ОТЧЕТ №01/ЦУКН/03/2022

от 24 марта 2022 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 24.03.2022г.

ЗАКАЗЧИК: ООО «УК «Джи Пи Ай» Д.У. ЗПИФ 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 2022

ОГЛАВЛЕНИЕ

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.	Генеральному Директору ООО «УК «Джи Пи Ай» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Центральная Управляющая Компания. Недвижимость.» Г-ну Конюхову И.В.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

Исх. № 01/ЦУКН/03/2022 от 24 марта 2022 г. г. Москва

В соответствии с Договором №б/н от 27.05.2020г., с Дополнительным соглашением №4 от 24.03.2022 г. к Договору № б/н от 27.05.2020 г., заключенными между ООО «УК «Джи Пи Ай» Д.У. ЗПИФ 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 24.03.2022 г.

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

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

На основании информации, предоставленной и проанализированной в приведенном далее отчёте 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:

51 674 803 руб.

(Пятьдесят один миллион шестьсот семьдесят четыре тысячи восемьсот три) 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, по состоянию на дату проведения оценки, с учетом округления и без учета НДС, составляет:

28 863 154 руб.

(Двадцать восемь миллионов восемьсот шестьдесят три тысячи сто пятьдесят четыре) рубля

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

23 607 472 руб.

(Двадцать три миллиона шестьсот семь тысяч четыреста семьдесят два) рубля

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

36 689 891 руб.

(Тридцать шесть миллионов шестьсот восемьдесят девять тысяч восемьсот девяносто один) рубль

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. N 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.

1. Основные факты и выводы

1.1. Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки являются Договор №б/н от 27.05.2020г., Дополнительное соглашение №4 от 24.03.2022 г. к Договору № б/н от 27.05.2020г., заключенные между ООО «УК «Джи Пи Ай» Д.У. ЗПИФ 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	60 456 460	50%	51 674 803
Затратный	Не применялся	0%	
Доходный	42 893 145	50%	
нежилое помещение, площадью 100,5 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2700, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1			
Применяемый подход	Стоимость, руб.	Удельный вес, %	Средневзвешенная рыночная стоимость, округленно, руб.
Сравнительный	32 980 080	50%	28 863 154
Затратный	Не применялся	0%	
Доходный	24 746 227	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	26 974 752	50%	23 607 472
Затратный	Не применялся	0%	
Доходный	20 240 191	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	42 924 990	50%	36 689 891
Затратный	Не применялся	0%	
Доходный	30 454 791	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:

51 674 803 руб.
(Пятьдесят один миллион шестьсот семьдесят четыре тысячи восемьсот три) 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, по состоянию на дату проведения оценки, с учетом округления и без учета НДС, составляет:

28 863 154 руб.
(Двадцать восемь миллионов восемьсот шестьдесят три тысячи сто пятьдесят четыре) рубля

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

23 607 472 руб.
(Двадцать три миллиона шестьсот семь тысяч четыреста семьдесят два) рубля

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

36 689 891 руб.
(Тридцать шесть миллионов шестьсот восемьдесят девять тысяч восемьсот девяносто один) рубль

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.

Объект оценки	объекты недвижимости: нежилое помещение, площадью 200,7 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2699, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1 (объект 1); нежилое помещение, площадью 100,5 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2700, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1 (объект 2); нежилое помещение, площадью 82,2 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2705, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1 (объект 3); нежилое помещение, площадью 142,5 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2706, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1 (объект 4)
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	объекты недвижимости: нежилое помещение, площадью 200,7 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2699, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1 (объект 1); нежилое помещение, площадью 100,5 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2700, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1 (объект 2); нежилое помещение, площадью 82,2 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2705, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1 (объект 3); нежилое помещение, площадью 142,5 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2706, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1 (объект 4)
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	Выписка из единого государственного реестра объектов недвижимого имущества и сделок с ним № 77/100/351/2019-11 от 15.01.2019г.; Выписка из единого государственного реестра объектов недвижимого имущества и сделок с ним № 77/100/351/2019-12 от 15.01.2019г.; Выписка из единого государственного реестра объектов недвижимого имущества и сделок с ним № 77/100/351/2019-13 от 15.01.2019г.; Выписка из единого государственного реестра объектов недвижимого имущества и сделок с ним № 77/100/351/2019-14 от 15.01.2019г.; Технические паспорта на нежилые помещения, расположенные по адресам: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1, помещение XVI,XVII,XVIII, LXXIX от 26.06.2014 года.
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственности
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности В соответствии со статьей 209 ГК РФ «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом». Юридическая экспертиза прав не проводилась. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав собственности на объект оценки, достоверность которых подтверждается Заказчиком. Права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, в том числе от различного рода сервитутов, кроме оговоренных в отчете обременение – доверительное управление, аренда
Цель оценки	Определение справедливой (рыночной) стоимости
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	Справедливая (рыночная) стоимость В Международном стандарте финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» имеется следующее определение понятия «справедливая стоимость». **Справедливая стоимость –** это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки. **Рыночная** Федеральный закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.98 г. (с изменениями и дополнениями) дает следующее определение рыночной стоимости: Рыночная стоимость объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: • ни одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; • стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; • объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; • цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; • платеж за объект оценки выражен в денежной форме. Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей. Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки – наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя. Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучшим с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объёмом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки. Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку. По мнению оценщика, понятие «справедливая стоимость» не

	отличается от понятия «рыночная стоимость».
Дата оценки	24 марта 2022 г.
Срок проведения оценки	24 марта 2022 г.
Дата составления отчета об оценке	24 марта 2022 г.
Допущения, на которых основывается оценка	• 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 отчет 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 – специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки.

	• Порядок и сроки предоставления Заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации определяются условиями Договора. Информация и материалы по объекту оценки могут предоставляться как в электронном виде, так и на бумажном носителе. • В состав приложений к Отчету об оценке включаются только те использованные для оценки документы, которые, по мнению Оценщика, являются наиболее существенными для понимания содержания Отчета об оценке. Все использованные для оценки документы при этом будут храниться в архиве Исполнителя. • Расчеты стоимости объекта оценки проводятся в программе «Microsoft Excel». 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. 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.
Собственник объекта оценки	владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Центральная Управляющая Компания. Недвижимость.»
Балансовая стоимость	Текущая оценочная стоимость объекта 1– 51 823 268 рублей Текущая оценочная стоимость объекта 2 – 25 950 365 рублей Текущая оценочная стоимость объекта 3 – 23 064 880 рублей Текущая оценочная стоимость объекта 3 – 36 795 293 рублей
Порядковый номер отчета	№01/ЦУКН/03/2022

3. Сведение 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
Сведение 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 3.2-2015 «Цель оценки и виды стоимости» от 24.09.2015 г.
- СТО СДС СРО НКСО 3.3-2015 «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 обусловливающий.

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, помещение XVI,XVII,XVIII, LXXIX от 26.06.2014 года. (копии)
6	Справка о балансовой стоимости объекта оценки от 24.03.2022 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	51 823 268
нежилое помещение, площадью 100,5 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2700, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1	25 950 365
нежилое помещение, площадью 82,2 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2705, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1	23 064 880
нежилое помещение, площадью 142,5 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2706, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1	36 795 293

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.

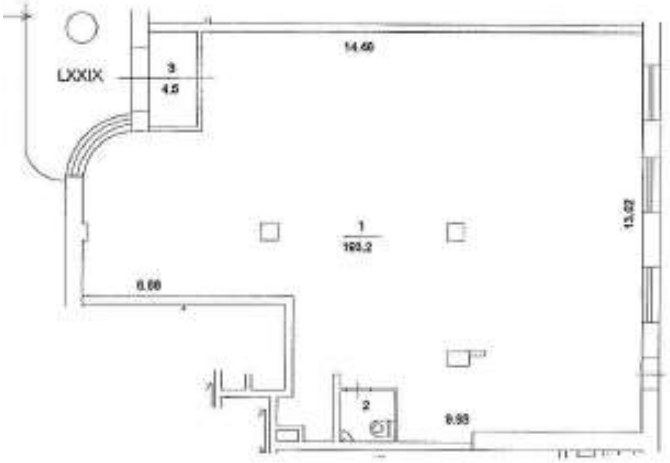
Таблица 9

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)
Описание жилого комплекса	Жилой комплекс «Английский квартал»

Наименование параметра	Значение параметра
Английский квартал[1]	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

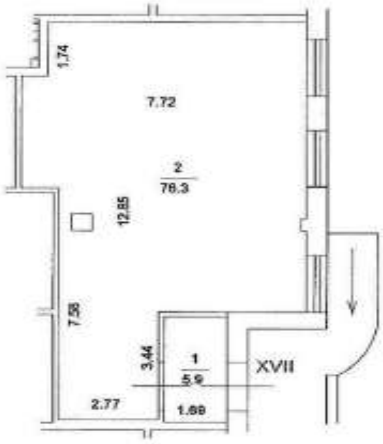
Поэтажный план помещения из технического паспорта

Фотографии объекта 2

Продолжение таблицы 9

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

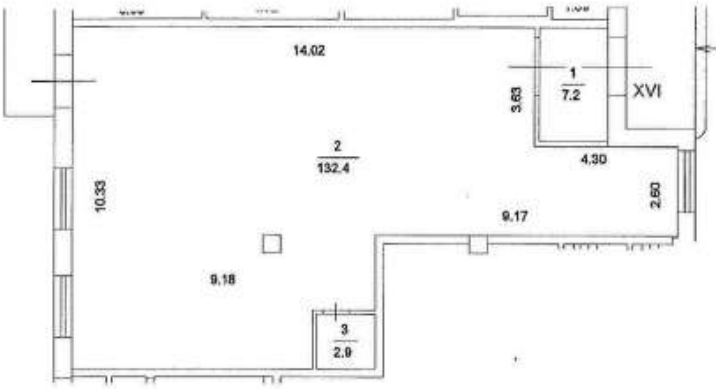


Фотографии объекта 3

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

Холлы и вестибюли комплекса по своему уровню соответствуют интерьерам 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 раздельной вытяжной вентиляцией из санузлов и кухонь. Для каждой квартиры предусмотрено подключение к системе центрального кондиционирования, а также индивидуальный расчет тепла и холода. Все приборы отопления оборудованы эффективными системами автоматики, максимально сберегающими 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- Замоскворе́чье — 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».

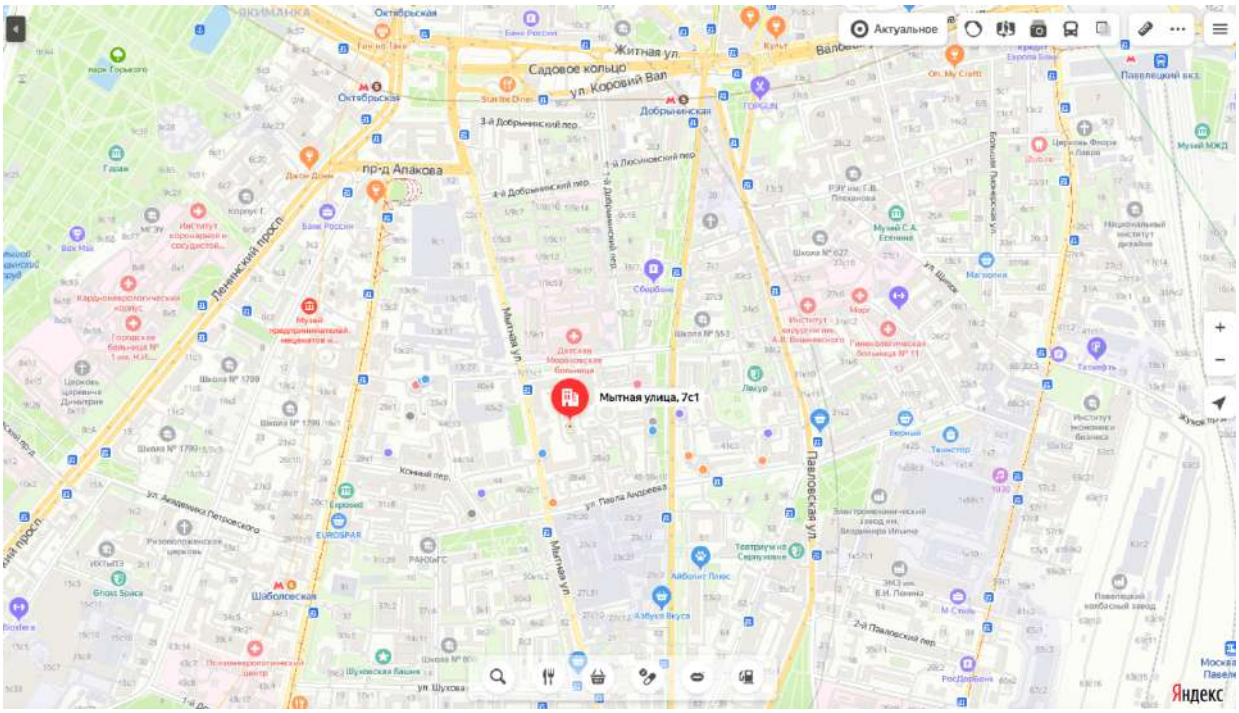
Здесь находятся здания головных офисов крупнейших российских компаний и банков — Роснефть, Тюменская нефтяная компания, Московский Правозащитный Центр, Мосэнерго, РОСНО, Транснефть, Алроса, а также деловой центр «Павелецкая Плаза» (компания Nestle и др.) и деловой комплекс «Риверсайд Тауэрс», расположенный 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-ретейл[2]). Учитывая все вышеизложенное, текущее использование объекта оценки является наиболее эффективным.

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

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

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

Ситуация в российской экономике (декабрь 2021-январь 2021 года)[3]

1. **По оценке Минэкономразвития России, в 2021 г. ВВП вырос на 4,6%,** полностью компенсировав снижение на -2,7% в 2020 году (отчетные данные Росстата по ВВП за прошлый год будут опубликованы 18 февраля). В декабре годовой рост ВВП сохранялся на высоких уровнях: 4,3% г/г (после 5,3% г/г в ноябре, 4,9% г/г в октябре и 4,3% г/г в 3 кв. 2021 г.), несмотря на высокую базу декабря 2020 года. В результате по отношению к соответствующему месяцу 2019 г. экономический рост в декабре ускорился до 4,6% после 3,1% в ноябре.

2**. Вклад в восстановление экономики в 2021 г. внесли как производственные отрасли, так и отрасли, ориентированные на потребительский спрос.**

Промышленное производство по итогам 2021 г. выросло на 5,3% (после падения на -2,1% годом ранее). Вклад в рост внесли как добывающая, так и обрабатывающая промышленность (+4,8% и +5,0% соответственно). При этом добыча полезных ископаемых в целом по итогам года до конца не отыграла снижение 2020 г. (-6,5%), что связано с действующими ограничениями в рамках сделки ОПЕК+. Выпуск обрабатывающей промышленности в течение всего 2021 года уверенно превышал уровни двухлетней давности, а к концу года его рост к аналогичным месяцам 2019 г. превысил 10% (декабрь: 14,2%).

Объем строительных работ по итогам года вырос на 6,0% (после роста в 2020 году на 0,7%). В годовом выражении темпы роста в ноябре–декабре существенно ускорились (до 8,7% г/г и 8,4% г/г соответственно).

Грузооборот транспорта по итогам 2021 года увеличился на 5,3% (2020 г.: -4,7%). Восстановление было обеспечено как показателями трубопроводного транспорта (в условиях планового увеличения добычи нефти и роста внутреннего и внешнего спроса на газ), так и прочими видами транспорта.

Единственной крупной отраслью, которая в 2021 г. продемонстрировала спад, стало **сельское хозяйство** (-0,9% после +1,3% в 2020 году). Снижение выпуска сельхозпродукции связано, в первую очередь, с сокращением урожая ряда культур (зерновые, картофель и овощи), а также замедлением роста производства животноводческой продукции (по мясу, молоку и яйцам в целом за 2021 год зафиксирована околонулевая динамика). Вместе с тем в конце года отставание от уровней 2020 г. сократилось (4 кв. 2021 г.: +6,7% г/г), что было обусловлено сдвигом уборочной кампании на более поздние сроки из-за погодных условий в прошедшем году.

3. **Показатели потребительского спроса в 2021 г. продемонстрировали уверенный восстановительный рост.** Так, оборот розничной торговли увеличился на 7,3% (-3,2% в 2020 г.), объем платных услуг населению – на 17,6% (-14,8% годом ранее), оборот общественного питания – на 23,5% (-

[3] https://www.economy.gov.ru/material/file/6211dc39795bea0da2120d1d8df9d646/20220209.pdf

22,6%, неполное 9 февраля 2022 г. 2 восстановление сектора связано, в том числе, с карантинными ограничениями, действовавшими в ряде регионов).

4. **Поддержку потребительскому спросу в течение прошлого года оказывало последовательное улучшение ситуации на рынке труда.** В декабре уровень безработицы (по методологии МОТ) оставался на историческом минимуме 4,3% от рабочей силы. Численность занятых превысила уровень 2019 года, увеличившись до 72,5 млн человек в декабре 2021 г. (70,8 млн человек в декабре 2020 г., 72,4 млн человек в декабре 2019 года). Реальные заработные платы в ноябре 2021 г. выросли на 3,4% г/г (к ноябрю 2019 г. рост на 3,6%), за 11 месяцев – на 2,8% г/г (+5,0% к аналогичному периоду 2019 года).

