:0006010:2705

1	Правообладатель (правообладатели): Владельца инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости Центральной Управляющей Компании. Недвижимость" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. 2.1 Общая доля в собственности, № 77:01:0006010:2705-77/01/2017-2 от 19.06.2017 3.1 сведения не предоставляются	
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права: Документы-основания: Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Доверительное управление, г.Москва, ул.Мятлиа, д.7, строен.1, кал.№ 77:01:0006010:2705, помещение, назначение: Нежилое помещение, общая площадь 82, 2 кв.м, этаж 1 19.06.2017 77:01:0006010:2705-77/01/2017-4 не определен
4	4.1.1. Основание государственной регистрации	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "Дом Ги АР", ИНН: 7725616128, ОГРН: 1077759683880 Договор купли-продажи недвижимости от 31.05.2017; Выписка из реестра паявых инвестиционных фондов от 05.06.2017 №Т2-39-3-20/18932; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости Центральной Управляющей Компании. Недвижимость", от 02.08.2016 №1, утвержденные Приказом №24-лс/2016 от 27.07.2016, зарегистрированные Центральным банком РФ от 02.08.2016 №31147-1; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости Центральной Управляющей Компании. Недвижимость", утвержденные Приказом №6лс/2016 от 25.03.2016, зарегистрированные Центральным банком РФ от 28.04.2016 №3141; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости Центральной Управляющей Компании. Недвижимость", от 15.12.2016 №2, утвержденные Приказом №55-лс/2016 от 07.01.2017, зарегистрированные Центральным банком РФ от 15.12.2016 №3147-2
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без соблюдения в силу закона согласия третьего лица, органа	данные отсутствуют

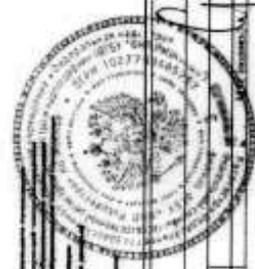
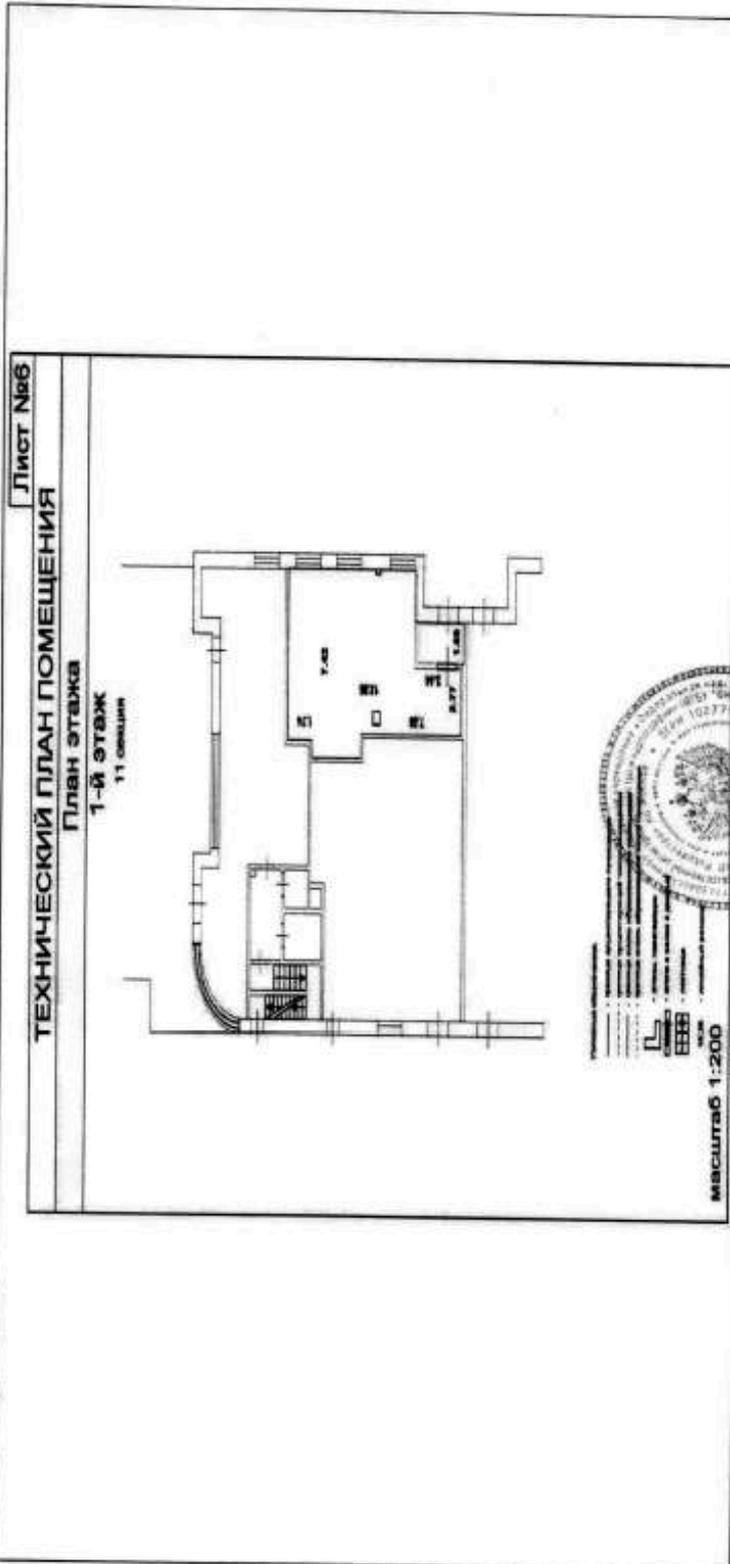
Инициатор _____ (инициатор, физлицо)
 Голодоби Александр Анатольевич



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

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

Номер этажа (этажей): Этаж № 1



Масштаб 1:	данные отсутствуют
Инженер	Гуськов Александр Анатольевич (подпись, фото)

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

(полное наименование органа регистрации права)

Раздел 1

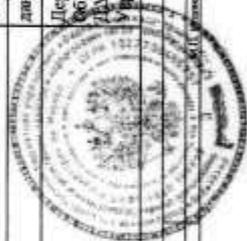
*61.0166
07.02.2019*

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

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

Помещение	<small>Или объект недвижимости</small>	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего листов выписки:
15.01.2019 № 77/100/351/2019-14		
Кадастровый номер:	77:01:0006010:2706	

Номер кадастрового квартала:	77:01:0006010
Дата присвоения кадастрового номера:	17.10.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Москва, ул Мытная, д 7, строеп 1
Площадь, м²:	142.5
Назначение:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, в котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	12695867.93
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0006010:2065
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений для предоставления отдельного жилого фонда, к жилым помещениям нежилого дома, содержащего помещения или нежилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус здания об объекте недвижимости):	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Деревяшкин Юрий Геннадьевич, от имени представляемого по доверенности Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "Дом ПИ АИР" ООО "Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Центральная Управляющая Компания. Недвижимость"



