

ОТЧЕТ №01/ЦУКН/03/2023

от 14 марта 2023 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 14.03.2023г.

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 2023

ОГЛАВЛЕНИЕ

	Заключение о стоимости	3
1.	Основные факты и выводы	5
1.1.	Основание для проведения оценки	5
1.2.	Общая информация, идентифицирующая объект оценки	5
1.3.	Информация о проведенной оценке и итоговой величине стоимости	5
1.4.	Ограничения и пределы применения полученного результата	6
2.	Задание на оценку	8
3.	Сведение об оценщике и заказчике	12
4.	Допущения, принятые при проведении оценки	13
5.	Применяемые нормативные акты и стандарты	13
6.	Описание объекта оценки	15
6.1.	Перечень использованных при проведении оценки данных	15
6.2.	Сведения о государственной регистрации, обременениях и реквизиты собственника	16
6.3.	Сведения о балансовой стоимости объекта оценки	17
6.4.	Осмотр объекта оценки	17
6.5.	Качественные и количественные характеристики объекта оценки	17
6.6.	Износ объекта оценки	23
6.7.	Местоположение объекта оценки	23
6.8.	Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки	26
7.	Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящиеся непосредственно к объекту оценки, но влияющие на его стоимость	28
7.1.	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в России на рынок объекта оценки, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, предшествующий дате оценки	28
7.2.	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки	35
7.3.	Анализ рынка торгово-офисной недвижимости (формат стрит-ритейл) города Москвы	35
8.	Описание процесса оценки	45
8.1.	Основные понятия, термины и определения, применяемые в оценке	45
8.2.	Этапы проведения оценки	49
8.3.	Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке (Выбор подходов к оценке имущества)	49
8.3.1.	Описание затратного подхода	50
8.3.2.	Описание сравнительного (рыночного) подхода	52
8.3.3.	Описание доходного подхода	55
8.3.4.	Порядок согласования результатов	59
8.4.	Анализ применимости разных подходов к оценке объекта оценки	60
9.	Определение справедливой (рыночной) стоимости объекта	61
9.1.	Определение стоимости объекта оценки сравнительным (рыночным) подходом	61
9.2.	Определение стоимости объекта оценки доходным подходом	72
9.2.1.	Определение потенциального и действительного валовых доходов	72
9.2.2.	Определение расходов на содержание объекта оценки	88
9.2.3.	Определение чистого операционного дохода	89
9.2.4.	Определение коэффициента капитализации	90
9.2.5.	Расчет стоимости объекта оценки методом капитализации	90
9.3.	Согласование результатов оценки, принятие решение о стоимости объекта оценки	93
10.	Заявление оценщика	96
11.	Литература	97
12.	Приложение	99

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

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

Исх. № 01/ЦУКН/03/2023 от 14 марта 2023 г.

г. Москва

В соответствии с Договором №б/н от 27.05.2020г., с Дополнительным соглашением №6 от 14.03.2023 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 14.03.2023 г.

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

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

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

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

52 022 892 руб.

(Пятьдесят два миллиона двадцать две тысячи восемьсот девяносто два) рубля

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

28 750 422 руб.

(Двадцать восемь миллионов семьсот пятьдесят тысяч четыреста двадцать два) 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:

23 515 269 руб.

(Двадцать три миллиона пятьсот пятнадцать тысяч двести шестьдесят девять) рублей

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

36 937 170 руб.

(Тридцать шесть миллионов девятьсот тридцать семь тысяч сто семьдесят) рублей

Результаты заключения соответствуют требованиям, изложенным в Федеральном Законе РФ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г. №135-ФЗ, в Федеральных Стандартах Оценки № I,II,III,IV,V,VI, утвержденных Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022, в Федеральном е Оценки №7, утвержденном Приказом Минэкономразвития России №611 от 25 сентября 2014, в Стандартах СТО СДС СРО НКСО 3.1-2022, СТО СДС СРО НКСО 3.2-2022, СТО СДС СРО НКСО 3.3-2022, СТО СДС СРО НКСО 3.4-2022, СТО СДС СРО НКСО 3.5-2022, СТО СДС СРО НКСО 3.6-2022 от 03.11.2022 г., СТО СДС СРО НКСО 3.7-2014 от 18.12.2014 г., а также требованиям и критериям Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенного в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 г. N 217н, и могут быть использованы для целей переоценки имущества в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Центральная Управляющая Компания. Недвижимость» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «Джи Пи Ай» в соответствии со статьей 37 «Оценка активов акционерного инвестиционного фонда и активов паевого инвестиционного фонда» Федерального закона от 29.11.2001 N 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах».