5. Улучшение ситуации на рынке труда оказало поддержку **реальным денежным доходам населения**, которые, по оценке Росстата, выросли в 2021 г. на 3,4% (в 2020 г., по уточненным данным, падение составило -1,4%). Значимый вклад в рост реальных доходов (порядка 1 п.п.) также внесли разовые социальные выплаты на школьников в августе и пенсионерам и военнослужащим – в сентябре.

6. **Поддержку внутреннему спросу** (как потребительскому, так и инвестиционному) в 2021 г. оказывала динамика кредитования. Кредит экономике в декабре вырос на 16,2% г/г[4] (ноябрь: 15,2% г/г, 4 кв. 2021 г.: 15,5%). Продолжился рост **корпоративного кредитования** (12,7% г/г в декабре, 11,8% г/г в ноябре) и **потребительского кредитования** (19,4% г/г в декабре, 19,0% г/г в ноябре). **Ипотечное кредитование** в декабре выросло на 26,5% г/г (на 25,0% г/г в ноябре).

7. **Расходы бюджетной системы** за январь–декабрь превысили уровень 2020 г. на +11,6%, или +4,9 трлн рублей (к 2019 г.: +27,2% или +10,1 трлн рублей). Одновременно в условиях восстановления экономики **росли и доходы бюджетной системы** (прирост к 2020 г. +26,9% или +10,2 трлн рублей; к 2019 г.: +22,8% или +8,9 трлн рублей), в том числе ненефтегазовые (прирост к 2020 г. +19,5% или +6,4 трлн рублей; к 2019 г.: +25,0% или +7,8 трлн рублей). По итогам исполнения бюджетов за январь–декабрь 2021 г. **профицит бюджетной системы составил 1,0 трлн рублей**, что значительно лучше прошлого года (в январе– декабре 2020 г. бюджетная система исполнена с дефицитом 4,3 трлн рублей), однако ниже аналогичного показателя в 2019 г. (профицит – 2,1 трлн рублей).

8. **Сохранение высокого уровня мировых цен на ключевые товары российского экспорта** с начала года (как топливно-энергетические, так и прочие), наряду с увеличением реальных объемов экспорта и умеренным отрицательным сальдо баланса услуг в условиях сохранения ограничений на международные поездки, привели к расширению положительного сальдо счета текущих операций (120,3 млрд долл. США в январе–декабре 2021 г. по сравнению с 36,0 млрд долл. США в аналогичном периоде 2020 г. и 65,4 млрд долл. США в аналогичном периоде 2019 года).

Макроэкономической прогноз РФ после расширения санкций[5]

24 февраля началась специальная военная операция России на Украине. После этого США и Евросоюз начали ужесточать санкции, самые серьезные — против валютных резервов ЦБ — начали действовать с 28 февраля.

---

[4] Показатели динамики кредитного портфеля приведены с исключением валютной переоценки

[5] https://www.rbc.ru/economics/10/03/2022/622a1c289a7947821fa7a5e2

Банк России представил первый макроэкономический консенсус-прогноз с момента расширения западных санкций против России и распространения блокировок на резервы самого ЦБ. В мартовском опросе регулятора приняли участие экономисты 18 организаций, среди которых отечественные Газпромбанк, «Открытие», Sber CIB, американские Goldman Sachs и J.P.Morgan, а также исследовательские институты («Центр развития» НИУ ВШЭ, «Сколково-РЭШ»), рейтинговые агентства (АКРА, «Эксперт РА»), авторы профильных Telegram-каналов (MMI, «Твердые цифры»).

Макроэкономический опрос/прогноз, подготовленный ЦБ РФ

Таблица 10.

	2020 (факт)	2021 (факт/оценка**)	2022	2023	2024
ИПЦ (в % дек. к дек. пред. года)	4,9	8,4	20,0 (5,5)	8,0 (4,0)	4,8 (4,0)
Ключевая ставка (% годовых, в среднем за год)	5,1	5,8	18,9 (9,1)	14,1 (7,3)	7,8 (6,0)
ВВП (%, г/г)	-2,7	4,7	-8,0 (2,4)	1,0 (2,1)	1,5 (2,0)
Номинальная заработная плата (%, г/г)	7,3	9,0 (9,2)	9,5 (8,0)	9,5 (6,3)	6,8 (6,0)
CDS-спред 5Y по России (б.п., в среднем за год)	109	94	550 (137)	400 (100)	275 (95)
Курс USD/RUB (руб. за долл., в среднем за год)	72,3	73,7	110,0 (75,0)	118,4 (74,0)	120,0 (75,0)

Нейтральная ключевая ставка (% годовых)	7,0 (5,5)	Уровень ключевой ставки, при котором денежно-кредитная политика поддерживает в долгосрочном периоде инфляцию и инфляционные ожидания на цели и ВВП на потенциальном уровне.
Долгосрочный рост ВВП (%, г/г)	1,0 (2,0)	Ожидаемые средние темпы роста потенциального ВВП на горизонте 2025 — 2029 годов.

По прогнозу опрошенных ЦБ экономистов, в 2022 году ВВП России вместо ожидавшегося в начале февраля роста на 2,4% снизится на 8% (медианный прогноз). В таком случае спад реального ВВП практически повторит результат 2009 года, когда в связи с мировым финансовым кризисом российская экономика обвалилась на 7,8%. Падение ВВП на 8% стало бы рекордным с 1994 года, когда ВВП, по данным Росстата, упал на 12,7%.

Диапазон оценок по ВВП 2022 года, представленных экономистами, составил от минус 3,5 до минус 23%, указал ЦБ.

Консенсус-ожидания роста на 2023 и 2024 годы тоже ухудшены — с 2,1 до 1,0% и с 2 до 1,5% соответственно. Долгосрочные темпы роста экономики России (в 2025–2029 годах) будут стремиться к 1%, следует из опроса ЦБ. Кто-то из опрошенных аналитиков считает, что в 2023 году российская экономика вырастет на 10,4%, а кто-то — что она снизится на 7,3%.

Курс доллара в среднем по 2022 году будет на уровне 110 руб., следует из ожиданий экономистов, опубликованных ЦБ. В дальнейшем национальная валюта продолжит номинально ослабевать: в 2023 году курс составит 118,4 руб. за доллар и 120 руб. в 2024 году, считают они.

Аналитики дали прогноз и по ключевой ставке Банка России. По их мнению, средний показатель за 2022 год увеличится на 9,8 п.п. по сравнению с февральскими ожиданиями и составит 18,9%. Согласно прогнозу, в 2023 году ставка будет в среднем на уровне 14,1%, а в 2024 году — 7,8%. Оценка нейтральной ключевой ставки (при которой обеспечивается одновременно достижение целевого ориентира инфляции в 4% и полная загрузка производственных мощностей) выросла на 1,5 п.п., до 7%.

На фоне скачка инфляции, курса доллара и ключевой ставки россиян ждет небольшое увеличение темпов роста номинальной средней зарплаты, следует из прогноза. В 2022 и 2023 годах ее рост составит по 9,5% (что на 1,5 п.п. и на 3,2 п.п. выше февральских ожиданий), в 2024 году темпы роста номинальных зарплат снизятся до 6,8%.

Стоимость страховки от дефолта России — так называемого пятилетнего CDS-спреда на госдолг России, который отражает восприятие международными финансовыми рынками странового риска, — за 2022 год составит в среднем 550 базисных пунктов (+413 б.п. в сравнении с февралем), ожидают экономисты.

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-ретейл[6]).

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

Таблица 11.

Основные индикаторы рынка*

Источник: Colliers

	2019	2020	2021
Общий объем площадей объектов стрит-ритейла в центре Москвы*, тыс. кв. м	562,9	566,7	566,4
Количество торговых помещений на центральных улицах, шт.	3 129	3 152	3 150
Средняя площадь арендованных помещений, кв. м	182	183	180
Уровень вакантности, %	6,1	12,1	14,3

*На основе анализа 90 улиц в центре Москвы

Предложения

Сегмент стрит-ритейла, как и весь ритейл в целом, остается одним из наиболее уязвимых направлений коммерческой недвижимости в условиях продолжающейся пандемии. В то же время ритейл демонстрирует высокую гибкость и адаптивность бизнеса к вводимым ограничениям, меняющимся потребительским предпочтениям, структуре покупательского трафика и давлению e-commerce.

После относительной стабилизации уровня вакансии на центральных улицах Москвы в период с IV квартала 2020 г. по III квартал 2021 г., в IV квартале мы наблюдали очередной скачок уровня вакантности до 14,3%, что на 2,2 п.п. выше аналогичного показателя год к году (IV квартал 2020 г. — 12,1%). В целом,

[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.

за последние 12 месяцев вакантность выросла на центральных торговых коридорах на 2,6 п.п. до 15,8%, на Садовом кольце на 2,5 п.п. до 15,7% и на Бульварном кольце на 1,4 п.п. до 13,7%.

При этом некоторые локации за 2021 г. продемонстрировали сокращение вакансии, как, например, Патриаршие пруды — на -4,5 п.п., Петровка — на -3 п.п. и Арбат — на -3 п.п.

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

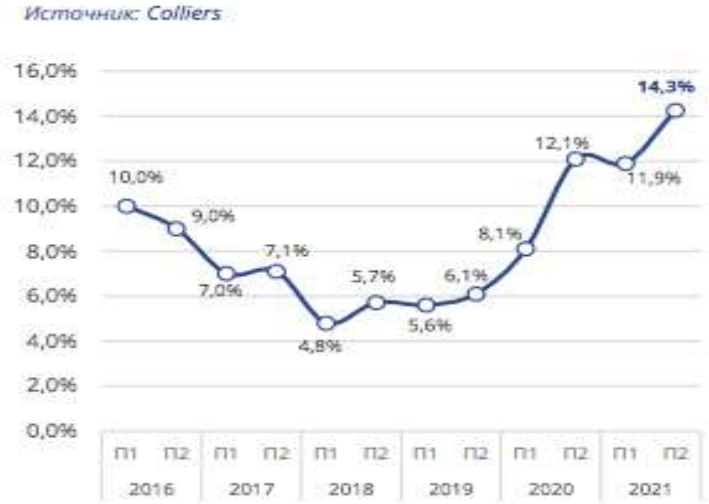


Таблица 12. Динамика вакантности основных торговых улиц Москвы, %

Источник: Colliers

Улица	П1 2020	П2 2020	П1 2021	П2 2021
Мясницкая ул.	7%	6%	18%	22%
Петровка ул.	7%	12%	14%	9%
Кузнецкий Мост ул.	2%	4%	8%	10%
Арбат ул.	8%	10%	9%	7%
Новый Арбат ул.	5%	9%	6%	8%
Столешников пер.	4%	9%	7%	15%
Пятницкая ул.	3%	7%	7%	13%
Рождественка ул.	4%	6%	2%	2%
Тверская ул.	14%	17%	23%	26%

По итогам года наибольшую вакантность демонстрируют Тверская улица — 26,2% (+9,5 п.п. к показателю IV квартала 2020 г.) и Мясницкая улица — 22% (+15 п.п. к показателю IV квартала 2020 г.). Так, крупнейшими закрытиями на Тверской в 2021 г. стали универсам «Елисеевский», бар Stag's Head и «Центр Ювелир». В свою очередь, с Мясницкой ушли такие знаковые арендаторы, как кафе «Му-Му», магазин «Охотник» и отделение «Альфа-Банка».

Ключевым драйвером для значительного роста доли вакантных площадей на большинстве локаций в центре города в IV квартале стало окончание летнего сезона и эксплуатации веранд, за которым в конце октября последовало введение новых ковид-ограничений на работу предприятий общественного питания. Особенно тяжело «новые волны» переживает Бульварное кольцо, которое исторически носило досуговый статус, а доля арендаторов общепита на нем превышает 40%.

Большая доля вакансии в настоящее время — это в значительной мере следствие релокаций, а не закрытий как таковых. Такой процесс стал естественным следствием вынужденного изменения рынка, его

преобразования под внешние меняющиеся векторы, и пандемия, по сути, ускорила этот процесс. Мы прогнозируем, что текущие процессы и изменения положительно отразятся на рынке стрит-ритейла в ближайшем будущем, позволив участникам рынка уйти от шаблонных моделей бизнеса. При этом наиболее успешными станут те, кто сможет сформировать лучший сервис и уникальные предложения для потребителей.

График 2. Динамика вакантности по типам торговых коридоров, %

Спрос

Портрет арендаторов стрит-ритейла центральных торговых коридоров Москвы постепенно трансформируется уже на протяжении как минимум пяти лет. До пандемии на эту трансформацию в разное время оказывали влияние программа благоустройства «Моя улица», снос самостроев, проведение чемпионата Европы по футболу, массовый отзыв банковских лицензий и прочее.

На фоне происходящих изменений не только обезличивается исторический профиль некоторых центральных улиц, но также топовые локации становятся более финансово доступными для арендаторов. Усиление роли e-commerce также сказывается на переориентации стратегии бизнеса многих игроков сокращать свои офлайнточки как по количеству так и по формату в сторону увеличения доли доставки или работы «навынос», увеличения количества открытий пунктов самовывоза в сегменте non-food.

Свое пролонгированное действие на рынок стрит ритейла продолжают оказывать и снижение туристического трафика, и ограниченная доступность центра города для поездок на личном транспорте (дефицит парковочных мест, высокая стоимость парковочного часа, высокая загруженность улиц). В такой ситуации положительный эффект на привлекательность центральных улиц может оказать появление новых интересных концепций магазинов и уникальных сервисов и эмоций, ради которых потребитель будет готов ехать в центр города.

График 3

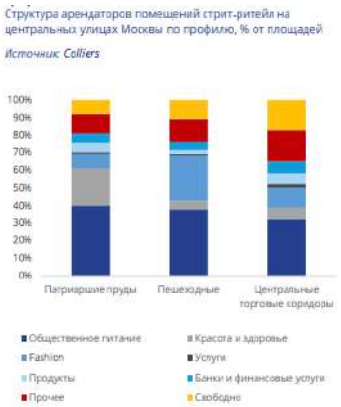


График 4

С точки зрения активности спроса на центральных улицах Москвы лидерство, со значительным отрывом, в течение года сохранили операторы общественного питания (44% в общей сумме новых открытий), сегмент «красота и здоровье» (12%) и fashion-операторы (7%). При этом операторы этих же сегментов лидировали и по количеству закрытий магазинов. Это может свидетельствовать о том, что игроки рынка находятся в поиске оптимальных форматов, тестируя новые концепции, закрывая морально устаревшие и более не актуальные проекты или те, которые невозможно адаптировать под новые условия. Кроме того, в течение 2021 г. новые точки активно открывали продуктовые магазины, медицинские центры, лаборатории и аптеки.

До введения третьей волны ограничений, которая длилась с 12 по 20 июня 2021 г., заведения общепита активно развивались на центральных улицах, искали новые идеи для привлечения аудитории. Сейчас же операторы ресторанного бизнеса нацелены на удержание бизнеса путем увеличения доли онлайн продаж, согласования и обустройства зон летних веранд в сезон и частичного или полного компенсирования ПЦР-тестов для посетителей.

Коммерческие условия

На сегодня рынок стрит-ритейла стабилизируется и становится всё более ориентированным на детальную проработку бизнес-модели: арендаторы начинают тщательнее относиться к выбору локаций, просчитывать свою целевую аудиторию и экономику открытия той или иной точки. Собственники помещений стрит-ритейла, которые стараются всеми силами удержать стоимость квадратного метра аренды, начинают дробить крупные помещения на мелкие лоты, но в процессе заключения договоров все равно идут на уступки. Как правило, арендные договора, зачастую заключаются с дисконтом от изначально запрашиваемой ставки. Кроме того, всё шире применяется подход к расчету ставки на базе процента с товарооборота арендатора.

В то же время ставки на некоторые помещения остаются значительно выше рынка, по инерции отталкиваясь от валютного номинала. Такие лоты на фоне растущего предложения свободных площадей экспонируются достаточно долго. Например, на улице Тверская часть помещений предлагается в аренду по ставкам, превышающим средний рыночный диапазон в 2-3 раза. Наибольший рост максимальных арендных ставок в IV квартале 2021 г. по сравнению с 2020 г. мы наблюдаем на Пятницкой улице и улице

Арбат — здесь верхний диапазон ставок увеличился почти в два раза, а наибольшее снижение фиксируется на Кузнецком Мосту (-13% п.п.), Большой Никитской улице (-12 п.п.), Новом Арбате и в Столешников переулке (по -9 п.п).