Исполнитель

полное наименование должности

Юдобица Александр Анатольевич
полное наименование

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

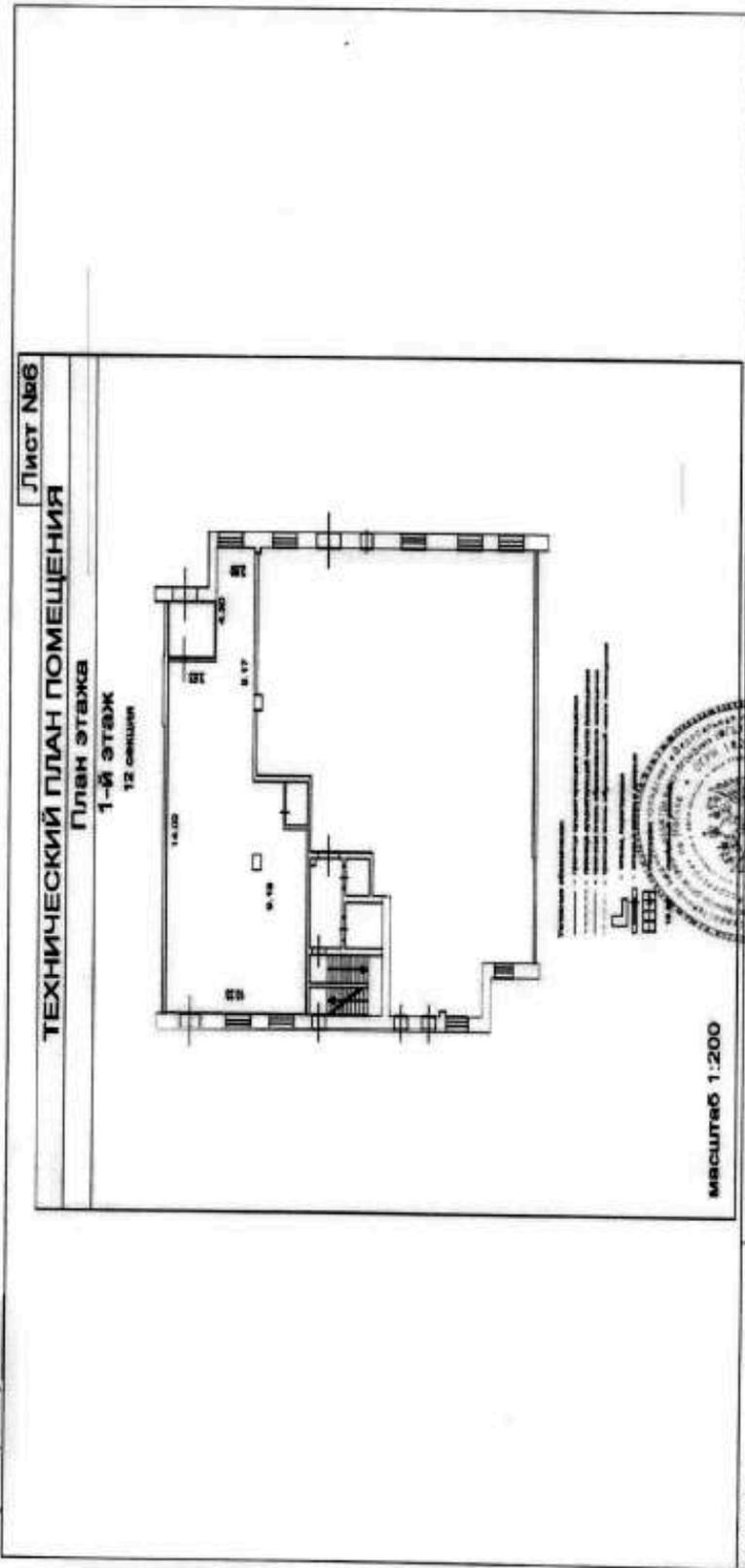
Помещение		Инд. объект недвижимости	Всего разделов:	Всего листов выписки:
Лист №	Рядел 2			
15.01.2019 № 77/00/051/2019-14				
Кадастровый номер:		77:01:0006010:2706		
1	Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости Центральной Управляющей Компании. Недвижимость" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.		
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1 Общая долевая собственность, № 77-01:0006010:2706-77/011/2017-3 от 19.06.2017		
3	Документы-основания:	3.1 Вводная не представляются		
Ограничение: права и обременение объекта недвижимости				
вид:		Доверительное управление, г.Москва, ул.Митная, д.7, строен 1, кд.№ 77:01:0006010:2706, нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 142, 5 кв.м, этаж 1		
дата государственной регистрации:		19.06.2017		
номер государственной регистрации:		77:01:0006010:2706-77/011/2017-5		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не определен		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "Дюпа Пи АИ", ИНН: 7725616128, ОГРН: 1077759683880		
4.1.1		Договор купли-продажи от 31.05.2017;		
4	основание государственной регистрации	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Центральная Управляющая Компания. Недвижимость", утвержденные Приказом №бс/2016 от 25.03.2016, зарегистрированные Центральным банком РФ от 28.04.2016 №3141;		
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Центральная Управляющая Компания. Недвижимость", от 02.08.2016 №1, утвержденные Приказом №24/с/2016 от 27.07.2016, зарегистрированные Центральным банком РФ от 02.08.2016 №3147-1;		
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Центральная Управляющая Компания. Недвижимость", от 15.12.2016 №2, утвержденные Приказом №55/с/2016 от 07.12.2016, зарегистрированные Центральным банком РФ от 15.12.2016 №3147-2		
	вид:	Аренда, этаж 1 - помещение XVI		
	дата государственной регистрации:	27.09.2018		
	номер государственной регистрации:	77:01:0006010:2706-77/011/2018-11		
4.1.2	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	С даты государственной регистрации на 3 (три) года		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Общество с ограниченной ответственностью "МОНТЕССОРИ МОН ЭКОЛЬ", ИНН: 9705121184		
5	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений от 27.07.2018 №1/18		
6	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
Измер		Г.Илюбин Александр Анатольевич		



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

Помещение	
Лист № 5	Раздел № 5
15.01.2019 № 77/100/351/2019-14	Всего листов раздела № 5:
Кадастровый номер:	Всего разделов:
	77:01:0006010:2706

Номер этажа (этажей): Этаж № 1



Масштаб 1:	данные отсутствуют
Уполномоченный:	Гудобин Александр Анатольевич (подпись, печать)

ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ГОРОДА МОСКВЫ
МОСКОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

(Бауманское ТБТИ)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

нежилое помещение

(вид объекта учета)

(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета

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

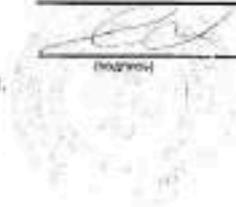
Инвентарный номер	00430324/0347
Реестровый номер	1276/13
Кадастровый номер	-

Паспорт составлен по состоянию на 08.06.2013 г.