Заключение подготовил:
Оценщик



Исмаилов К.А.

1. Основные факты и выводы

1.1. Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки являются Договор №б/н от 27.05.2020г., Дополнительное соглашение №б от 14.03.2023 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	59 382 519	50%	52 022 892
Затратный	Не применялся	0%	
Доходный	44 663 264	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	32 016 989	50%	28 750 422
Затратный	Не применялся	0%	
Доходный	25 483 855	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	26 187 029	50%	23 515 269
Затратный	Не применялся	0%	
Доходный	20 843 509	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	42 162 758	50%	36 937 170
Затратный	Не применялся	0%	
Доходный	31 711 582	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:

52 022 892 руб.

(Пятьдесят два миллиона двадцать две тысячи восемьсот девяносто два) рубля

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

28 750 422 руб.

(Двадцать восемь миллионов семьсот пятьдесят тысяч четыреста двадцать два) 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:

23 515 269 руб.

(Двадцать три миллиона пятьсот пятнадцать тысяч двести шестьдесят девять) рублей

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

36 937 170 руб.

(Тридцать шесть миллионов девятьсот тридцать семь тысяч сто семьдесят) рублей

1.4. Ограничения и пределы применения полученного результата

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

- Права на Объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства Российской Федерации и другим нормативным актам, за исключением случаев, если настоящим отчетом установлено иное.

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

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

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

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

2. Задание на оценку

Определение задания на оценку представлено таблице 3.

Таблица 3.

<p>Объект оценки</p>	<p>объекты недвижимости: нежилое помещение, площадью 200,7 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2699, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1 (объект 1); нежилое помещение, площадью 100,5 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2700, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1 (объект 2); нежилое помещение, площадью 82,2 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2705, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1 (объект 3); нежилое помещение, площадью 142,5 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2706, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1 (объект 4)</p>
<p>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей</p>	<p>объекты недвижимости: нежилое помещение, площадью 200,7 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2699, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1 (объект 1); нежилое помещение, площадью 100,5 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2700, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1 (объект 2); нежилое помещение, площадью 82,2 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2705, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1 (объект 3); нежилое помещение, площадью 142,5 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2706, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1 (объект 4)</p>
<p>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики</p>	<p>Выписка из единого государственного реестра объектов недвижимого имущества и сделок с ним № 77/100/351/2019-11 от 15.01.2019г.; Выписка из единого государственного реестра объектов недвижимого имущества и сделок с ним № 77/100/351/2019-12 от 15.01.2019г.; Выписка из единого государственного реестра объектов недвижимого имущества и сделок с ним № 77/100/351/2019-13 от 15.01.2019г.; Выписка из единого государственного реестра объектов недвижимого имущества и сделок с ним № 77/100/351/2019-14 от 15.01.2019г.; Технические паспорта на нежилые помещения, расположенные по адресам: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1, помещение XVI, XVII, XVIII, LXXIX от 26.06.2014 года.</p>
<p>Имущественные права на объект оценки</p>	<p>Общая долевая собственности</p>
<p>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей объекта оценки</p>	<p>Право собственности В соответствии со статьей 209 ГК РФ «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом». Юридическая экспертиза прав не проводилась. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав собственности на объект оценки, достоверность которых подтверждается Заказчиком. Права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, в том числе от различного рода сервитутов, кроме оговоренных в отчете обременение – доверительное управление, аренда</p>