Таблица 14. Средний диапазон арендных ставок на центральных улицах Москвы, руб./кв. м/год*

Источник: Colliers, Cian

	IV кв. 2020		IV кв. 2021	
Улица	Мин.	Макс.	Мин.	Макс.
Столешников пер.	153 000	307 000	188 000 ↑	280 000 ↓
Тверская ул.	52 080	92 000	48 000 ↓	99 000 ↑
Кузнецкий Мост ул.	87 000	234 000	78 500 ↓	204 000 ↓
Петровка ул.	52 000	143 000	34 000 ↓	148 500 ↑
Мясницкая ул.	60 000	99 000	64 700 ↑	96 000 ↓
Б. Никитская ул.	54 000	133 000	92 000 ↑	117 000 ↓
Новый Арбат ул.	45 000	142 000	73 000 ↑	129 300 ↓
Пятницкая ул.	48 000	75 000	44 200 ↓	120 800 ↑
Арбат ул.	46 000	104 000	41 250 ↓	161 000 ↑

*На основе анализа помещений 100–300 кв. м

Тенденции

Арендаторы помещений стрит-ритейла в настоящее время придерживаются разных стратегий аренды в центре Москвы в зависимости от профиля и специфики бизнеса. На рынке также появляются примеры классических арендаторов торговых центров, которые в процессе трансформации своих магазинов выходят в сегмент стрит-ритейла. Например, сеть дизайн-студий IKEA в настоящее время, помимо активного открытия в торговых центрах, занимаются поиском помещений на торговых улицах Москвы.

Банки

Некогда одни из самых активных с точки зрения спроса на помещения в центральных торговых коридорах, банки сейчас всё большее внимание уделяют онлайн-сервисам и уже не так интенсивно расширяют сети отделений. Кроме того, сохраняющийся дефицит и дороговизна парковки в центре города становятся весомыми препятствиями для открытия, например, центральных офисов по обслуживанию VIP-клиентов.

Общественное питание

Сдерживающий эффект на активное развитие общественного питания в центре оказывает, с одной стороны, малое количество крупных помещений, удовлетворяющих техническим требованиям современных концепций, в силу преобладающей доли старого коммерческого фонда в центральных локациях. С другой стороны, операторам общепита не всегда удается разместить веранды, что в условиях ковид-ограничений иногда является определяющим фактором для выживания бизнеса в той или иной локации.

Fashion

Для fashion-операторов открытие в торговом коридоре с низким трафиком по высокой ставке пока остается менее привлекательным в сравнении с открытием в торговом центре с понятной целевой

аудиторией в синергии с арендаторами схожего профиля. Даже для операторов аутлет-форматов пока приоритетным остается открытие в специализированных аутлет-центрах, чем в формате стрит-ритейла, в основном из-за отсутствия крупных лотов и «перегретых» арендных ставок.

Прогнозы

Безусловно, самым ожидаем событием для центрального рынка стрит-ритейла Москвы является возвращение туристического трафика. В ближайшие год-два мы ожидаем постепенное восстановление бизнес-активности на рынке стрит-ритейла, появление новых игроков и нестандартных концепций, несмотря на происходящие в сегменте трансформации. Существенный толчок для новых качественных изменений может дать появление новых гибридных форматов торговли — синергия онлайн- и офлайнторговли на одной площади. Мы предполагаем, что именно появление и укрепление подобных форматов позволит дать новый виток сегменту стрит-ритейла. Такими арендаторами могут быть классические в современном понимании пункты самовывоза товара, но уже в большей степени интегрированные с офлайном — пространства, объединяющие в себе дарксторы и шоурумы, которые впоследствии будут трансформироваться в полноценные магазины. Подобные мультиконцепции могут стать одними из самых сильных на рынке стрит-ритейла, вытеснив обычные пункты самовывоза товаров из центральных торговых коридоров в спальные районы.

Источник информации: https://cre.ru/content/upload/marker/report/16421459044575.pdf

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 помещения формата стрит-ритейл:

Таблица 15.

	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 14,3 %. В 2021 г. ставки аренды на ряде центральных торговых коридоров и пешеходных улиц имеют разнонаправленную динамику. Минимальное значение в коридоре улица Арбат составила 41 250 руб./кв.м. / в год. Максимальное значение в коридоре Столешников переулок составила 280 000 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 определённому моменту времени.

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

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 оценке.

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, условии 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 сравнении.

Метод рыночных сравнении – 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 сравнении 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 значении стоимости.

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

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

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

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

В таблице 16. приведен перечень таких элементов сравнения, рекомендуемых к использованию в анализе.

Таблица 16.

Основные элементы сравнения	Базовые элементы сравнения
Качество прав	Обременение договорами аренды
	Сервитуты и общественные обременения
	Качество права на земельный участок в составе объекта
Условия финансирования	Льготное кредитование продавцом покупателя
	Платеж эквивалентом денежных средств
Особые условия	Наличие финансового давления на сделку
	Обещание субсидий или льгот на развитие
Условия рынка	Изменение цен во времени
	Отличие цены предложения от цены сделки
Местоположение	Престижность района
	Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения
	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

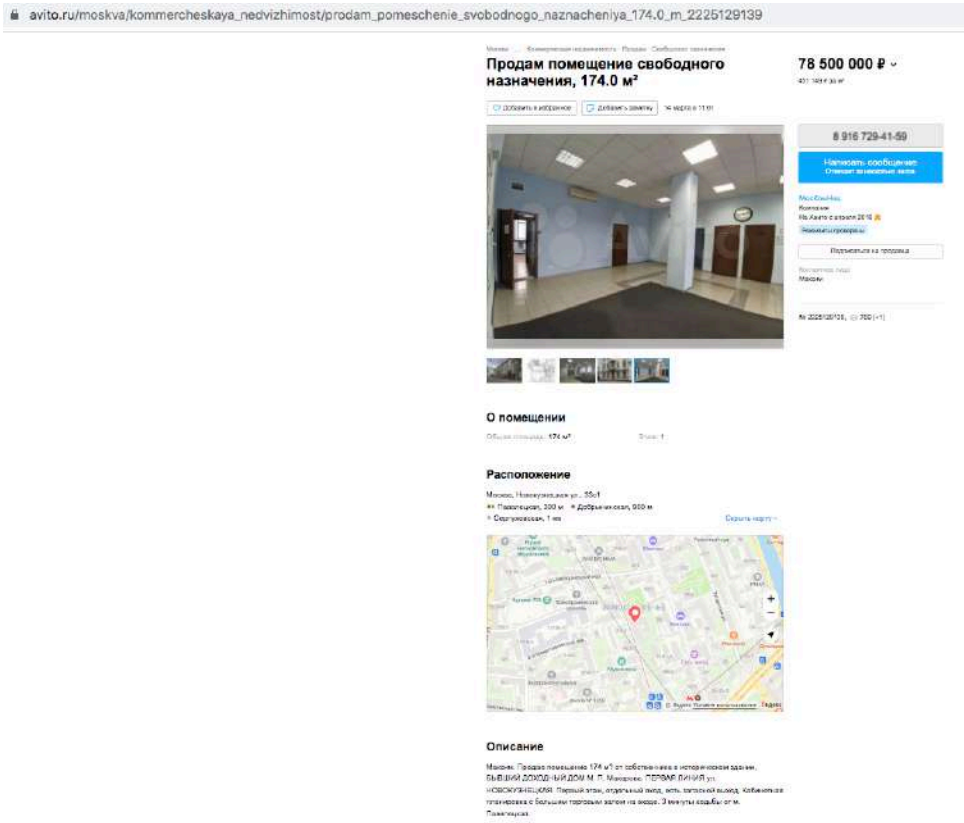
Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

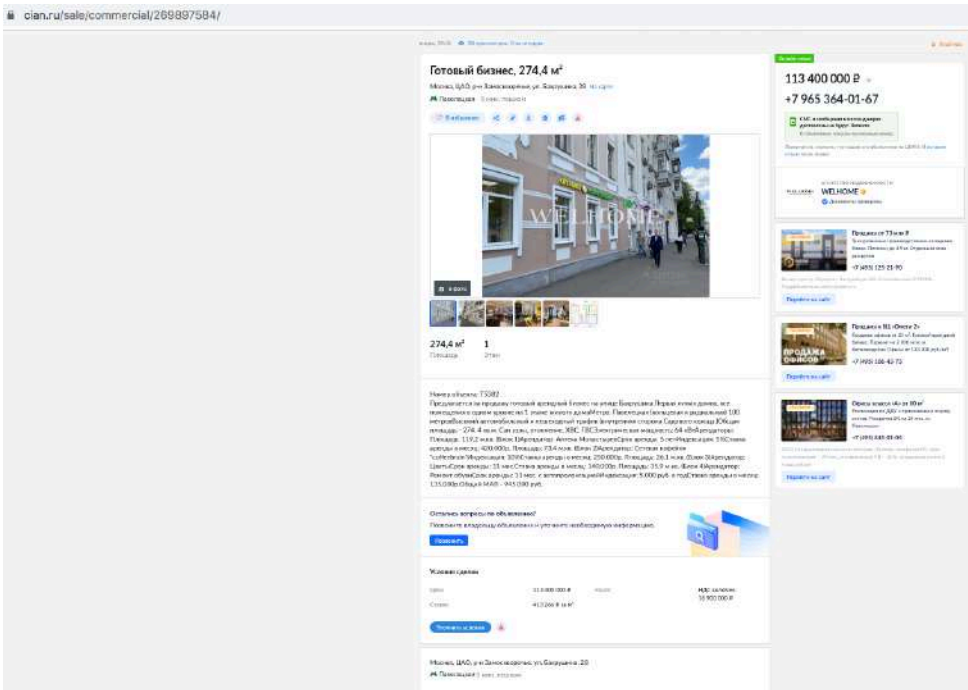
- корректировки с первого по четвертый элемент сравнения осуществляются всегда в указанной

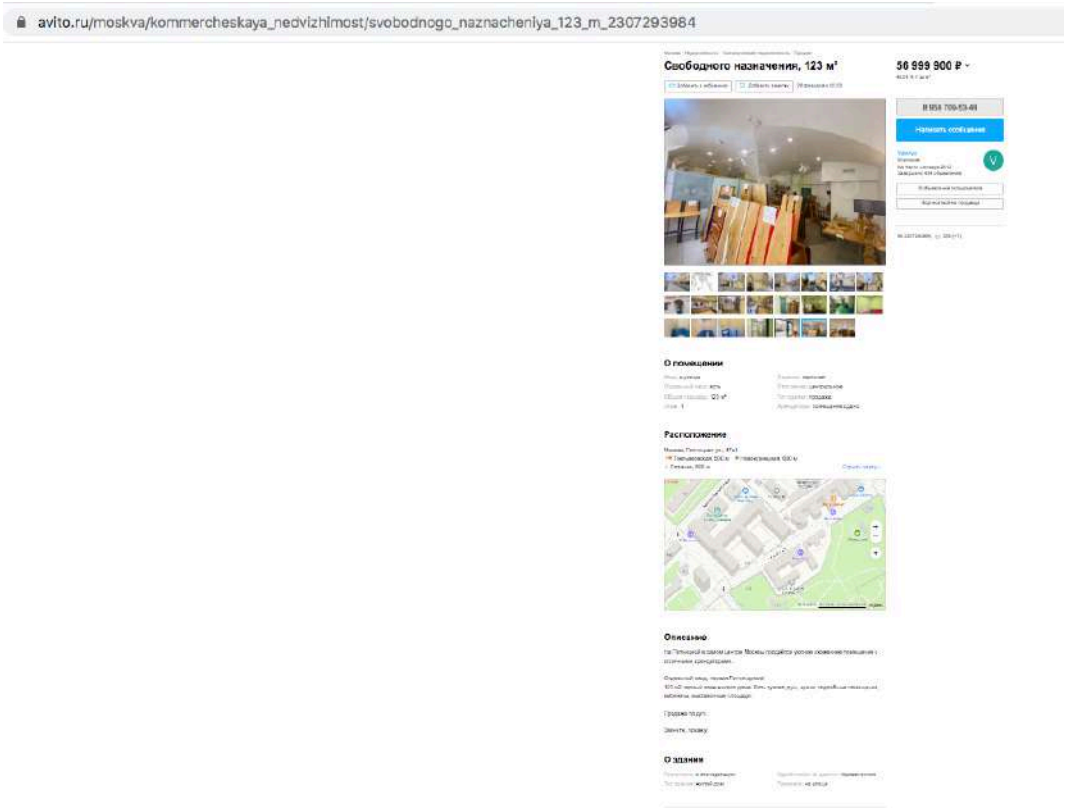
очередности, после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам);

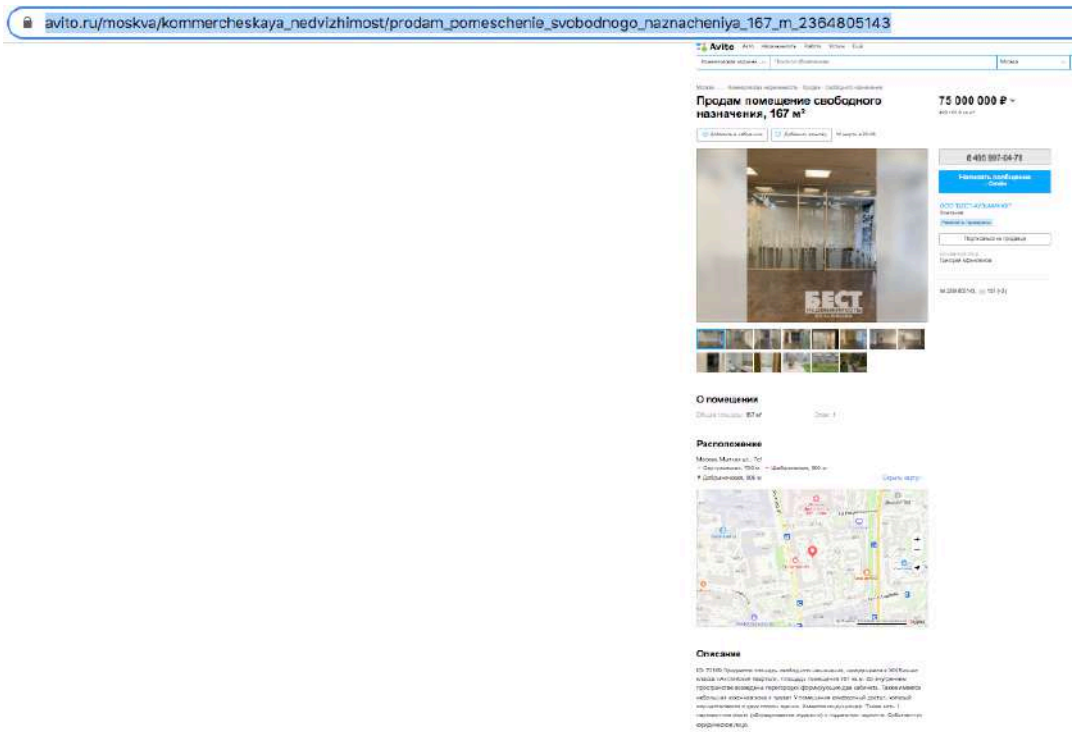
- последующие (после четвертого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке, после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога заново не пересчитывается.

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









Данные об объектах аналогах (объектам свободного/торгово-офисного назначения) представлены в таблице 17.

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

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

Скорректированная цена дает возможность оценщику сделать вывод о наиболее вероятной цене продажи оцениваемого объекта. Приведение ценообразующих характеристик аналогов к характеристикам оцениваемого объекта (объектам офисно-торгового назначения) путем внесения поправок показано в таблице 21. 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 17.

Номер объекта сравнения	Объект оценки	1	2	3	4
Местоположение					
Адрес	г. Москва, улица Мытная, д.7 стр.1	г. Москва, улица Новокузнецкая, д.33с1	г. Москва, улица Бахрушина, д.28	г. Москва, улица Пятницкая, д.47с1	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»	4 минуты ходьбы от станции метро «Павелецкая»	3 минуты ходьбы от станции метро «Павелецкая»	7 минут ходьбы от станции метро «Третьяковская»	11 минут ходьбы от станции метро «Серпуховская»
Источник		База данных недвижимости Авито, https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_174.0_m_2225129139, тел. +7 916 729 41 59	База данных недвижимости ЦИАН, https://www.cian.ru/sale/commercial/269897584/, тел. +7 965 364 01 67	База данных недвижимости Авито, https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_123_m_2307293984, тел. +7 958 709 53 48	База данных недвижимости Авито, https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_167_m_2364805143, тел. +7 915 074 48 62
Юридическое описание	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Цена предложения, продажи, рублей[7]		78 500 000	113 400 000	56 999 900	75 000 000
Цена предложения, продажи, рублей[8]		65 416 667	94 500 000	47 499 917	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 2022 г.	Актуально на	Актуально на	Актуально на	Актуально на

[7] Цена с учетом НДС
[8] Цены без учета НДС

Номер объекта сравнения	Объект оценки	1	2	3	4
		дату оценки	дату оценки	дату оценки	дату оценки
Торг	Продажа	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Назначение	встроенное нежилое офисно-торговое формат street-retail	встроенное нежилое офисно-торговое формат street-retail	встроенное нежилое офисно-торговое формат street-retail	встроенное нежилое офисно-торговое формат street-retail	встроенное нежилое офисно-торговое формат street-retail
Этажность	1 этаж жилого здания	1 этаж жилого здания	1 этаж жилого здания	1 этаж жилого здания	1 этаж жилого здания
Коммуникации	все	все	все	все	все
Вход в помещение	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход
Техническое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Отделка	улучшенная	улучшенная	улучшенная	улучшенная	улучшенная
Общая площадь, м^2	200,7 100,5 82,2 142,5	174	274,4	123	167
Цена руб./кв.м.		375958	344388	386178	374251

Расчет корректировок

При проведении расчетов считаем, что:

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

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

Корректировка на объем передаваемых прав

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

Корректировка на финансовые условия

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

Корректировка на условия продажи

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

Корректировка на условия рынка

Данная корректировка не проводилась, так как, все объекты-аналоги, как и объект оценки, предлагаются на продажу в марте 2022 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-2020 под редакцией Лейфера Л.А. Офисно-торговая недвижимость и

сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для Москвы и Московской области, подготовленного Приволжским центром методического и информационного центра обеспечения оценки. Нижний Новгород (табл. 82, стр. 145). Значения поправки принимается со знаком минус, поскольку цена корректируется в сторону уменьшения.