Дата изготовления паспорта 26.06.2014 г.

Начальник Бауманского ТБТИ

М.П.



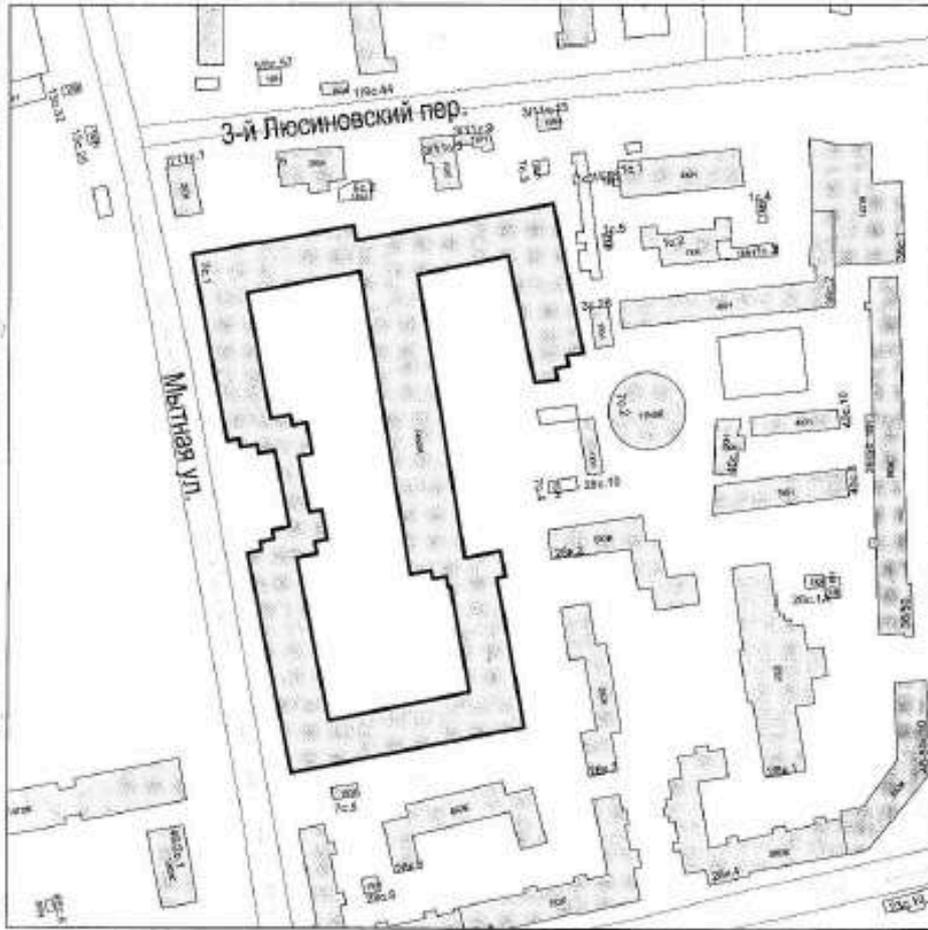
Н.И. Курочкина

(подпись, фамилия)

Формат
Наполнен Автоматически
для ведения
Бауманского ТБТИ г. Москва

стр. 1

I. СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



Масштаб 1 : 2 000

 Контур строения

2
Благодаря
интерактивной базе
данных об архитектурных
услугах России

III. ЭКСПЛИКАЦИЯ

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

Помещение № XVIII Тип: Без конкретной технологии

Дата последнего обследования помещения 08.08.2013

Этаж	№ № комнат	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь, м ²			Площадь помещений вспомогательного назначения (с коэф.), м ²			Высота, м.
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основн.	вспом.	подвал	балконы	эрканы	
I	1	тамбур	5,9		5,9			24,0	
	2	прочие	76,3	76,3		0,техн			
Итого по помещению			82,2	76,3	5,9				
площадь помещений всего			82,2	76,3	5,9				
в т.ч. Без конкретной технологии			82,2	76,3	5,9				



IV. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

Год постройки здания 2013 Физический износ здания 0 %

Этажность здания 14 (кроме того подземных этажей 2)

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

V. СТОИМОСТЬ ПОМЕЩЕНИЯ

Балансовая стоимость _____ руб.

Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта _____ руб.

Исполнитель



(подпись) **Т. М. Жукова**
инженер, ф.и.о.

Паспортист



(подпись) **Н. И. Курочкина**
инженер, ф.и.о.



Филиал
ИП «ИТЭЛ»
ЗАО «ИТЭЛ»
Вулкановская, 10/11 г. Москва

ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ГОРОДА МОСКВЫ
МОСКОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

(Бауманское ТБТИ)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

нежилое помещение

(вид объекта 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	Мятная
Номер дома	7	
Номер корпуса	-	
Номер строения	1	
Литера	-	
Номер помещения	XVIII	
Иное описание местоположения	XVIII	

Инвентарный номер	0043/024/0948
Реестровый номер	127613
Кадастровый номер	-

Паспорт оставлен по состоянию на

08.08.2013 г.

Дата изготовления паспорта

26.08.2014 г.

Начальник Бауманского ТБТИ

Н.И. Курочкина

М.П.