Цель оценки	определение справедливой (рыночная) стоимости объекта оценки для целей переоценки имущества в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Центральная Управляющая Компания. Недвижимость.» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «Джи Пи Ай» в соответствии со статьей 37 «Оценка активов акционерного инвестиционного фонда и активов паевого инвестиционного фонда» Федерального закона от 29.11.2001 N 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах»
Предпосылки оценки	<ol style="list-style-type: none"> 1) Предполагается гипотетическая сделка с объектом; 2) Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3) Дата оценки -14.03.2023г. 4) Предполагаемое использование объекта – (нефинансовый актив) наиболее эффективное использование; 5) Характер сделки - добровольная сделка в типичных условиях
Специальные допущения и иные допущения	<p>Вся информация, полученная от Заказчика в письменном или устном виде, рассматривается как достоверная. Ответственность за законность получения и достоверность предоставленной информации несет Заказчик.</p> <ul style="list-style-type: none"> • В рамках настоящего отчет определяется справедливая стоимость объекта оценки в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». При этом оценщик делает допущение, что величина справедливой стоимости не отличается от величины справедливой стоимости. • Оценка проводится исходя из соответствия копий предоставленных документов оригиналам. • Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку. Оценка проводится только с использованием перечисленных в Отчете об оценке документов по объекту оценки, предоставленных Заказчиком. Суждение о величине стоимости может быть изменено в случае выявления информации по объекту оценки, дополнительной к указанной в Отчете об оценке. • Исходные данные, использованные Оценщиком и содержащиеся в Отчете об оценке, считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации. Оценщик не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки. • Оценщик исходит из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Юридическая экспертиза правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки не проводится. • Оценка проводится исходя из предположения об отсутствии каких-либо обременений, ограничений, сервитутов или иных прав третьих лиц в отношении объекта оценки, кроме указанных в задании на оценку. У Оценщика отсутствует обязанность выявлять данные факты в процессе оценки. • Оценщик не проводит технические, экологические и иные виды специальных экспертиз. Оценка проводится исходя из предположения об отсутствии каких-либо фактов, влияющих на результаты оценки, которые могут быть выявлены в ходе проведения специальных экспертиз. • Оценка проводится без привлечения отраслевых экспертов –специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки. • Порядок и сроки предоставления Заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации определяются условиями

	<p>Договора. Информация и материалы по объекту оценки могут предоставляться как в электронном виде, так и на бумажном носителе.</p> <ul style="list-style-type: none"> • В состав приложений к Отчету об оценке включаются только те использованные для оценки документы, которые, по мнению Оценщика, являются наиболее существенными для понимания содержания Отчета об оценке. Все использованные для оценки документы при этом будут храниться в архиве Исполнителя. • Расчеты стоимости объекта оценки проводятся в программе «MicrosoftExcel». В процессе расчетов значения показателей не округляются (если не указано иное). В расчетных таблицах, представленных в Отчете об оценке, приводятся округленные значения показателей. Таким образом, при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут незначительно не совпадать с указанными в Отчете об оценке. • Осмотр объекта оценки не проводился. Данный факт согласован с Заказчиком и отражен в Задании на оценку. Оценка проведена исходя из допущения, что информация о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, предоставленная Заказчиком, соответствует фактическим характеристикам объекта оценки. Оценщик не несет ответственности за неучтенные факторы стоимости объекта оценки, которые могли бы быть выявлены в ходе проведения осмотра. Фотографии объекта оценки предоставлены Заказчиком. • Физический износ по объекту оценки определяется, исходя из допущения о его линейном накоплении. • Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей, и характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики, приведены в Приложении к настоящему отчету. • Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Суждение о возможных границах интервала, в которых может находиться итоговая стоимость объекта оценки, в Отчете об оценке не приводится. <p>При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в Задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки. Перечень данных допущений должен быть приведен в Отчете об оценке.</p> <p>Специальные допущения отсутствуют</p>
Вид стоимости	<p>Справедливая (рыночная)</p> <p>В Международном стандарте финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» имеется следующее определение понятия «справедливая стоимость».</p> <p>Справедливая стоимость – это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.</p> <p>Рыночная</p> <p>Федеральный закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.98 г. (с изменениями и дополнениями) дает следующее определение рыночной стоимости:</p> <p>Рыночная стоимость объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей</p>

	<p>необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ни одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; • стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; • объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; • цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; • платеж за объект оценки выражен в денежной форме. <p>Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.</p> <p>Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки – наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.</p> <p>Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучшим с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.</p> <p>Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.</p> <p>По мнению оценщика, понятие «справедливая стоимость» не отличается от понятия «рыночная стоимость».</p>
Ограничения оценки	Осмотр объект оценки не проводился по согласованию с Заказчиком. Фотографии предоставлены Заказчиком.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета оценки объекта оценки	Отсутствуют, кроме случаев предусмотренных законодательством
Дата оценки	14.03.2023
Форма отчета	письменная
Собственники объекта оценки	владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Центральная Управляющая Компания. Недвижимость.»
Балансовая стоимость	Текущая оценочная стоимость объекта 1– 52 095 191 рублей Текущая оценочная стоимость объекта 2 – 28 738 386 рублей Текущая оценочная стоимость объекта 3 – 23 505 426 рублей Текущая оценочная стоимость объекта 4 – 36 988 289 рублей
Порядковый номер отчета	№01/ЦУКН/03/2023

3. Сведения об оценщике и заказчике

Сведения об оценщике и заказчике представлены в таблице 4.