Таблица 18.

Класс объектов г. Москва	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
Стрит ритейл	10,0	6,8	13,2

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

Корректировка на местоположение

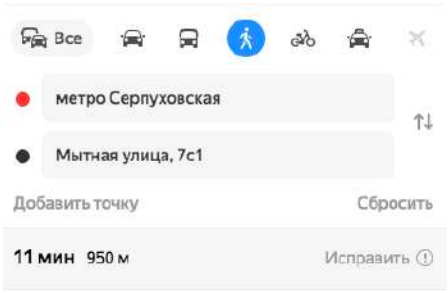
Данная корректировка не проводилась, так как все объекты аналоги , как и объект оценки, расположены в районе Замоскворечье ЦАО г. Москвы.

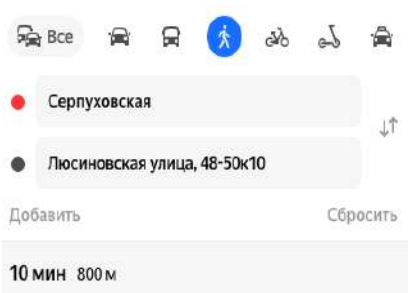
Тем ни менее оценщик полагает необходимым сделать поправку на удаленность от метро. Величина данной корректировки определяется на основании следующего источника: http://nokosnova.ru/wp-content/uploads/2016/07/korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-moscow.pdf.

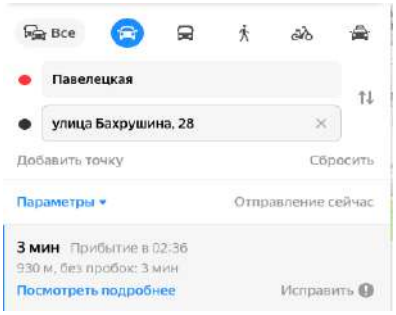
Таблица 19.

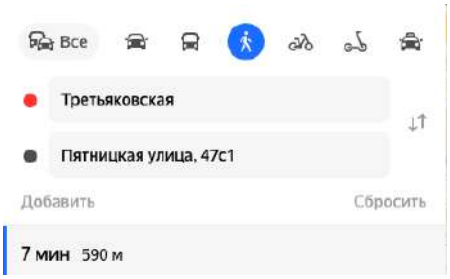
Удаленность от станции метро	**До 5 минут пешком**	**5-10 минут пешком**	**10-15 минут пешком**	**5-10 минут транспортом**	**более 10 минут транспортом**
До 5 минут пешком	0%	6%	14%	22%	31%
5-10 минут пешком	-6%	0%	7%	15%	24%
10-15 минут пешком	**-12%**	**-6%**	**0%**	**7%**	**16%**
5-10 минут транспортом	-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-2020 под редакцией Лейфера Л.А. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для Москвы и Московской области, подготовленного Приволжским центром методического и информационного центра обеспечения оценки» (табл. 43, стр. 84).

Таблица 20.

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

Определение весов аналогов

Для окончательного расчета стоимости объектов оценки были рассчитаны веса каждого аналога. Веса объектам- аналогам придаются в зависимости от схожести объекта аналога с объектом оценки. Формула для расчета удельного веса аналога имеет вид: $D=(Q-gi)/Q\times1/((n-1))\times100\%$, где

D-удельный вес , %;

Q– суммарное количество внесенных корректировок;

qi – количество корректировок по данному аналогу;

n - количество аналогов.

Таблица корректировок по сравнимым предложениям на продажу и продажам.

Таблица 21.

Элемент	**Ед.**	Объекты сравнения				
Сравнения	измер.	Оценив.	1	2	3	4
Цена продажи (предложения)	руб.		65 416 667	94 500 000	47 499 917	62500000
Площадь	кв.м.	200,7 100,5	174	274,4	123	167

		82,2 142,5				
Цена за единицу площади	руб./ кв.м.		375958	344388	386178	374251
Объем передаваемых прав		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	%		-	-	-	-
Скорректирован-ная цена	руб./ кв.м.		375958	344388	386178	374251
Финансовые условия		Рыночные безналичный расчет	Рыночные безналичный расчет	Рыночные безналичный расчет	Рыночные безналичный расчет	Рыночные безналичный расчет
Корректировка	%		-	-	-	-
Скорректирован-ная цена	руб./ кв.м.		375958	344388	386178	374251
Условия продажи		Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта
Корректировка	%		-	-	-	-
Скорректирован-ная цена	руб./ кв.м.		375958	344388	386178	374251
Условия рынка (время продажи)		Март 2022г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		-	-	-	-
Скорректирован-ная цена	руб./ кв.м.		375958	344388	386178	374251
Торг		сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка			-10	-10	-10	-10
Скорректирован-ная цена	руб./ кв.м.		328362	309949	347560	336826
Местоположение		г. Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье	г. Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье	г. Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье	г. Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье	г. Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье
Корректировка	%		0	0	0	0
Скорректирован-ная цена	руб./ кв.м.		328362	309949	347560	336826
Удаленность от станции метро		11 минут ходьбы от станции метро «Серпухов-ская»	4 минуты ходьбы от станции метро «Павелецкая»	3 минуты ходьбы от станции метро «Павелецкая»	7 минут ходьбы от станции метро «Третьяков-ская»	11 минут ходьбы от станции метро «Серпухов-ская»
Корректировка	%		-12	-12	-6	0
Скорректиро-ванная цена	руб./ кв.м.		288959	272755	326706	336826
Этажность		1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка	%		-	-	-	-
Скорректирован-ная цена	руб./ кв.м.		288959	272755	326706	336826
Функциональное назначение		встроенное нежилое офисно-торговое формат street-retail	встроенное нежилое офисно-торговое формат street-retail	встроенное нежилое офисно-торговое формат street-retail	встроенное нежилое офисно-торговое формат street-retail	встроенное нежилое офисно-торговое формат street-retail

Корректировка	%		-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./ кв.м.		288959	272755	326706	336826
Коммуникации		все	все	все	все	все
Корректировка	руб.		-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./ кв.м.		288959	272755	326706	336826
Отделка		улучшенная	улучшенная	улучшенная	улучшенная	улучшенная
Корректировка	руб./ кв.м.	-	-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./ кв.м.		288959	272755	326706	336826
Масштаб, кв. м.	Пом.1	200,7	174	274,4	123	167
	Пом.2	100,5				
	Пом.3	82,2				
	Пом.4	142,5				
Корректировка	%	200,7 (пом.1)	0	0	-8	0
		100,5 (пом.2)	+9	+9	0	+9
		82,2 (пом.3)	+9	+9	0	+9
		142,5 (пом.4)	0	0	-8	0
Скорректированная цена	руб./ кв.м.	200,7 (пом.1)	288959	272755	300570	336826
		100,5 (пом.2)	314965	297303	326706	367140
		82,2 (пом.3)	314965	297303	326706	367140
		142,5 (пом.4)	288959	272755	300570	336826
Проверка результата	Среднее значение для помещения 1: 299778 руб. Стандартное отклонение: 27206 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 Среднее значение для помещения 2: 326529 руб. Стандартное отклонение: 29649 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 Среднее значение для помещения 3: 326529 руб. Стандартное отклонение: 29649 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 Среднее значение для помещения 4: 299778 руб. Стандартное отклонение: 27206 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					
Количество		8	2	2	3	1

поправок (пом.1)						
Весовой коэффициент			0,25	0,25	0,21	0,29
Количество поправок (пом.2)		10	3	3	2	2
Весовой коэффициент			0,23	0,23	0,27	0,27
Количество поправок (пом.3)		9	3	3	2	2
Весовой коэффициент			0,23	0,23	0,27	0,27
Количество поправок (пом.4)		8	2	3	2	1
Весовой коэффициент			0,25	0,25	0,21	0,29
Средневзвешенная стоимость помещения 1	руб./ кв.м.	301228				
Площадь помещения 1	кв.м.	200,7				
Справедливая (рыночная) стоимость помещение 1	руб.	60456460				
Средневзвешенная стоимость помещения 2	руб./ кв.м.	328160				
Площадь помещения 2	кв.м.	100,5				
Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки	руб.	32980080				
Средневзвешенная стоимость помещения 3	руб./ кв.м.	328160				
Площадь помещения 3	кв.м.	82,2				
Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки	руб.	26974752				
Средневзвешенная стоимость помещения 4	руб./ кв.м.	301228				
Площадь помещения 3	кв.м.	142,5				
Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки	руб.	42924990				

Таким образом, справедливая (рыночная) стоимость нежилого помещения, площадью 200,7 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2699, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1, определенная

сравнительным подходом, по состоянию на дату проведения оценки, с учетом округления и без учета НДС, составляет:

60 456 460 руб.
(Шестьдесят миллионов четыреста пятьдесят шесть тысяч четыреста шестьдесят) рублей

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

32 980 080 руб.
(Тридцать два миллиона девятьсот восемьдесят тысяч восемьдесят) рублей

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

26 974 752 руб.
(Двадцать шесть миллионов девятьсот семьдесят четыре тысячи семьсот пятьдесят два) 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:

42 924 990 руб.
(Сорок два миллиона девятьсот двадцать четыре тысячи девятьсот девяносто) рублей

9.2. Определение стоимости объекта оценки доходным подходом

Доходный подход при оценке объектов недвижимости реализуется в следующих методах:

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

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

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

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

Исходя из цели и задачи оценки, характеристик объекта оценки (объект не требует затрат на ремонт), условии 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 по следующей формуле капитализации:

С = ЧОД / К, где:

С -текущая стоимость объекта оценки;

ЧОД –чистый операционный доход;

К- коэффициент капитализации.

9.2.1. Определение потенциального и действительного валовых доходов

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

Современный взгляд на оценку доходной недвижимости допускает два источника дохода:

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

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

недвижимости выбрана арендная плата.

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

Потенциальный валовой доход рассчитывается по формуле:

ПВД = S x Са, где:

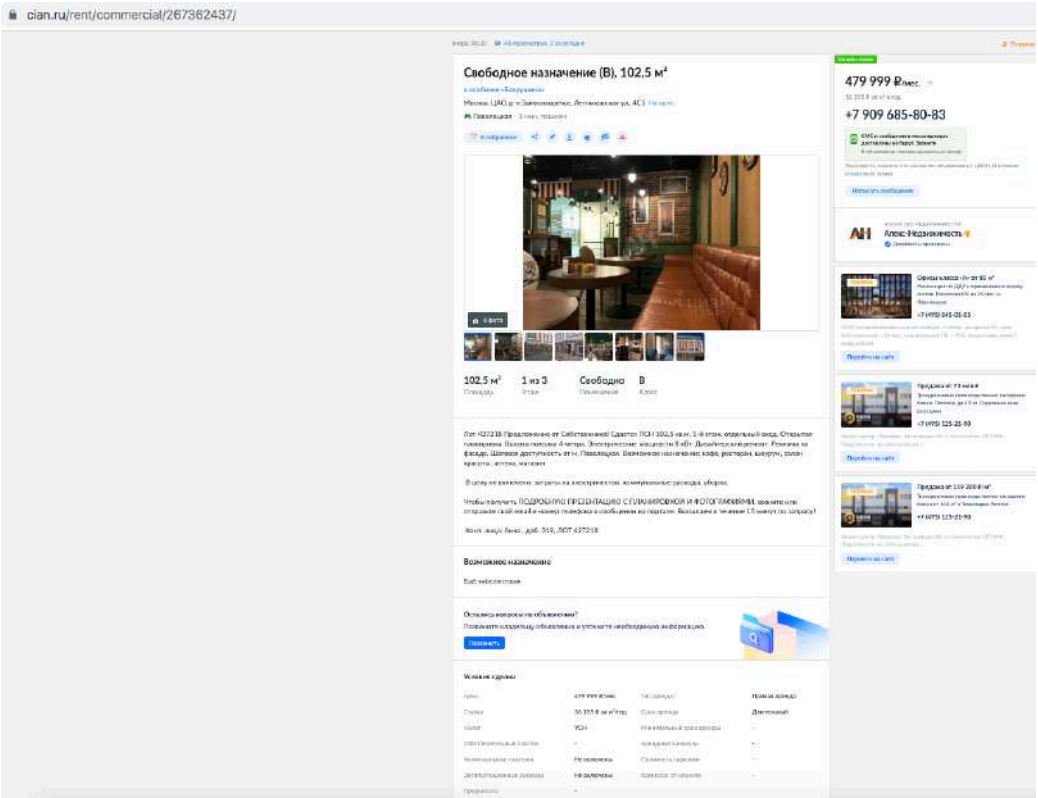
ПВД - потенциальный валовой доход, рублей;

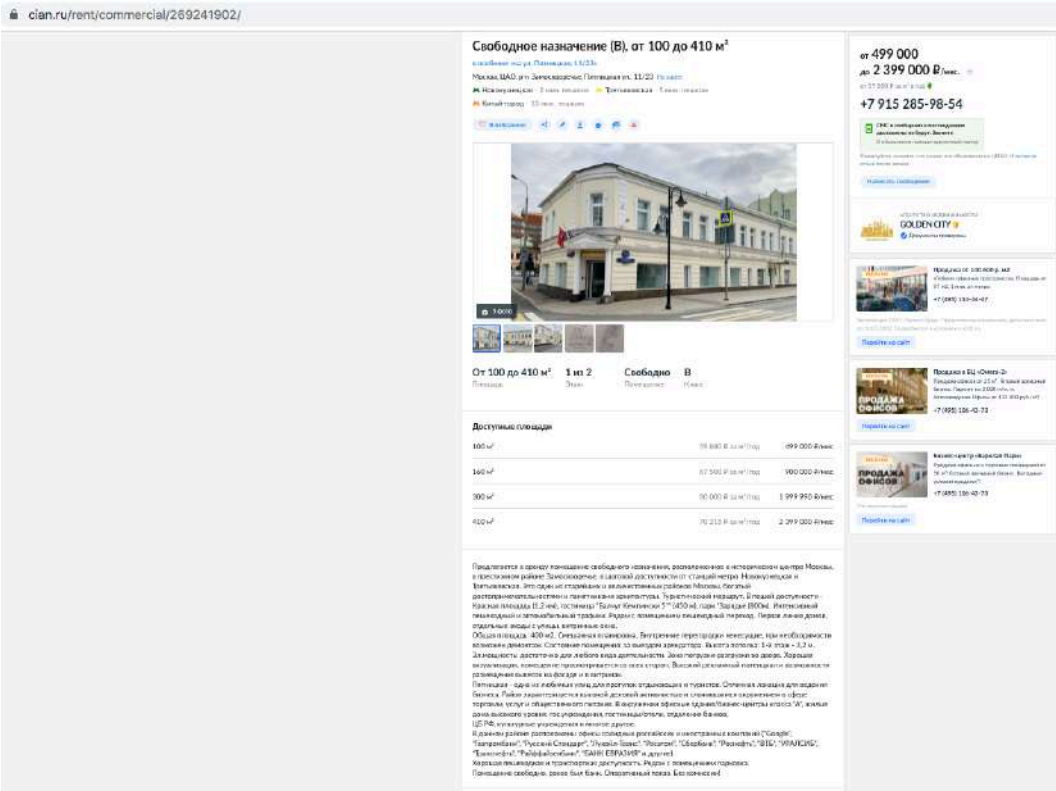
Са - арендная ставка, рублей / м^2;

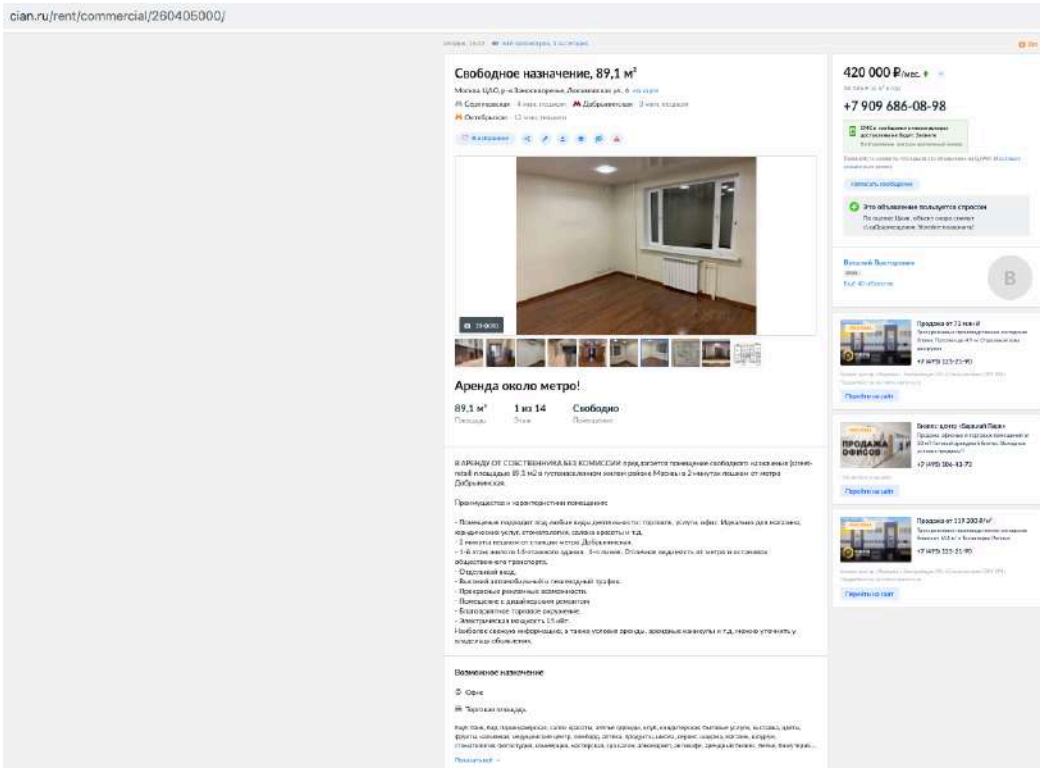
S -площадь, сдаваемая в аренду, м^2.