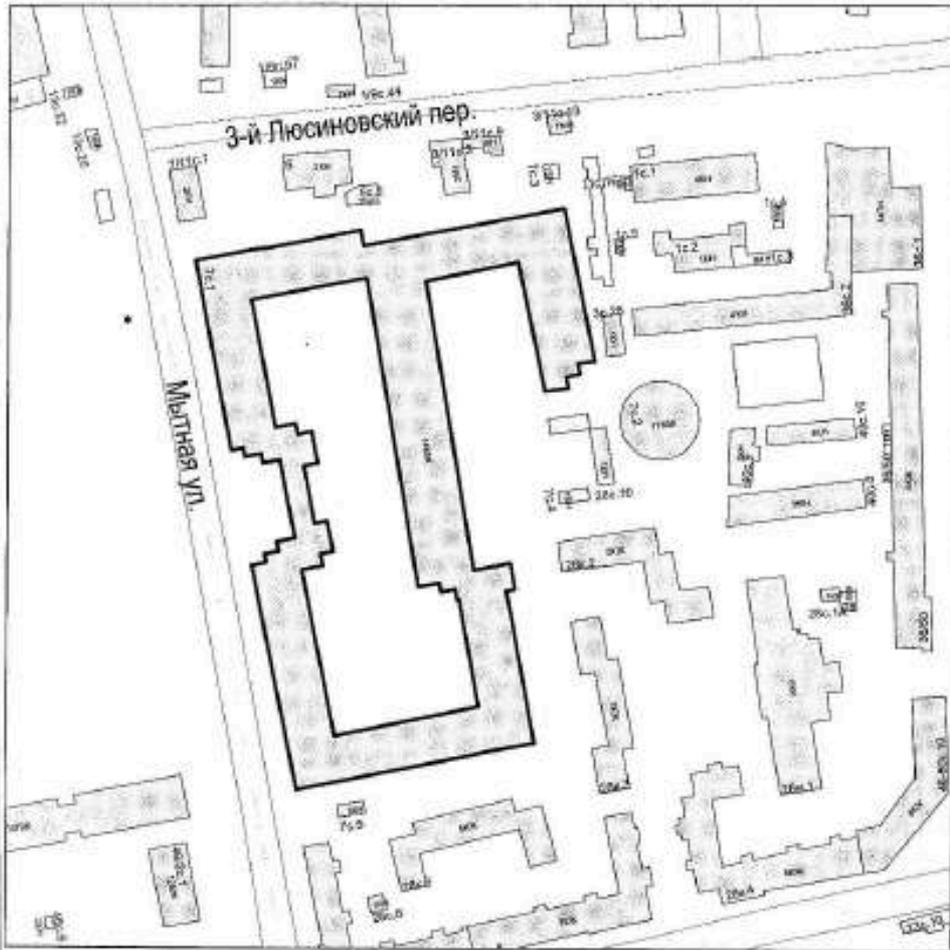


подпись, печать

Одноразовый
Надлежащим образом
Самостоятельно
Вариант 001 ТБТИ г. Москва

стр. 1

I. СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



Масштаб 1 : 2 000

□ Контур строения

Ситуационный
историко-архитектурный план
технической инвентаризации
города Ижевск

стр. 2

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

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

h = 3.15 м

1 в этаж



Информация
использованная при
подготовке исполнительной
документации
г. Москва

301261

Руководитель проектной группы Курочкина Е. В.

Масштаб 1:200

Поэтажный план составлен по состоянию на
8 августа 2013 г.

Исполнитель Жукова Т. И.

Проверил Курочкина Е. В.

26 июня 2014 г.

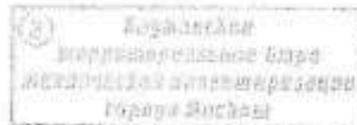
III. ЭКСПЛИКАЦИЯ

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

Помещение № XVIII Тип: Без конкретной технологии

Дата последнего обследования помещения 08.08.2013

Этаж	№ № комнат	Характеристика комнат и помещений	Объем площади, кв		Площадь помещений вспомогательного использования (с кафе), кв			Высота, м.	
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основн.	вспом.	подней	балконов		прочих
1	1	прочие	12,1	12,1		0/техн		318	
	2	прочие	4,8	4,8		0/техн			
	3	санитар совмещ	3,4		2,6	0/техн			
	4	прочие	3,6	3,6		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			100,5	48,8	50,6				
Площадь площади всего			100,5	48,8	50,6				
в т.ч. без конкретной технологии			100,5	48,8	50,6				



IV. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

год постройки здания 2013 Фактический объем здания 0 %

Отделность здания 14 (кроме того подземных этажей 2)

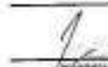
№ п/п	Наименование конструктивного элемента	Описание элемента (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
1.	2.	3.
1	Напольные стены	монолитный железобетон
2	Перегородки	пенобетонные блоки, кирпичные
3	Перекрытия	железобетонные
4	Полы	плитка, бетон
5	Пробиты (окна)	2-конт. стеклопак. дер.перепл.; 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	ванна с горячим водоснабжением
е)	лоджи и балконы	-
ж)	телефон	от АТС
з)	радио	-
и)	лифт	пассажирский, грузопассажирский
к)	мусоропровод	-
л)	газоснабжение	-
м)	электроплита	3х3 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. Курочина
(подпись, печать)

Филиал
Иркутск-Дальневосточный
Федерального агентства
недвижимости
Самарского ТИИ С.Филиал

стр. 8

**ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ГОРОДА МОСКВЫ
МОСКОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ**

(Бауманское ТБТИ)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

нежилое помещение

(вид объекта учета)

(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета

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

Инвентарный номер	00430324/0848
Реестровый номер	1278/13
Кадастровый номер	-

Паспорт составлен по состоянию на 06.08.2013 г.

Дата изготовления паспорта 26.06.2014 г.

Начальник Бауманского ТБТИ

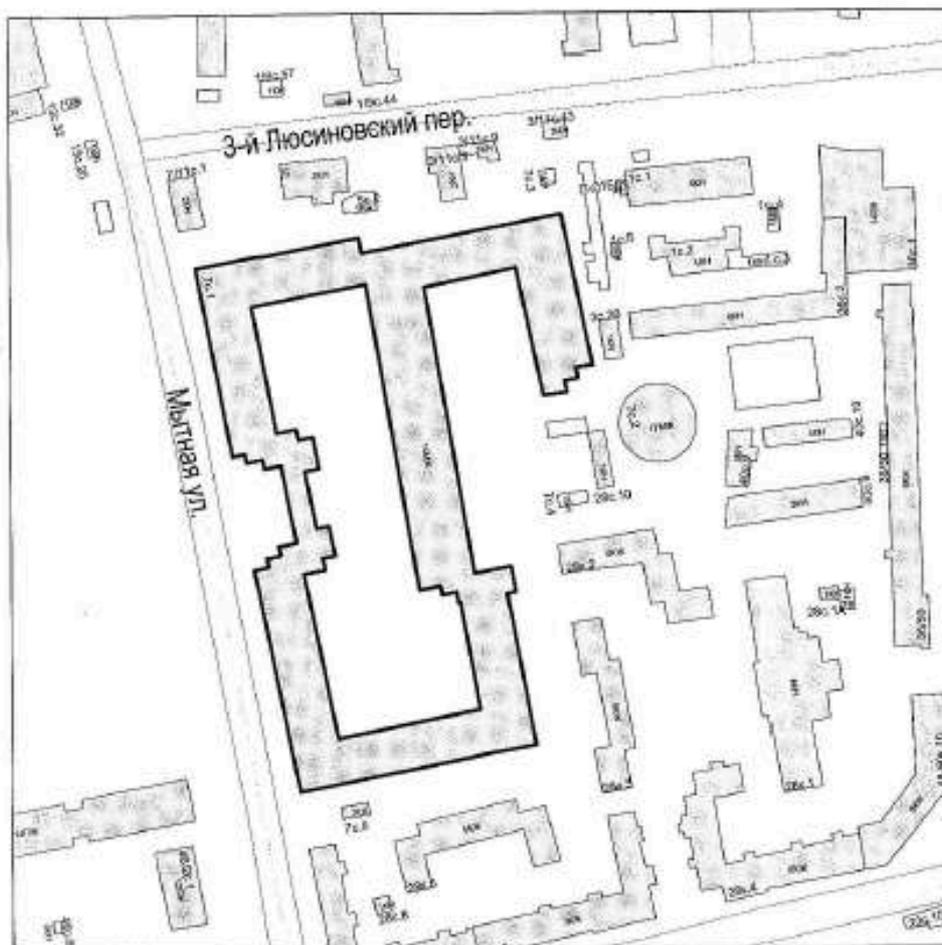
М.П.



Н.И. Курочкина
(подпись, фамилия)

Бауманское
Муниципальное
бюро технической
инвентаризации
г. Москва

I. СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



Масштаб 1 : 2 000

 Контур строения

Бюро инженерно-технических работ
и проектирования
г. Москва

стр. 2

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

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

b = 3.41 м

1 этаж



Городская
инженерная служба
государственного заказчика
г. Москва

301201

Поэтажный план составлен по состоянию на

8 августа 2013 г.

Исполнитель Жуков Т. И.

Проверил Курочкина Е. В.

26 июня 2014 г.

Генеральный архитектор проекта Курочкина Е.В.

Масштаб 1: 200

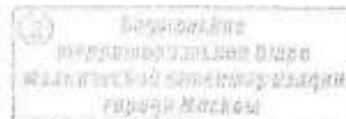
III. ЭКСПЛИКАЦИЯ

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

Помещение № XVI Тип: Без конкретной технологии

Дата последнего обследования помещения 08.08.2013

Этаж	№ по комнате	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь, м ²			Площадь помещений вспомогательного использования (с в.о.и.), м ²			Высота, см.
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	процех	
1	1	технич.	7,2		7,2	В/техн			241
	2	прочие	132,4	132,4		В/техн			
	3	уборная	2,9		2,9	В/техн			
Итого по помещению			142,5	132,4	10,1				
Независимое помещение 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 2015 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	Проблемы (окна)	2-кв.стеклоп.в дер.перепл.;витражи-элем.с 2-м остекл.
6	Проблемы (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)	вентиляция или душ, сауна, бассейн	-
е)	подзем 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, фамилия)

Проверил

 _____
Н. И. Курочкина
(подпись, фамилия)
Филиал
Историко-Аналитическая
Лич. архивная
Служба ИТАР-Медиа

ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ГОРОДА МОСКВЫ
МОСКОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

(Бауманское ТБТИ)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ

(на объект 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	00430324/0916
Реестровый номер	1276/13
Кадастровый номер	-

Паспорт составлен по состоянию на

08.06.2013 г.

Дата изготовления паспорта

26.06.2014 г.

Начальник Бауманского ТБТИ

М.П.

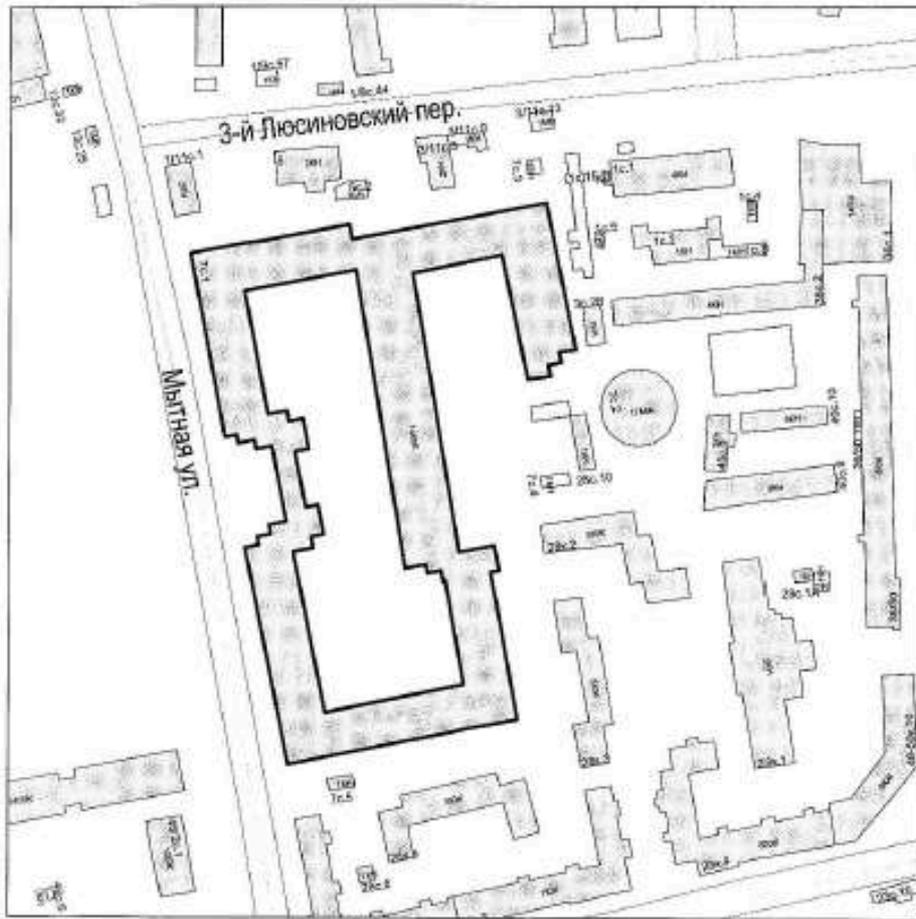


Н.И. Курочкина
директор, главный инженер

Филиал
Московского государственного
бюро технической инвентаризации
Бауманского ТБТИ г. Москва

стр. 1

I. СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



Масштаб 1:2 000

□ Контур строения

Бюро
Инженерская фирма
Международная архитектурная
фирма Москва

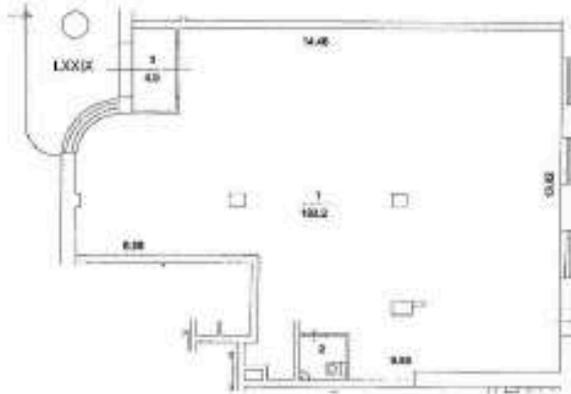
стр. 2

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

НА ЧАСТЬ 1 этаж КВАР № 1000
ГОМЕЦ
КОРП. (СТР.) № 1 1 ДОМ № 7
ПО (УЛ. ПЕР.) Мятая ул
Центральный административный округ г. МОСКВЫ

В = 3,47 м

1 этаж



Инженерное
техническое бюро
инженерной конструкторской
фирмы Москвы

301281

Руководитель проектной группы Курочкина С.В.