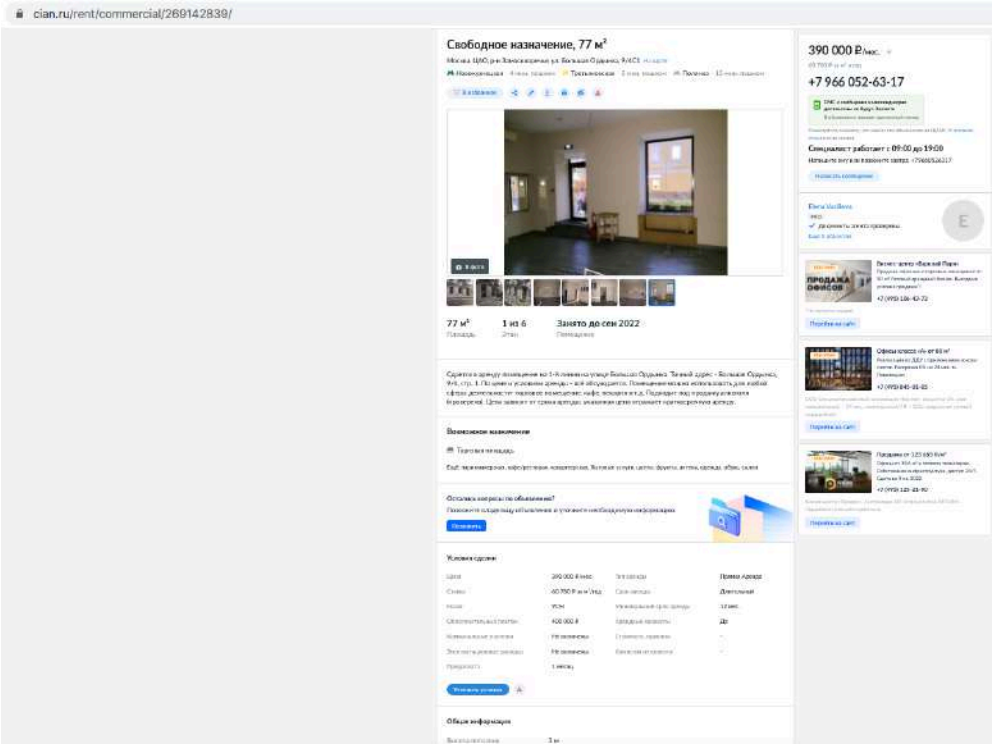
Для оценки рыночной арендной платы использованы данные по аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым. Основным принципом выбора величины арендной ставки является конкурентоспособность (при прочих равных аналогах выбираемая величина арендной ставки не должна превышать средний уровень арендных ставок).

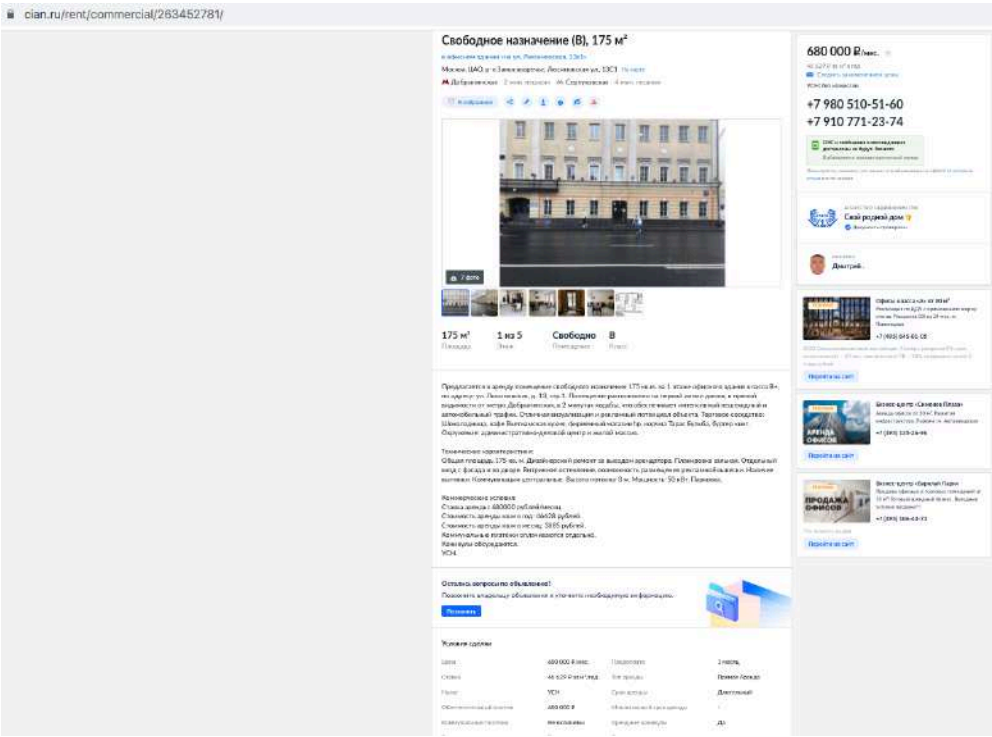
Для определения средней ставки аренды на дату оценки была проанализирована текущая ситуация на рынке аренды объектов недвижимости аналогичных объекту оценки. В результате анализа рынка были выявлены 5 объектов-аналогов, расположенных в ЦАО г. Москвы, сопоставимых по назначению с объектом оценки. Копии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




cian.ru/rent/commercial/269241902/
Свободное назначение (В), от 100 до 410 м²
от 499 000
до 2 399 000 ₽/мес.
+7 915 285-98-54
GOLDEN CITY
От 100 до 410 м²
1 из 2
Свободно
В
Доступные площади
100 м²
499 000 ₽/мес
160 м²
900 000 ₽/мес
300 м²
1 999 990 ₽/мес
410 м²
2 399 000 ₽/мес
ПРОДАЖА ОФИСОВ


cian.ru/rent/commercial/260405000/
Свободное назначение, 89,1 м²
420 000 ₽/мес.
+7 909 686-08-98
Аренда около метро!
89,1 м²
1 из 14
Свободно
В
ПРОДАЖА ОФИСОВ





Данные об объектах аналогах (объектам свободного/торгово-офисного назначения) представлены в таблице 22.

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 27.

Таблица 22. 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, улица Летниковская, д. 4с5	г. Москва, улица Пятницкая, д.11/23	г. Москва, улица Люсиновская, д.6	г. Москва, улица Большая Ордынка, д. 9/4с1	г. Москва, улица Люсиновская, д.13с1
Округ г. Москвы	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Район	Замоскворечье	Замоскворечье	Замоскворечье	Замоскворечье	Замоскворечье	Замоскворечье
Станция метро	«Серпуховская» 11 минут ходьбы	«Павелецкая» 8 минут ходьбы	«Новокузнецкая» 3 минуты ходьбы	«Серпуховская» 5 минут ходьбы	«Новокузнецкая» 6 минуты ходьбы	«Серпуховская» 5 минуты ходьбы
Источник информации		База данных недвижимости ЦИАН, https://www.cian.ru/rent/commercial/267362437/, тел. +7 909 685 80 83	База данных недвижимости ЦИАН, https://www.cian.ru/rent/commercial/269241902/, тел. +7 915 285 98 54	База данных недвижимости ЦИАН, https://www.cian.ru/rent/commercial/260405000/, тел. +7 909 686 08 98	База данных недвижимости ЦИАН, https://www.cian.ru/rent/commercial/269142839/, тел. +7 966 052 63 17	База данных недвижимости ЦИАН, https://www.cian.ru/rent/commercial/263452781/, тел. +7 980 510 51 60
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	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
торг	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Назначение	встроенное нежилое помещение 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	102,5	100	89,1	77	175

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения				
		1	2	3	4	5
	82,2 142,5					
Цена руб./кв.м./в год[9]		46829	49900	47138	50650	38858

Обоснование корректировок

Корректировка на объем передаваемых прав

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

Корректировка на финансовые условия

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

Корректировка на условия аренды

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

Корректировка на условия рынка

Данная корректировка не проводилась, так как, все объекты-аналоги, как и объект оценки, предлагаются на продажу в марте 2022 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-2020 под редакцией Лейфера Л.А. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для Москвы и Московской области, подготовленного Приволжским центром методического и информационного центра обеспечения оценки» (табл. 82, стр. 146). Значения поправки принимается со знаком минус, поскольку цена корректируется в сторону уменьшения.

[9] цена аренды указана в рублях, без учета НДС

Таблица 23.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Арендные ставки объектов			
Стрит ритейл	9,3	6,5	12,1

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

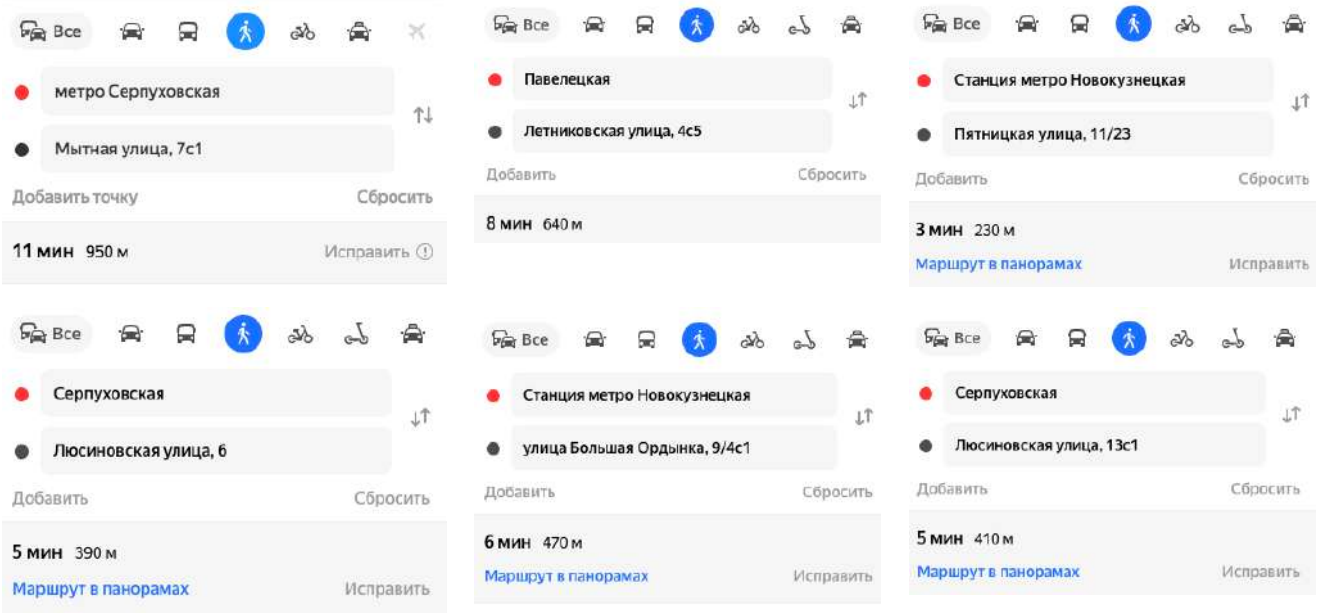
Корректировка на местоположение

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 24.

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-2020 под редакцией Лейфера Л.А. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для Москвы и Московской области, подготовленного Приволжским центром методического и информационного центра обеспечения оценки» (табл. 44, стр. 84).

Таблица 25.

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

Веса аналогов

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

D-удельный вес , %;

Q– суммарное количество внесенных корректировок;

gi – количество корректировок по данному аналогу;

n - количество аналогов.

Таблица 27. 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.		46829	49900	47138	50650	38858
Объем передаваемых прав		аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
Корректировка	%		-	-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./ кв. м.		46829	49900	47138	50650	38858
Условия финансирования		Рыночные безналичный расчет	Рыночные безналичный расчет	Рыночные безналичный расчет	Рыночные безналичный расчет	Рыночные безналичный расчет	Рыночные безналичный расчет
Корректировка	%		-	-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./ кв. м.		46829	49900	47138	50650	38858

Условия аренды		Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта
Корректировка	%		-	-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./ кв. м.		46829	49900	47138	50650	38858
Условия рынка (время продажи)		Март 2022 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		-	-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./ кв. м.		46829	49900	47138	50650	38858
Торг		сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-9	-9	-9	-9	-9
Скорректированная цена	руб./ кв. м.		42614	45409	42896	46092	35361
Местоположение		г. Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье	г. Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье	г. Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье	г. Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье	г. Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье	г. Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье
Корректировка	%		-	-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./ кв. м.		42614	45409	42896	46092	35361
Удаленность от станции метро		«Серпуховская» 11 минут ходьбы	«Павелецкая» 8 минут ходьбы	«Новокузнецкая» 3 минуты ходьбы	«Серпуховская» 5 минут ходьбы	«Новокузнецкая» 6 минуты ходьбы	«Серпуховская» 5 минуты ходьбы
Корректировка	%		-6	-12	-6	-6	-6
Скорректированная цена	руб./ кв. м.		40057	39960	40322	33467	33239
Этажность		1ый этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка	%		-	-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./ кв. м.		40057	39960	40322	43326	33239
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)
Корректировка	%		-	-	-	-	-

Скорректированная цена	руб./ кв. м.		40057	39960	40322	43326	33239
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.		40057	39960	40322	43326	33239
Площадь (масштаб)	кв.м.	200,7	102,5	100	89,1	77	175
		100,5					
		82,2					
		142,5					
Корректировка	%	200,7 (пом.1)	-13	-13	-13	-13	0
		100,5 (пом.2)	0	0	0	0	+15
		82,2 (пом.3)	0	0	0	0	+15
		142,5 (пом.4)	-13	-13	-13	-13	0
Скорректированная цена	руб./ кв. м.	200,7 (пом.1)	34850	34765	35080	37694	33239
		100,5 (пом.2)	40057	39960	40322	43326	38225
		82,2 (пом.3)	40057	39960	40322	43326	38225
		142,5 (пом.4)	34850	34765	35080	37694	33239
Проверка результата		Среднее значение пом.1: 35126 руб. Стандартное отклонение: 1610 руб. Коэффициент вариации, допустимое значение меньше 33%: 5%. 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: 40378 руб. Стандартное отклонение: 1844 руб. Коэффициент вариации, допустимое значение меньше 33%: 5%. 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: 40378 руб. Стандартное отклонение: 1844 руб. Коэффициент вариации, допустимое значение меньше 33%: 5%. 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: 35126 руб. Стандартное отклонение: 1610 руб. Коэффициент вариации, допустимое значение меньше 33%: 5%. Коэффициент вариации меньше допустимого значения и находится в пределах низкой изменчивости вариационного ряда, с большой долей вероятности можно утверждать, что полученные результаты удовлетворяют требованиям однородности и нормального распределения					
Количество поправок (пом. 1)		14	3	3	3	3	2
Вес аналога (пом.1)			0,1964	0,1964	0,1964	0,1964	0,2143
Количество поправок (пом. 2)		11	2	2	2	2	3
Вес аналога (пом.2)			0,2045	0,2045	0,2045	0,2045	0,182
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	2
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.	35088					
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.	40426					
Площадь помещения 2	кв.м.	100,5					
Средневзвешенная величина стоимости годовой арендной ставки без учета НДС за 1	руб./ кв. м.	40426					

кв.м. помещения 3		
Площадь помещения 3	кв.м.	82,2
Средневзвешенная величина стоимости годовой арендной ставки без учета НДС за 1 кв.м. по помещению 4	руб./ кв. м.	35088
Площадь помещения 4	кв.м.	142,5

Тогда Потенциальный Валовой Доход (ПВД) за год составит:

Для помещения 1 в составе объекта оценки: 200,7 $м^2$ х 35088 руб./$м^2$ = 7042162 руб./в год.