Масштаб 1:200

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

III. ЭКСПЛИКАЦИЯ

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

Помещение № LXXIX

Тип: Без конкретной технологии

Дата последнего обследования помещения 09.09.2013

Этаж	№ № комнат	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь, м2		Площадь помещений вспомогательного назначения (с коэффициентом)				Высота, м
			всего	в т.ч.			прочих		
				основн.	котлов.	подсобн.			
1	1	троевое	199,2	199,2			б/техн.		3,17
	2	уборная	3,0				б/техн.		
	3	табур.	4,5				б/техн.		
Итого по этажу			206,7	199,2			7,5		
Итого помещений всего			206,7	199,2			7,5		
в т.ч. Без конкретной технологии			206,7	199,2			7,5		

2
Брянское
государственное бюро
технической инвентаризации
города Мичуринска

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	монокристаллический железобетон
2	Перегородки	пенобетонные блоки, кирпичные
3	Перекрытия	железобетонные
4	Полы	плитка, бетон
5	Проемы (окна)	2-конт. стеклопак. дер.пороги, витражи-алюм.с 2-м остекл.
6	Проемы (двери)	заводского изготовления
7	Отделка стен	штукатурка; цоколь - облицовка гранитом
8	Отделка потолка	штукатурка, окраска
9	Вид отопления	центральное
10	Наименов.	
а)	водоснабжение	есть
б)	электрообеспечение (тип проводки)	220 В, скрытая проводка
в)	канализация	есть
г)	горячее водоснабжение	есть
д)	эвiena или душ, сауна, бассейн	-
е)	лоджии и балконы	-
ж)	телефон	от АТС
з)	радио	-
и)	лифт	пассажирский, грузопассажирский
к)	мусоропровод	-
л)	газоснабжение	-
м)	электрощиты	ал. плиты
н)	вентиляция	приточно-вытяжная

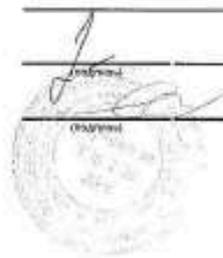
V. СТОИМОСТЬ ПОМЕЩЕНИЯ

Балансовая стоимость _____ руб.

Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта _____ руб.

Исполнитель _____ **Т. И. Жукова**
(подпись) (подпись, печать)

Проверил _____ **Н. И. Курочкина**
(подпись) (подпись, печать)



Федеральное
Бюро расследований
Специальный
подраздел 12147 Москва

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

Исх. № 24/09/21-ЦУК
 от «24» сентября 2021 г.

по месту требования

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

- Нежилое помещение, кадастровый номер 77:01:0006010:2700, общая площадь 100,5 кв. м., назначение: нежилое помещение, адрес: 119049, Москва г, Мытная ул, дом № 7, строение 1 – 25 543 000 (Двадцать пять миллионов пятьсот сорок три тысячи) рублей 00 копеек;
- Нежилое помещение, кадастровый номер 77:01:0006010:2705, общая площадь 82,2 кв. м., назначение: нежилое помещение, адрес: 119049, Москва г, Мытная ул, дом № 7, строение 1 – 22 780 000 (Двадцать два миллиона семьсот восемьдесят тысяч) рублей 00 копеек;
- Нежилое помещение, кадастровый номер 77:01:0006010:2706, общая площадь 142,5 кв. м., назначение: нежилое помещение, адрес: 119049, Москва г, Мытная ул, дом № 7, строение 1 – 36 218 000 (Тридцать шесть миллионов двести восемнадцать тысяч) рублей 00 копеек;
- Нежилое помещение, кадастровый номер 77:01:0006010:2699, общая площадь 200,7 кв. м., назначение: нежилое помещение, адрес: 119049, Москва г, Мытная ул, дом № 7, строение 1 – 51 009 000 (Пятьдесят один миллион девять тысяч) рублей 00 копеек;

Балансовая стоимость объекта указана по состоянию на 24.09.2021г.

Генеральный директор
 ООО «УК «Джи Пи Ай»




Конохов И. В.

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

ИСМАИЛОВ
Кямран Ахмед оглы
ИНН 773100277301

является членом

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

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

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

Президент



 В.В. Кругликов

Регистрационный № 01106

Дата выдачи 28 декабря 2007 года

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 № 0616
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

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

Сведения о квалификационном аттестате:

Номер аттестата	Дата выдачи	Срок действия	Направление оценочной деятельности	Наименование выданной аттестат организации	Сведения об аннулировании
000269-1	05.10.2017	до 05.10.2020 (продлен до 05.08.2021 на основании Постановления Правительства РФ от 03.04.2020 №440)	Оценка недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	
006764-2	26.03.2018	до 26.03.2021 (продлен до 26.07.2021 на основании Постановления Правительства РФ от 03.04.2020 №440)	Оценка движимого имущества	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	
011309-3	24.04.2018	до 24.04.2021 (продлен до 24.08.2021 на основании Постановления Правительства РФ от 03.04.2020 №440)	Оценка бизнеса	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	

Данные сведения предоставлены по состоянию на "20" июля 2021 года.

Дата составления выписки "20" июля 2021 года.

Исполнительный директор



Т.В. Мазко



Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

СВИДЕТЕЛЬСТВО

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

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

ИСМАИЛОВ КЯМРАН АХМЕД ОГЛЫ

(фамилия, имя, отчество)

зарегистрирован Филиал КУНЦЕВСКИЙ МРП

(наименование регистрирующего органа)

«17» «августа» «1998» № И-8911-1

(число) (месяц (прописью)) (год)

за основным
Государственным
регистрационным номером
записи о государственной
регистрации
Индивидуального
Предпринимателя

3	0	4	7	7	0	0	0	0	2	1	2	4	6	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Дата внесения записи «11» «ИЮНЯ»

(число) (месяц (прописью)) (год)

Межрайонная инспекция МНС России №46 по г.Москве

(наименование регистрирующего органа)



Ведущий специалист Межрайонной
инспекции МНС России №46 по г.Москва

Кускова Т.Ю.

(подпись, фамилия, имя, отчество)

М.П.