Для помещения 2 в составе объекта оценки: 100,5 $м^2$ х 40426 руб./$м^2$ = 4062813 руб./в год.

Для помещения 3 в составе объекта оценки: 82,2 $м^2$ х 40426 руб./$м^2$ = 3323017 руб./в год.

Для помещения 4 в составе объекта оценки: 142,5 $м^2$ х 35088 руб./$м^2$ = 5000040 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 2020. 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. Нижний Новгород (табл. 8, стр.38).

Таблица 28.

Объект	Активный рынок Москва		
	Среднее	Доверительный интервал	
Стрит ритейл	10,9%	6,7%	15,4%

В рамках настоящего отчета потери от коммерческого недоиспользования площадей и потерь при сборе арендной платы приняты к расчету с учетом округления в размере 11% от Потенциального валового дохода.

Тогда Действительный Валовой Доход (ДВД) в год составит:

Для помещения 1 в составе объекта оценки: 7042162 руб./в год х 0,89 =6267524 руб./в год.

Для помещения 2 в составе объекта оценки: 4062813 руб./в год х 0,89 =3615904 руб./в год

Для помещения 3 в составе объекта оценки: 3323017 руб./в год х 0,89 =2957485 руб./в год

Для помещения 4 в составе объекта оценки: 5000040 руб./в год х 0,89 =4450036 руб./в год

9.2.2. Определение расходов на содержание объекта оценки

Операционные расходы

Операционные расходы включают:

Коммунальные расходы, в том числе:

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

Эксплуатационные расходы, в том числе:

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

Прочие расходы, в том числе:

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

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

К типовым расходам собственникам относятся следующие расходы:

Эксплуатационные расходы, в том числе:

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

Прочие расходы, в том числе:

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

Для определения величины операционных расходов была использована информация, изложенная в Справочнике оценщика недвижимости 2019. Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки (табл. 40, стр. 111).

Таблица 33.

Объект	Активный рынок (Москва) Доля типовых расходов собственника, % от ПВД		
	Среднее	Доверительный расширенный интервал	
Прочие торговые и сходные типы объектов	21,9%	16,6%	27,1%

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

Тогда операционные расходы в год для помещения 1 в составе объекта оценки составит: 200,7 м^2 х 35088 руб./м^2 х 0,22=1549278 руб.

Тогда операционные расходы в год для помещения 2 в составе объекта оценки составит: 100,5 м^2 х 40426 руб./м^2 х 0,22=893819 руб.

Тогда операционные расходы в год для помещения 3 в составе объекта оценки составит: 82,2 м^2 х 40426 руб./м^{2}х 0,22=731064 руб.

Тогда операционные расходы в год для помещения 4 в составе объекта оценки составит: 142,5 м^2 х 35088 руб./м^2 х 0,22=1100009 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.	7042162	4062813	3323017	5000040
Корректировочный коэффициент на недополучение арендной платы, %	11	11	11	11
Действительный валовой доход (ДВД), руб.	6267524	3615904	2957485	4450036
Операционные расходы (ОР)	1549278	893819	731064	1100009

Наименование величин	Показатели величин для помещения 1	Показатели величин для помещения 2	Показатели величин для помещения 3	Показатели величин для помещения 4
ИТОГО	4718246	2722085	2226421	3350027

9.2.4. Определение коэффициента капитализации

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

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

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

Ставка капитализации в рамках настоящего отчета определялась на основании информации, изложенной в Справочнике оценщика недвижимости 2020. 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. 22. стр. 60).

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

Таблица 36.

Объект	Среднее	Расширенный интервал	
Текущая доходность при сдаче в аренду на активном рынке (Офисные объекты. Среднее значение по России)	10,5%	9,4%	11,5%
Текущая доходность при сдаче в аренду на активном рынке (Торговые объекты. Среднее значение по России)	11,3%	10,2%	12,4%
Текущая доходность при сдаче в аренду на активном рынке (Объекты свободного назначения. Среднее значение по России)	10,6%	9,6%	11,7%

В рамках настоящего отчета ставка капитализации принята к расчету в размере 11%[10].

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 1[11] в составе объекта оценки, полученная методом капитализации доходного подхода, объекта оценки соответственно составит:

[10] среднее значение текущей доходности по всем видам офисно-торговой недвижимости

С = ЧОД / К=4718246 руб./ 0,11= 42 893 145 рублей,

Справедливая (рыночная) стоимость объекта 2[12] в составе объекта оценки, полученная методом капитализации доходного подхода, объекта оценки соответственно составит:

С = ЧОД / К=2722085 руб./ 0,11=24 746 227 рублей,

Справедливая (рыночная) стоимость объекта 3[13] в составе объекта оценки, полученная методом капитализации доходного подхода, объекта оценки соответственно составит:

С = ЧОД / К=2226421 руб./ 0,11=20 240 191 рублей,

Рыночная (справедливая) стоимость объекта 4[14] в составе объекта оценки, полученная методом капитализации доходного подхода, объекта оценки соответственно составит:

С = ЧОД / К=3350027 руб./ 0,11=30 454 791 рублей, где:

С - рыночная стоимость объекта оценки;

ЧОД – чистый операционный доход;

К - коэффициент капитализации.

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

42 893 145 руб.
(Сорок два миллиона восемьсот девяносто три тысячи сто сорок пять) рублей

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

24 746 227 руб.
(Двадцать четыре миллиона семьсот сорок шесть тысяч двести двадцать семь) рублей

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

---

[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

20 240 191 руб.
(Двадцать миллионов двести сорок тысяч сто девяносто один) рубль

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:

30 454 791 руб.
(Тридцать миллионов четыреста пятьдесят четыре тысячи семьсот девяносто один) рубль

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	60 456 460
Затратный	Не применялся
Доходный	42 893 145
нежилое помещение, площадью 100,5 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2700, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1	
Применяемый подход	Стоимость, руб.
Сравнительный	32 980 080
Затратный	Не применялся
Доходный	24 746 227
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	26 974 752
Затратный	Не применялся
Доходный	20 240 191
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	42 924 990
Затратный	Не применялся
Доходный	30 454 791

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	60 456 460	50%	51 674 803
Затратный	Не применялся	0%	
Доходный	42 893 145	50%	
нежилое помещение, площадью 100,5 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2700, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1			
Применяемый подход	Стоимость, руб.	Удельный вес, %	Средневзвешенная рыночная стоимость, округленно, руб.
Сравнительный	32 980 080	50%	28 863 154
Затратный	Не применялся	0%	
Доходный	24 746 227	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	26 974 752	50%	23 607 472
Затратный	Не применялся	0%	
Доходный	20 240 191	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	42 924 990	50%	36 689 891
Затратный	Не применялся	0%	
Доходный	30 454 791	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:

51 674 803 руб.

(Пятьдесят один миллион шестьсот семьдесят четыре тысячи восемьсот три) 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, по состоянию на дату проведения оценки, с учетом округления и без учета НДС, составляет:

28 863 154 руб.
(Двадцать восемь миллионов восемьсот шестьдесят три тысячи сто пятьдесят четыре) рубля

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

23 607 472 руб.
(Двадцать три миллиона шестьсот семь тысяч четыреста семьдесят два) рубля

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

36 689 891 руб.
(Тридцать шесть миллионов шестьсот восемьдесят девять тысяч восемьсот девяносто один) рубль

10. Заявление о соответствии

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

1. Все данные, представленные в Отчете, изложены верно и соответствуют действительности.

2. Приведенные в Отчете анализ, мнения и заключения ограничиваются только оговоренными предпосылками и ограничительными условиями, являющимися частью Отчета, и являются непредвзятым профессиональным анализом, мнением и заключением.

3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни будущей заинтересованности в оцениваемой собственности, а так же не имеет личных предубеждений относительно всех участвующих сторон.

4. Величина вознаграждения Оценщика никак не связана действиями или событиями, произошедшими в результате анализа, мнений и заключений, содержащихся в отчете, или полученных при его использовании.

5. В процессе анализа данных ни одно лицо не оказывало Оценщику сколько-нибудь существенной помощи.

6. У оценщика, подписавшего данный отчет, не было личной заинтересованности или какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке имущества рассматриваемого в настоящем отчете, или в отношении сторон, имеющих к нему причастность.

7. С учетом своего опыта, настоящим удостоверяю, что изложенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и не содержат ошибок.

8. Оценка произведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, наложенных условиями исходной задачи. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в отчете.

9. Настоящая оценка была произведена в соответствии с:

- Федеральным законом от 29.07.1998г «Об оценочной деятельности в РФ»., № 135-ФЗ, №143-ФЗ.;
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»;
- Федеральными стандартами оценки, сводом стандартов Национальной Коллегии Оценщиков (СТО СДС СРО НКСО);
- профессиональной практикой и указанной ниже справочной и профессиональной литературой.

10. Расценки за это исследование никоим образом не связаны с величиной рыночной стоимости объекта, оцениваемого в настоящем отчете.

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

Заключение подготовил:
Оценщик _____ Исмаилов К.А.

11. Список использованных источников

Нормативные документы

1. Гражданский кодекс РФ.

2. Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.98 г. (в последней редакции).

3. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенного в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 г. N 217н.

4. Федеральный стандарт оценки «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 недвижимости и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода //Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020.

9. Лейфер Л. А. Справочник оценщика недвижимости/ офисно-торговая недвижимости и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода //Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020.

10. Справочник оценщика недвижимости 2019. Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки

11. Internet–ресурсы: (https://www.economy.gov.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://www.avito.ru, https://cre.ru/content/upload/marker/report/16421459044575.pdf, https://www.rbc.ru/economics/10/03/2022/622a1c289a7947821fa7a5e2 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)
кве

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

(полное наименование органа регистрации прав)

Вх.№ 64
вых 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 записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	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
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Москва, ул Мытная, д 7, строен 1
Площадь, м²:	200.7
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	36816072.83
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0006010:2065
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости):	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Деревяшкин Юрий Геннадьевич, от имени представляемого по доверенности Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "Джи Пи Ай" Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Центральная Управляющая Компания. Недвижимость"

Инженер	М.П. (подпись)	Голдобин Александр Анатольевич
(должность уполномоченного лица)		(инициалы, фамилия)

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение

(вид объекта недвижимости)

Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___

15.01.2019 № 77/100/351/2019-11

Кадастровый номер: **77:01:0006010:2699**

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	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, № 77:01:0006010:2699-77/011/2017-5 от 19.06.2017
3.	Документы-основания:	3.1.	сведения не предоставляются
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1.1.	вид:		Доверительное управление, г.Москва, ул.Мытная, д.7, строен.1, кад.№ 77:01:0006010:2699, нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 200, 7 кв.м, этаж 1
	дата государственной регистрации:		19.06.2017
	номер государственной регистрации:		77:01:0006010:2699-77/011/2017-7
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "Джи Пи Ай", ИНН: 7725616128, ОГРН: 1077759683880
	основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи недвижимости от 31.05.2017; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Центральная Управляющая Компания. 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 "Центральная Управляющая Компания. Недвижимость." от 02.08.2016 №1, утвержденные Приказом №24лс/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 №55лс/2016 от 07.12.2016 , зарегистрированные Центральным банком РФ от 15.12.2016 №3147-2
4.1.2.	вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		22.08.2014
	номер государственной регистрации:		77-77-03/086/2014-726
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		на 5 (Пять) лет
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Интел-С", ИНН: 7720794455
	основание государственной регистрации:		Договор аренды нежилого помещения от 04.07.2014 №37/136, дата регистрации 22.08.2014, №77-77-03/086/2014-726; Дополнительное соглашение от 31.05.2016 №2 к Договору аренды нежилого помещения № 37/136 от 04.07.2014; Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения № 37/136 от 04.07.2014 от 02.12.2016 №3; Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения № 37/136 от 04.07.2014 от 07.08.2015 №1; Дополнительное соглашение №4 от 27.06.2017 к Договору аренды нежилого помещения № 37/136 от 04 июля 2014 г.
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без		

необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют

Инженер		Голдобин Александр Анатольевич
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

Раздел 5

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

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

Помещение (вид объекта недвижимости)

Лист № ___ Раздела 5 Всего листов раздела 5: ___ Всего разделов: ___ Всего листов выписки: ___

15.01.2019 № 77/100/351/2019-11

Кадастровый номер: **77:01:0006010:2699**

Номер этажа (этажей): Этаж № 1

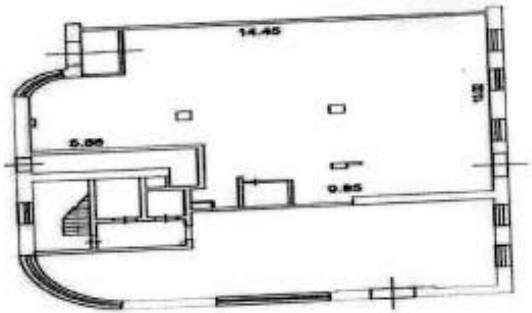
Лист №6

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

План этажа

1-й этаж

20 секция



масштаб 1:200

Масштаб 1: данные отсутствуют

Инженер (должность) Голдобин Александр Анатольевич (инициалы, фамилия)

(08)

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

(полное наименование органа регистрации прав)

Вх.N 64
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 записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
15.01.2019 № 77/100/351/2019-12			
Кадастровый номер:		**77:01:0006010:2700**	

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

Инженер	М.П. (подпись)	Голдобин Александр Анатольевич
(полное наименование должности)		(инициалы, фамилия)

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
15.01.2019 № 77/100/351/2019-12			
Кадастровый номер:		**77:01:0006010:2700**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Центральная Управляющая Компания. Недвижимость" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Общая долевая собственность, № 77:01:0006010:2700-77/011/2017-2 от 19.06.2017
3.	Документы-основания:	3.1.	сведения не предоставляются
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1.1.	вид:		Доверительное управление, г.Москва, ул.Мытная, д.7, строен.1, кад.№ 77:01:0006010:2700, нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 100, 5 кв.м, этаж 1
	дата государственной регистрации:		19.06.2017
	номер государственной регистрации:		77:01:0006010:2700-77/011/2017-4
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "Джи Пи Ай", ИНН: 7725616128, ОГРН: 1077759683880
	основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи недвижимости от 31.05.2017; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Центральная Управляющая Компания. 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 "Центральная Управляющая Компания. Недвижимость." от 15.12.2016№2, утвержденные Приказом №55лс/2016 от 07.12.2016 , зарегистрированные Центральным банком РФ от 15.12.2016 №3147-2; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Центральная Управляющая Компания. Недвижимость." от 02.08.2016 №1, утвержденные Приказом №24лс/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 №Т2-39-3-20/18932
4.1.2.	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 прав и обременение объекта недвижимости:		с 26.12.2013 на 12 лет
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "ЭЛЛЬ", ИНН: 7703782347
	основание государственной регистрации:		Договор аренды от 26.12.2013 №37/085, дата регистрации 20.03.2014, №77-77-11/003/2014-350; Дополнительное соглашение №5 от 28.06.2017 к Договору аренды нежилого помещения № 37/085 от 26 декабря 2013 г.
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

инженер		Голдобин Александр Анатольевич
(должность)		(инициалы, фамилия)

Раздел 5

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

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

Помещение

(вид объекта недвижимости)

Лист № Раздела 5	Всего листов раздела 5:	Всего разделов:	Всего листов выписки:

15.01.2019 № 77/100/351/2019-12

Кадастровый номер: **77:01:0006010:2700**

Номер этажа (этажей): Этаж № 1

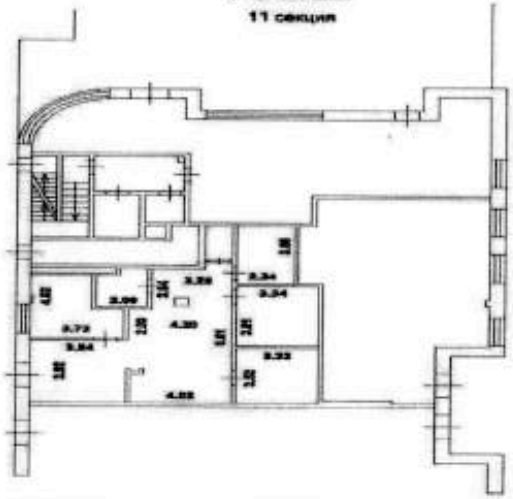
Лист №6

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

План этажа

1-й этаж

11 секция



Масштаб 1:	данные отсутствуют

Инженер		Голдобин Александр Анатольевич
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

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

(полное наименование органа регистрации прав)

Вх № 66 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 записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение

(вид объекта недвижимости)

Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
15.01.2019 № 77/100/351/2019-13			
Кадастровый номер:		**77:01:0006010:2705**	

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, строен 1
Площадь, м²:	82.2
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	15268208.59
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0006010:2065
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Деревяшкин Юрий Геннадьевич, от имени представляемого по доверенности Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "Джи Пи Ай" Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Центральная Управляющая Компания. Недвижимость"