серия 77 № 006939853

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 024886-1

« 15 » июля 2021 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Исмаилову Кямрану Ахмед оглы

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

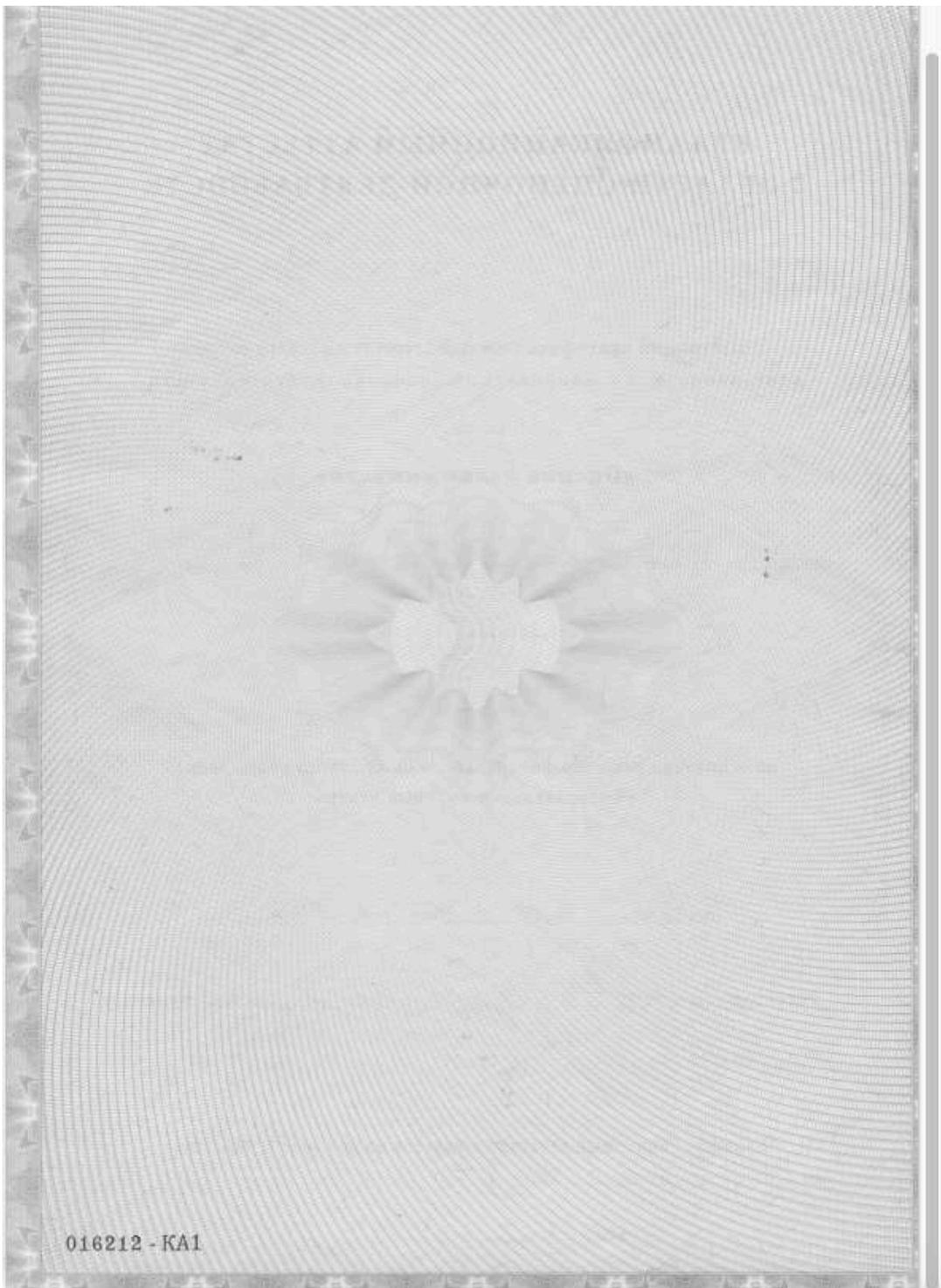
от « 15 » июля 2021 г. № 208

Директор

А.С. Бункин

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

40-107/001-Иванов 2011 - 01 15.01.001





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 322211

Настоящий диплом выдан Иванураву Азизу Иванову

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

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Ижевском

высшем учебном заведении

по программе обучения в сфере

экономики, экономики

экономики предприятий

(бизнеса)

Государственная аттестационная комиссия решением от 17 января 2000

удостоверяет право (соответствие квалификации) Иванова

Иванураву Азизу Иванову

на ведение профессиональной деятельности в сфере экономики

экономики предприятий (бизнеса)

ст. Иванова Иванураву Азизу Иванову

Президент государственной аттестационной комиссии

Иванова Иванураву Азизу Иванову

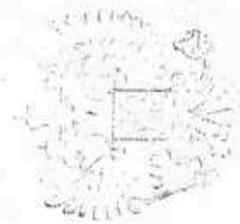
Государственная аттестационная комиссия

Ижевск

17 января 2000

ИПО Рязань 199

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 0199/2000

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 227/2000



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 064281

Настоящий диплом выдан Иванову
Владимиру Александровичу
в том, что он(а) с 06 сентября 1999 г. по 27 октября 2000 г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Институте
переподготовки и повышения квалификации
кадров по программам высшего профессионального образования
финансовой академии при Правительстве РФ
программы "Ведение торговли"
предпринимателя (бизнеса)

Государственная аттестационная комиссия решением от 27 октября 2000
удостоверит право (соответствие квалификации) Иванова
Владимира Александровича
на ведение профессиональной деятельности в сфере ведения
стопимости предпринимателя (бизнеса)

Город Москва
Председатель государственной
аттестационной комиссии
Иванов
(подпись)



**ДОГОВОР №0991R/776/90073/21
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ
ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**



г. Москва

16 мая 2021 г.

Настоящий Договор заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности.

Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.

Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.

СТРАХОВЩИК АО «АльфаСтрахование» (ИНН 7713056834, КПП 772501001)
Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовская, д. 31, стр. Б.
р/с 407018109013000000355 в АО «Альфа-Банк»,
г. Москва, и/с 301018102000000000593.
БИК 044525593.

СТРАХОВАТЕЛЬ Оценщик Исмаилов Кирилл Азмед оглы
Адрес регистрации или ИНН: 773100277301

СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 28 мая 2021 г. и действует по 23 часа 59 минут 27 мая 2022 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 28 мая 2021 г.

СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ. Страховая сумма составляет: 3 000 000.00 руб. (Три миллиона рублей 00 копеек)
Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует)
Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы

ФРАНШИЗА Франшиза не установлена (отсутствует)

СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ Страховая премия по настоящему Договору составляет 2 038 00 руб. (Две тысячи тридцать восемь рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 28 мая 2021 г. в соответствии со счетом Страховщика.

Стороны договорились, что неплата или неполная уплата страховой премии в установленный настоящим Договором срок является выражением воли Страхователя на отказ от настоящего Договора в соответствии со ст.958 ГК РФ. При этом настоящий Договор автоматически прекращается с 00 часов 00 минут дня, следующего за последним днем срока уплаты страховой премии, без дополнительного уведомления об этом со стороны Страховщика. Если до момента прекращения настоящего Договора существовал неисплаченный период страхования, Страхователь должен оплатить в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты прекращения настоящего Договора страховую премию за этот период пропорционально времени, в течение которого действовало страхование. В случае уплаты страховой премии в сумму меньшей или позже установленной даты оплаты, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возмещает полученную сумму Страхователю в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты ее получения. При этом Страховщик удерживает часть премии за время, в течение которого действовало страхование. Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риске наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.

СТРАХОВОЙ РИСК Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что:
- действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшие причинение вреда, произошли с 28 мая 2021 г. по 27 мая 2022 г.;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (применный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риске наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отплатить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования, а кроме того:
- на любые требования о возмещении вреда (убытков), причиненного лицу, с которым Страхователь заключил трудовой договор / договор гражданско-правового характера (далее - Работодатель Страхователя), по заданию которого и/или в силу служебных / должностных обязанностей перед которым Страхователь осуществляет (и) оценочную деятельность.
Ни при каких обстоятельствах событие не является страховым случаем и не покрывается требованиями (претензии, иски), поданные на территории и под юрисдикцией США и Канады.

	<p>- для принудительного взыскания через суд, находящийся на территории Соединенных Штатов Америки или Канады и на территориях, попадающих под юрисдикцию Соединенных Штатов Америки или Канады. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования. Страховщик имеет право отказать в выплате страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.17 Правил страхования.</p>
<p>СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ</p>	<p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателю); целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному вынесению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка; судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в разделе «Страховая сумма, Страховая премия, Франшиза» настоящего Договора. По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.</p>
<p>ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН</p>	<p>Страхователь обязан при обнаружении обстоятельства, которое может послужить основанием для предъявления претензии или иска третьим лицам, а также при предъявлении Страхователем претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием времени, обстоятельства и возможных последствий события по e-mail: sov@alfastroy.ru или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. Страховщик обязан при наступлении страхового случая провести выплату страхового возмещения в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Страхового акта. Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.</p>
<p>ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ, ЮРИСДИКЦИЯ</p>	<p>Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (а границы) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателю). Споры о «Юрисдикции» Настоящим Договором покрываются письменные требования (претензии), адресованные непосредственно Страхователю, а также иски, исковые или судебные требования о возмещении убытков и (или) компенсации причиненного вреда, поданные и (или) инцидированные на территории Российской Федерации. При этом сторонами оговорено, что возникновение у Страхователя (Лица, риск ответственности которого застрахован) обязанности возместить вред, установление размера возмещаемого вреда осуществляется в соответствии с нормами законодательства Российской Федерации.</p>
<p>ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ</p>	<p>Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.</p>
<p>ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ</p>	<p>Стороны пришли к соглашению читать пункт 3.7.7 Правил страхования в следующей редакции: «3.7.7. любое требование о возмещении вреда, предъявленное каким-либо лицом или организацией против какого-либо лица или организации: - которые прямо или косвенно находятся во владении Страхователя, контролируются или управляют им; - которые владеют, контролируют или управляют Страхователем; - с которыми (ним) Страхователь заключил трудовой договор / договор гражданско-правового характера; - по отношению к которым Страхователь является компаньоном, консультантом или экспертом» Настоящим Страхователь в соответствии с Федеральным законом РФ «О персональных данных» выражает Страховщику согласие на обработку своих персональных данных, содержащихся в документах, передаваемых Страховщику, в целях продления договора, работ, услуг на рынке путем осуществления Страховщиком прямых контактов со Страхователем с помощью средств связи в целях обеспечения исполнения заключенного Договора, а также выражает Страховщику согласие на предоставление (а т.ч. Выгодоприобретателю (-ям)) информации об исполнении Страховщиком или Страхователем обязательств по Договору, в том числе информацию об уплате и размере страховой премии (страховых взносов), размере страховой суммы, о возникновении и урегулировании претензий, наступлении/вероятности наступления страхового случая, выплате страхового возмещения и другую имеющую отношение к заключенному Договору информацию. Обработка персональных данных осуществляется посредством сбора, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), использования, распространения (в том числе передачу), обезличивания, блокирования, уничтожения персональных данных как на бумажных, так и на электронных носителях. Указанное согласие Страхователя действительно в течение срока действия Договора и в течение 5 (пяти) лет после окончания срока действия Договора. Настоящее согласие может быть отозвано Страхователем посредством направления Страховщику соответствующего письменного заявления. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Перечень представителей Страховщика, ответственных за взаимодействие со Страхователем: - Пискарев Тимофей Сергеевич; Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страховщиком: - Исмаилов Киран Ахмед оги, эл. почта: isk@inboe.ru Любые изменения и дополнения к настоящему Договору осуществляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.</p>
<p>ПРИЛОЖЕНИЯ</p>	<p>1. Заявление Страхователя на страховую ответственность. 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.</p>
<p>СТРАХОВАТЕЛЬ:</p> <p> Исмаилов Киран Ахмед оги</p>	<p>СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»  в лице Руководителя дирекции страхования ответственности Москаленко Андрея Сергеевича, действующего на основании доверенности №0604/20 от "01" апреля 2020 г.</p> <p>Договор (Первичный/Пролонгация) - 09519/77590079/20</p>



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Исмаилову Камирану Ахмедовичу (подпись на документе)
 в том, что он(а) с 8 декабря 2003г. по 23 декабря 2003г.
 повышал(а) свое образование в (на) НОУ "Институт профессиональной оценки" (наименование)
 по программе "Специальная деятельность" (наименование программы, аккредитованной профессиональным образованием)

в объеме 104 часов (количество часов)
 За время обучения сданы(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

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

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

выполнил(а) работу по теме нет (наименование темы)



(Подпись)
 Директор (Директор филиала) _____

Город Москва декабрь 2003

Итого часов: 104



Свидетельство является государственным документом
 о повышении квалификации

Регистрационный номер 494/2003

КОПИЯ



Федеральная регистрационная служба

ВЫПИСКА
из единого государственного реестра
саморегулируемых организаций
оценщиков

« 19 » декабря 2007 г.

Настоящая выписка дана по заявлению
Бурова Александра Олеговича

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

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

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

Включена в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков
« 19 » декабря 2007 г. за № 0006



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

19 декабря 2007 г.
(дата)

г. Моск-