Инженер	Голдобин Александр Анатольевич
(должность уполномоченного лица) М.П. (подпись)	(инициалы, фамилия)

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
15.01.2019 № 77/100/351/2019-13			
Кадастровый номер:		**77:01:0006010:2705**	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	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, № 77:01:0006010:2705-77/011/2017-2 от 19.06.2017
3	Документы-основания:	3.1	сведения не предоставляются
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1.1.	вид:		Доверительное управление, г.Москва, ул.Мытная, д.7, строен.1, кад.№ 77:01:0006010:2705, помещение, назначение: Нежилое помещение, общая площадь 82, 2 кв.м, этаж 1
	дата государственной регистрации:		19.06.2017
	номер государственной регистрации:		77:01:0006010:2705-77/011/2017-4
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "Джи Пи Ай", ИНН: 7725616128, ОГРН: 1077759683880
	основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи недвижимости от 31.05.2017; Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 05.06.2017 №Т2-39-3-20/18932; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Центральная Управляющая Компания. Недвижимость." от 02.08.2016 №1, утвержденные Приказом №24лс/2016 от 27.07.2016 , зарегистрированные Центральным банком РФ от 02.08.2016 №3147-1; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Центральная Управляющая Компания. 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 "Центральная Управляющая Компания. Недвижимость." от 15.12.2016№2, утвержденные Приказом №55лс/2016 от 07.12.2016 , зарегистрированные Центральным банком РФ от 15.12.2016 №3147-2
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

Инженер		Голдобин Александр Анатольевич
(подпись уполномоченного должностного лица)	М.П. (подпись)	(инициалы, фамилия)

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

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

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

Номер этажа (этажей): Этаж № 1

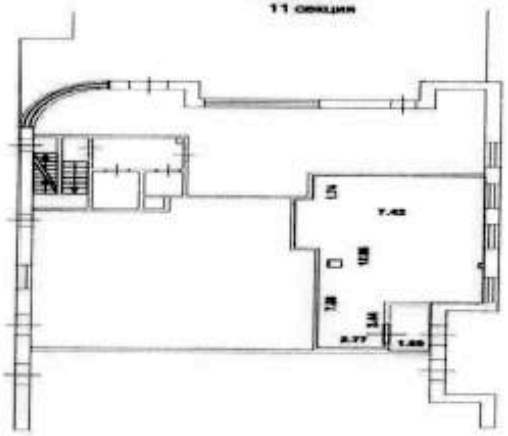
Лист №6

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

План этажа

1-й этаж

11 секция



масштаб 1:200

Масштаб 1:	данные отсутствуют

Инженер		Гордобин Александр Анатольевич

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

(полное наименование органа регистрации прав)

Вх.№66 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 записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	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, строен 1
Площадь, м²:	142.5
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	12695867.93
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0006010:2065
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости):	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Деревяшкин Юрий Геннадьевич, от имени представляемого по доверенности Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "Джи Пи Ай" ДУ. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Центральная Управляющая Компания. Недвижимость"

Инженер	М.П.	Голдобин Александр Анатольевич
(полное наименование должности)		(инициалы, фамилия)

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение

(вид объекта недвижимости)

Лист № Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:

15.01.2019 № 77/100/351/2019-14

Кадастровый номер: **77:01:0006010:2706**

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	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, № 77:01:0006010:2706-77/011/2017-3 от 19.06.2017
3.	Документы-основания:	3.1.	сведения не предоставляются
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1.1.	вид:		Доверительное управление, г.Москва, ул.Мытная, д.7, строен.1, кад.№ 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 "Джи Пи Ай", ИНН: 7725616128, ОГРН: 1077759683880
	основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи от 31.05.2017; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Центральная Управляющая Компания. 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 "Центральная Управляющая Компания. Недвижимость." от 02.08.2016 №1, утвержденные Приказом №24лс/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 №55лс/2016 от 07.12.2016 , зарегистрированные Центральным банком РФ от 15.12.2016 №3147-2
4.1.2.	вид:		Аренда, этаж 1 - помещение XVI
	дата государственной регистрации:		27.09.2018
	номер государственной регистрации:		77:01:0006010:2706-77/011/2018-11
	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
	основание государственной регистрации:		Договор аренды нежилого помещения от 27.07.2018 №1/18
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

Инженер		Голдобин Александр Анатольевич
(должность уполномоченного лица)	М.П. (подпись)	(инициалы, фамилия)

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

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

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

Номер этажа (этажей): Этаж № 1

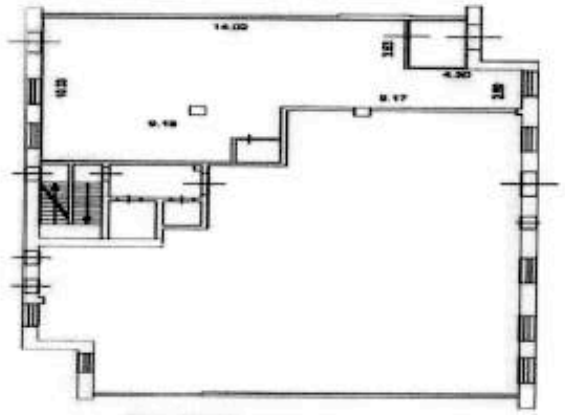
Лист №6

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

План этажа

1-й этаж

12 секция



масштаб 1:200

Масштаб 1:	данные отсутствуют

Инженер	Голдобин Александр Анатольевич
(полное наименование должности)	(инициалы, фамилия)

ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ГОРОДА МОСКВЫ
МОСКОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

(Бауманское ТБТИ)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

нежилое помещение
(вид объекта учета)

-
(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета

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

Инвентарный номер	00430324/0947
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 (подпись) Н.И. Курочкина (инициалы, фамилия)

М.П.

Фрагмент
Наталья Дмитриевна
Зам. начальника
Бауманского ТБТИ г. Москвы

стр. 1

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

НА ЧАСТЬ 1 этаж КВАР./ПОМЕЩ. № XVII

КОРП. (СТР.) № (1) ДОМ № 7

ПО (УЛ/ПЕР.) Мытная ул.

Центральный административный округ г. МОСКВЫ

h = 3.41 м

1 этаж

301261

Поэтажный план составлен по состоянию на 8 августа 2013 г.

Исполнитель Жукова Т. И.

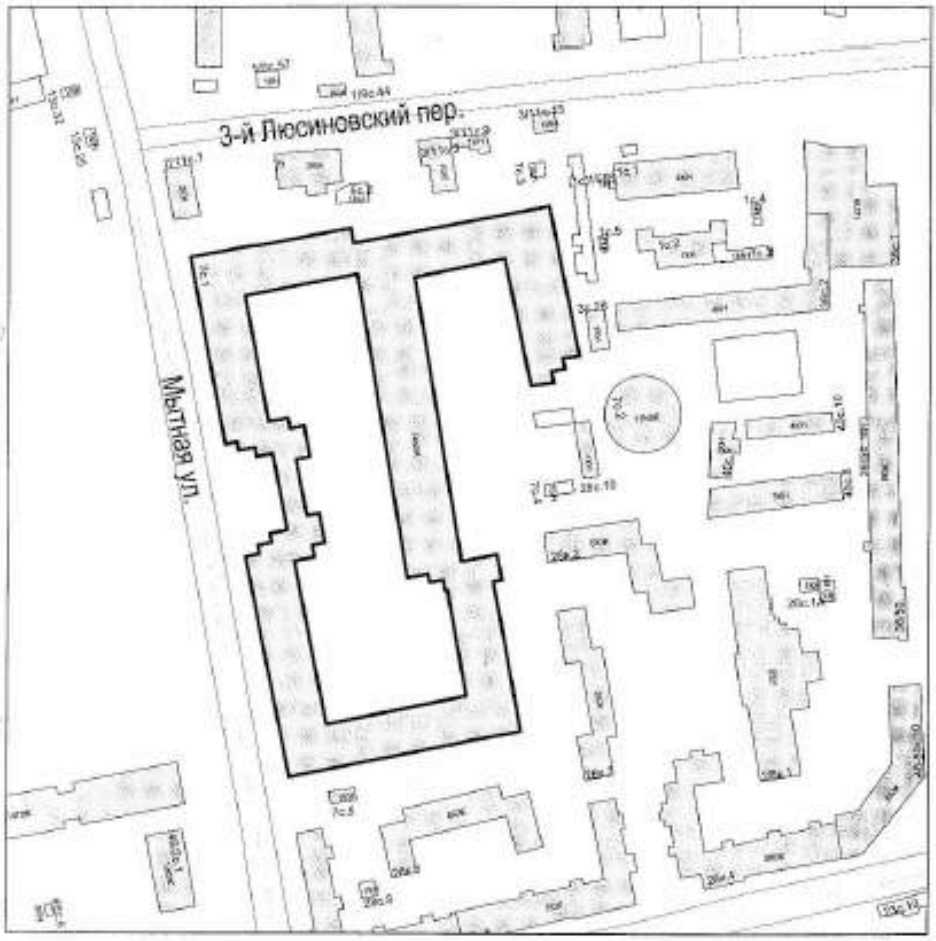
Проверил Курочкина Е. В.

26 июня 2014 г.

Руководитель производственной группы Крылова Е.В.

Масштаб 1: 200

I. СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



Масштаб 1 : 2 000

Контур строения

стр. 2

III. ЭКСПЛИКАЦИЯ

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

Помещение № XVIII Тип: Без конкретной технологии

Дата последнего обследования помещения 08.08.2013

Этаж	№ № комнат	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь, м2			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), м2			Высота см.
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основн.	вспом.	подвал	балконов	прочих	
I	1	тамбур	5,9		5,9	б/техн			34
	2	прочее	76,3	76,3		б/техн			
Итого по помещению			82,2	76,3	5,9				
Нежилые помещения всего			82,2	76,3	5,9				
в т.ч. Без конкретной технологии			82,2	76,3	5,9				

стр. 4

IV. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

Год постройки здания 2013 Физический износ здания 0 %

Этажность здания 14 (кроме того подземных этажей 2)

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

V. СТОИМОСТЬ ПОМЕЩЕНИЯ

Балансовая стоимость - руб.

Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта - руб.

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

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

Филиал
Наталья Анатольевна
Зам. начальника
Экспертного ПЗИ г. Москвы

стр. 5

ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ГОРОДА МОСКВЫ
МОСКОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

(Бауманское ТБТИ)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

нежилое помещение
(вид объекта учета)

-
(обозначение объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета

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

Инвентарный номер	00431324/0948
Реестровый номер	1276/13
Кадастровый номер	-

Паспорт составлен по состоянию на 08.08.2013 г.

Дата изготовления паспорта 26.06.2014 г.

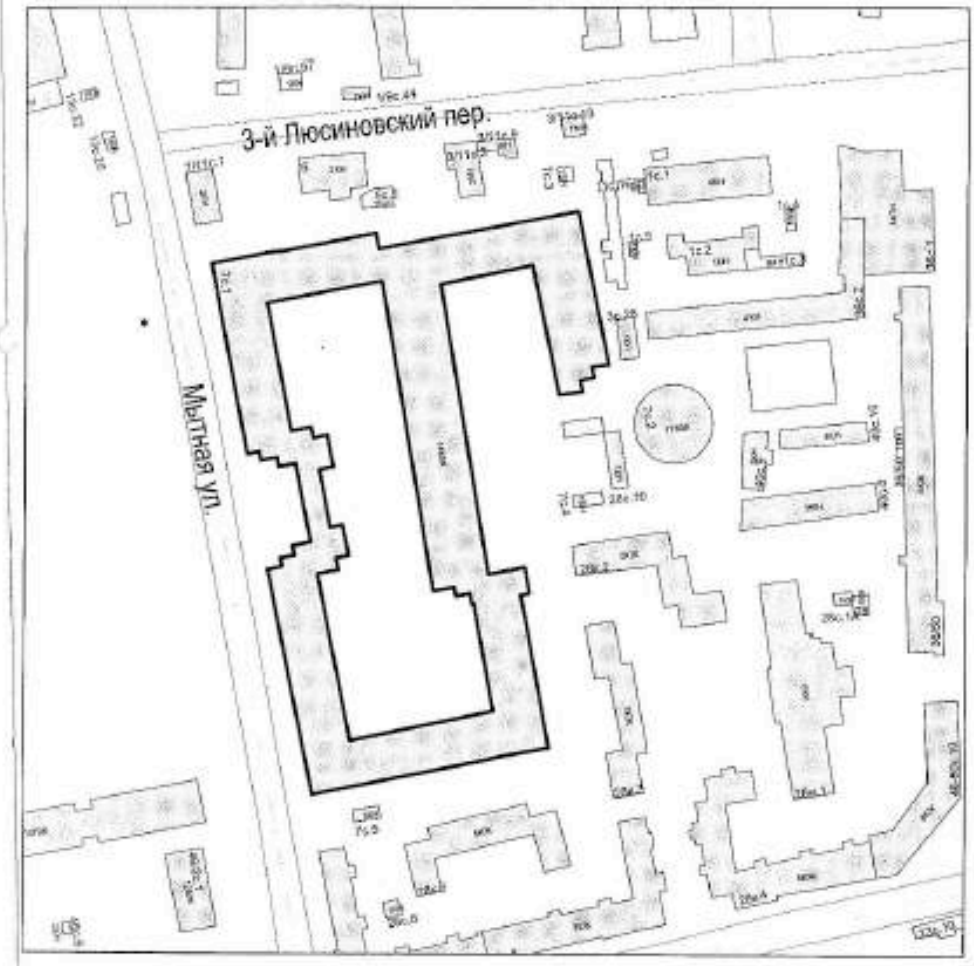
Начальник Бауманского ТБТИ (подпись) Н.И. Курочкина (инициалы, фамилия)

М.П.

Фролова
Наталья Анатольевна
Зам. начальника
Бауманского ТБТИ г. Москва

стр. 1

I. СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



Масштаб 1 : 2 000

Контур строения

стр. 2

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

НА ЧАСТЬ 1 этаж КВАР./ПОМЕЩ. № XVII

КОРП. (СТР.) № (1) ДОМ № 7

ПО (УЛ./ПЕР.) Мытная ул.

Центральный административный округ г. МОСКВЫ

h = 3.15 м

1 этаж

Московское межрайонное бюро технической инвентаризации города Москвы

301261

Руководитель производственной группы Кузнецова 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, Мытная ул., 7, стр.1

Помещение № XVIII Тип: Без конкретной технологии

Дата последнего обследования помещения 08.08.2013

Этаж	№ № комнат	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь, м2			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), м2			Высота см.
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основн.	вспом.	подвал	балконы	прочих	
1	1	прочее	12,1	12,1		б/техн			318
	2	прочее	4,5	4,5		б/техн			
	3	санузел совмещ.	3,4		3,4	б/техн			
	4	прочее	8,6	8,6		б/техн			
	5	прочее	12,7	12,7		б/техн			
	6	прочее	11,7	11,7		б/техн			
	7	коридор	48,2		48,2	б/техн			
Итого по помещению			100,8	49,6	50,6				
Нежилые помещения всего			100,8	49,6	50,6				
в т.ч. Без конкретной технологии			100,8	49,6	50,6				

IV. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

Год постройки здания 2013 Физический износ здания 0 %

Этажность здания 14 (кроме того подземных этажей 2)

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

V. СТОИМОСТЬ ПОМЕЩЕНИЯ

Балансовая стоимость - руб.

Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта - руб.

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

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

Фуласов Наталья Анатольевна
Зам. начальника
Балашихинское ТБТИ г.Дзержинск

стр. 5

ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ГОРОДА МОСКВЫ
МОСКОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

(Бауманское ТБТИ)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

нежилое помещение
(вид объекта учета)

-
(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета

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

Инвентарный номер	00430324/0946
Реестровый номер	1279/13
Кадастровый номер	-

Паспорт составлен по состоянию на 06.08.2013 г.

Дата изготовления паспорта 26.06.2014 г.

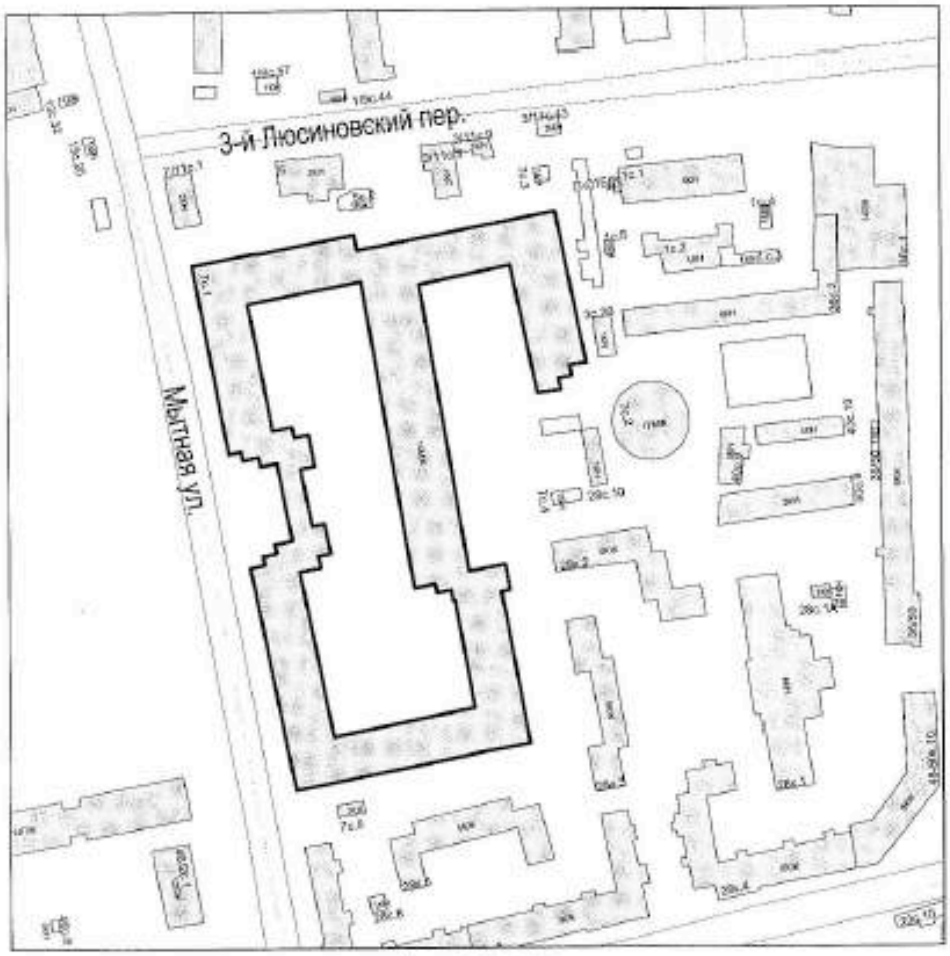
Начальник Бауманского ТБТИ (подпись) Н.И. Курочкина (инициалы, фамилия)

М.П.

Бауманское
Надежда Анатольевна
Зам. начальника
Бауманского ТБТИ г. Москвы

стр. 1

I. СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



Масштаб 1 : 2 000

Контур строения

Бюро технической инвентаризации города Москвы

стр. 2

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

НА ЧАСТЬ 1 этаж КВАР./ПОМЕЩ. № XVI

КОРП. (СТР.) № (1) ДОМ № 7

ПО (УЛ./ПЕР.) Мытная ул.

Центральный административный округ г. МОСКВЫ

h = 3.41 м

1 этаж

301201

Поэтажный план составлен по состоянию на 8 августа 2013 г.

Исполнитель Жукова Т. И.

Проверил Курочкина Е. В.

26 июня 2014 г.

Руководитель культурологической группы Курочкина Е.В.

Масштаб 1: 200

III. ЭКСПЛИКАЦИЯ

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

Помещение № XVI Тип: Без конкретной технологии

Дата последнего обследования помещения 05.08.2013

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь, м2			Площадь лоджий вспомогательного использования (с коэф.), м2			Высота см.
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих	
1	1	тамбур	7,3		7,3	В/техн			241
	2	прочие	132,4	132,4		В/техн			
	3	уборная	2,8		2,8	В/техн			
Итого по помещению			142,5	132,4	10,1				
Нежилые помещения всего			142,5	132,4	10,1				
в т.ч. без конкретной технологии			142,5	132,4	10,1				

IV. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

Год постройки здания 2013 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	Проёмы (окна)	2-кам.стеклопл.в дер.перепл.;витражи-алюм.с 2-м остекл.
6	Проёмы (двери)	заводского изготовления
7	Отделка стен	штукатурка; цоколь - облицовка гранитом
8	Отделка потолков	штукатурка, окраска
9	Вид отопления	центральное
10	Наличие:	
а)	водоснабжение	есть
б)	электроснабжение (тип проводки)	220 В, скрытая проводка
в)	канализация	есть
г)	горячее водоснабжение	есть
д)	ванна или душ, сауна, бассейн	-
е)	лоджии и балконы	-
ж)	телефон	от АТС
з)	радио	-
и)	лифт	пассажирский, грузопассажирский
к)	мусоропровод	-
л)	газоснабжение	-
м)	электроплита	эл. плиты
н)	вентиляция	приточно-вытяжная

V. СТОИМОСТЬ ПОМЕЩЕНИЯ

Балансовая стоимость - руб.

Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта - руб.

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

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

Федорова Наталья Анатольевна Начальник Архангельского ОТИ г. Москва

стр. 5

ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ГОРОДА МОСКВЫ
МОСКОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

(Бауманское ТБТИ)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

нежилое помещение
(вид объекта учета)

-
(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета

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

Инвентарный номер	00430324/0915
Реестровый номер	1276/13
Кадастровый номер	-

Паспорт составлен по состоянию на 08.08.2013 г.

Дата изготовления паспорта 26.06.2014 г.

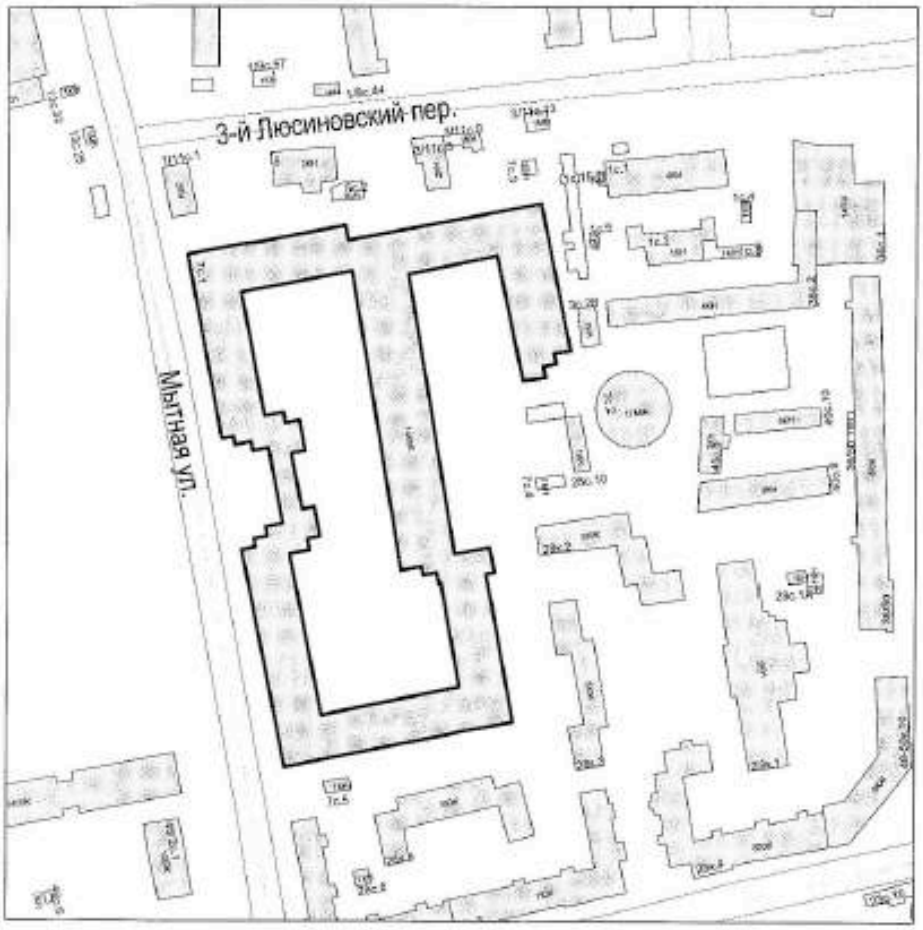
Начальник Бауманского ТБТИ (подпись) Н.И. Курочкина (инициалы, фамилия)

М.П.

Фомина Наталья Анатольевна
Зам. начальника Бауманского ТБТИ г. Москвы

стр. 1

I. СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



Масштаб 1 : 2 000

Контур строения

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

НА ЧАСТЬ 1 этаж КВАР./ПОМЕЩ. № LXXX

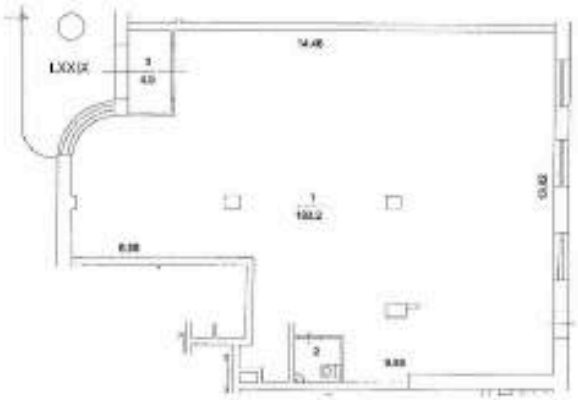
КОРП. (СТР.) № (1) ДОМ № 7

ПО (УЛ./ПЕР.) Мытная ул.

Центральный административный округ г. МОСКВЫ

h = 3.47 м

1 этаж



Московское межрегиональное отделение шестнадцатой инвентаризации города Москвы

301261

Руководитель территориальной 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.

26 июня 2014 г.

III. ЭКСПЛИКАЦИЯ

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

Помещение № LXXIX Тип: Без конкретной технологии

Дата последнего обследования помещения 08.08.2013

Этаж	№ № комнат	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь, м2			Площади помещений вспомогательного использования (с коэф.), м2			Высота см.
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основн.	вспом.	подсоб.	балконы	лоджии	
1	1	прочее	193,2	193,2		б/техн			317
	2	уборная	3,0		3,0	б/техн			
	3	тамбур	4,5		4,5	б/техн			
Итого по помещению			200,7	193,2	7,5				
Нежилые помещения всего			200,7	193,2	7,5				
в т.ч. Без конкретной технологии			200,7	193,2	7,5				

IV. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

Год постройки здания 2013 Физический износ здания 0 %

Этажность здания 14 (кроме того подземных этажей 2)

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

V. СТОИМОСТЬ ПОМЕЩЕНИЯ

Балансовая стоимость - руб.

Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта - руб.

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

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

стр. 5

ИНВЕСТИЦИИ В ТОЧКИ РОСТА

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

GPI
ДЖИ ПИ АЙ
управляющая компания

Исх. № 24/03/22-ЦУК
от «24» марта 2022 г.

по месту требования

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «Джи Пи Ай» в лице Генерального директора Конюхова И.В., действующего на основании Устава, ОГРН 1077759683880, Лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00935, выдана Федеральной службой по финансовым рынкам от 19.10.2012г., осуществляющее доверительное управление **Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Центральная Управляющая Компания. Недвижимость.»** (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 – 25 950 365 (Двадцать пять миллионов девятьсот пятьдесят тысяч триста шестьдесят пять) 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 – 23 064 880 (Двадцать три миллиона шестьдесят четыре тысячи восемьсот восемьдесят) 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 – 36 795 293 (Тридцать шесть миллионов семьсот девяносто пять тысяч двести девяносто три) рубля 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 – 51 823 268 (Пятьдесят один миллион восемьсот двадцать три тысячи двести шестьдесят восемь) рублей 00 копеек;

Балансовая стоимость объекта указана по состоянию на 24.03.2022г.

Генеральный директор
ООО «УК «Джи Пи Ай»

Конюхов И. В.

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

ИСМАИЛОВ
Кямран Ахмед оглы

ИНН 773100277301

является членом

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

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

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

Президент НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» ЕГРСОО за № 0006 ОГРН 1037718089019 МОСКВА В.В. Кругликов

Регистрационный № 01106 Дата выдачи 28 декабря 2007 года

Форма № | Р | 6 | 7 | 0 | 0 | 1 |

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 2004
(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.

016212 - KA1

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 0199/2000

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 322211

Настоящий диплом выдан Исмаилову Кямрану Ахмед оглы (фамилия, имя, отчество)

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

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Институте профессиональной оценки (наименование учреждения (предприятия) высшего профессионального образования)

по программе „Оценка стоимости предприятия (бизнеса)" (наименование программы дополнительного профессионального образования)

Государственная аттестационная комиссия решением от 27 октября 2000

удостоверяет право (соответствие квалификации) Исмаилова Кямрана Ахмед оглы (фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса) (наименование)

Председатель государственной аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город Москва год 2000

МПФ Гознака 1996

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 Исмаилову Кямрану Ахмед оглы (фамилия, имя, отчество)

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 финансово-банковским специальностям (наименование образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования)

по Финансовой академии при Правительстве РФ (наименование программы дополнительного профессионального образования)

программе „Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от „27" октября 2000 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Исмаилова Кямрана Ахмед оглы (фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса) (наименование)

Председатель государственной аттестационной комиссии

М.П. Ректор (директор)

Город Москва Год 2000

МПФ Гознак. 1996. Зак. 96-7974.

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

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

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. Шаболовка, д. 31, стр. Б. р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.
СТРАХОВАТЕЛЬ	**Оценщик Исмаилов Кямран Ахмед 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 неуплата 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 неоплаченный 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 сумме меньшей или позже установленной даты оплаты, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает 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, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору являются риск причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся 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, являются установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный 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 являлся 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, риск 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 отклонить 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(-л) оценочную деятельность. Ни при каких обстоятельствах событие не является страховым случаем и не покрываются требования (претензии, иски), поданные на территории и под юрисдикцией США и Канады.

	- для принудительного взыскания через суд, находящийся на территории Соединенных Штатов Америки и/или Канады и на территориях, попадающих под юрисдикцию Соединенных Штатов Америки и/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.
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному выяснению 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, происшедшим 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.
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести 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.
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ. ЮРИСДИКЦИЯ	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям). Оговорка 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) инициированные на территории Российской Федерации. При этом сторонами согласовано, что возникновение у Страхователя (Лица, риск ответственности которого застрахован) обязанности возместить вред, установление размера возмещаемого вреда осуществляется в соответствии с нормами законодательства Российской Федерации.
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	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.
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	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 управляются им; - которые владеют, контролируют или управляют Страхователем; - с которым(-ым) Страхователь заключил трудовой договор / договор гражданско-правового характера; - по отношению к которым Страхователь является компаньоном, консультантом или экспертом» Настоящий 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 продвижения товаров, 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 (в т.ч. Выгодоприобретателю (-ям)) информации об исполнении Страховщиком и/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 страховых случаев, 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 передачи), 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: - Писарев Тимофей Сергеевич; Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страховщиком: - Исмаилов Кямран Ахмед оглы, эл. почта: ismk@inbox.ru Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.
ПРИЛОЖЕНИЯ	1. Заявление Страхователя на страхование ответственности [illegible] 2. Правила страхования профессиональной ответственности директоров АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование» [illegible] в лице Руководителя дирекции страхования ответственности Москаленко Андрея Сергеевича, действующего на основании доверенности №0604/20 от "01" апреля 2020 г.
Исмаилов Кямран Ахмед оглы	

Договор (Первичный/Пролонгация) - 0991R/776/90079/20

Свидетельство является государственным документом о повышении квалификации

Регистрационный номер 1457

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Исмаилову Кямрану Ахмед оглы

в том, что он(а) с 14 сентября 2010 г. по 28 сентября 2010 г.

повышал(а) свою квалификацию в (на) Международной академии оценки и консалтинга

по программе: „Оценочная деятельность"

в объеме 104 часа

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

Наименование	Количество часов	Оценка
1. Обязательные дисциплины	72	
2. Дисциплины по выбору	32	
3. Итоговый комплексный экзамен		хорошо

Прошел(а) стажировку в

выполнил(а) итоговую

Город Москва

АГЕНТСТВО ПО ОБРАЗОВАНИЮ

Гознак. МОМ. Москва. 2006.

Свидетельство является государственным документом о повышении квалификации

Регистрационный номер 910

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Исмаилову Кямрану Ахмед оглы (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с „18" сентября 2007 г. по „28" сентября 2007 г.

повышал(а) свою квалификацию в (на) Международной академии оценки и консалтинга (наименование образовательного учреждения (организации) дополнительного профессионального образования)

по программе: „Оценочная деятельность" (наименование программы дополнительного профессионального образования)

в объеме 104 часа (количество часов)

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

Наименование	Количество часов	Оценка
1. Обязательные дисциплины	72	
2. Дисциплины по выбору	32	
3. Итоговый комплексный экзамен		отлично

Прошел(а) стажировку (наименование предприятия)

выполнил(а) итоговую аттестационную работу (наименование темы)

Директор

Город Москва 2007

ЖПФ Гознак. 1996.

Свидетельство является государственным документом о повышении квалификации

Регистрационный номер 494/2003

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Исмаилову Кямрану Ахмед оглы (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 8 декабря 2003 г. по 23 декабря 2003 г.

повышал(а) свою квалификацию в (на) НОУ „Институт профессиональной оценки" (наименование образовательного учреждения (предприятия) дополнительного профессионального образования)

по программе „Оценочная деятельность" (наименование программы дополнительного профессионального образования)

в объеме 104 часов (количество часов)

За время обучения сдал(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 предприятия)

выполнил(а) итоговую работу на тему нет (наименование темы)

Ректор (директор)

Секретарь

Город Москва 23 декабря 2003

ЮПО Гознак. 1936

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 «В»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков

«19» декабря 2007 г. за № 0006

Директор Федеральной регистрационной службы _____ *С.В. Васильев*

(подпись) (инициалы, фамилия)

М.П.

19 декабря 2007 г.

(дата)

г.Моск-