Таблица 4.

Оценщик и его реквизиты	Индивидуальный Предприниматель Исмаилов Кямран Ахмед оглы Паспорт РФ 45 14 702392 выдан 16.09.2014 Отделением УФМС России по гор. Москве по району Крылатское ИНН 773100277301 Стаж работы в оценочной деятельности-15 лет. Свидетельство регистрации И-8911-1 МРП от 17.08.1998г. 121614, г. Москва, ул. Крылатские холмы, 32-2-229 тел/факс +7 495 415-76-96 электронный адрес: ismk@inbox.ru Расчетный счет № 40802810200000001614 в АО «Райффайзенбанк» корр./сч. №30101810200000000700 в ОПЕРУ Москва БИК 044525700
Информация о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Член ассоциации саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (регистрационный № 01106, включен в реестр 28 декабря 2007 г.) Адрес саморегулируемой организации оценщика: 119017, г. Москва, Малая Ордынка, дом 13, строение 3
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 064281, регистрационный №227/2000 - 1д, выдан 27 октября 2000 г. Институт переподготовки и повышения квалификации кадров по финансово-банковским специальностям Финансовой академии при Правительстве РФ Профессиональной оценки. Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 322211, регистрационный №0199/2000 - 1д, выдан 27 октября 2000 г. Институтом Профессиональной оценки. Свидетельство о повышении квалификации выдан НОУ «Институт профессиональной оценки от 23 декабря 2003 года Свидетельство о повышении квалификации МАОК от 28 сентября 2007 года Свидетельство о повышении квалификации МАОК от 14 сентября 2010 года
Сведения о наличии квалификационного аттестата по направлению «Оценка недвижимости»	Оценщиком получен квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» за №024886-1 от 15 июля 2021 года
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис страхования ответственности Индивидуального Предпринимателя Исмаилова К.А. № 0991R/776/0000060/22 от 06 апреля 2022 года, действующий с 28 мая 2022 г. по 27 мая 2023 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.
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» » утвержден Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022 г.
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)» утвержден Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022 г.
- Федеральный стандарт оценки « Процесс оценки (ФСО №III)» утвержден Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022 г.
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО №IV)» утвержден Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022 г.
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО №V)» утвержден Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022 г.
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО №VI)» утвержден Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022 г.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» утвержден Приказом МЭРТ №611 от 25 сентября 2014 г.
- СТО СДС СРО НКСО 3.1-2022 «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия,

используемые в федеральных стандартах оценки» от 03.11.2022 г.

- СТО СДС СРО НКСО 3.2-2022 «Виды стоимости» от 03.11.2022 г.
- СТО СДС СРО НКСО 3.3-2022 «Процесс оценки» от 03.11.2022 г.
- СТО СДС СРО НКСО 3.4-2022 «Задание на оценку» от 03.11.2022 г.
- СТО СДС СРО НКСО 3.5-2022 «Подходы и методы оценки» от 03.11.2022 г.
- СТО СДС СРО НКСО 3.6-2022 «Отчет об оценке» от 03.11.2022 г.
- СТО СДС СРО НКСО 3.7-2014 «Оценка недвижимости» от 18.12.2014 г.

6. Описание объекта оценки

Объектом оценки являются следующие объекты недвижимости:

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

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

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

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

6.1. Перечень использованных при проведении оценки данных

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

- Анализ достаточности информации.

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

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

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

Таблица 5.

№п/п	Наименование документа
1	Выписка из единого государственного реестра объектов недвижимого имущества и сделок с ним № 77/100/351/2019-11 от 15.01.2019г. (копия)
2	Выписка из единого государственного реестра объектов недвижимого имущества и сделок с ним № 77/100/351/2019-12 от 15.01.2019г. (копия)
3	Выписка из единого государственного реестра объектов недвижимого имущества и сделок с ним № 77/100/351/2019-13 от 15.01.2019г. (копия)
4	Выписка из единого государственного реестра объектов недвижимого имущества и сделок с ним № 77/100/351/2019-14 от 15.01.2019г. (копия)
5	Технические паспорта на нежилые помещения, расположенные по адресам: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1, помещения XVI, XVII, XVIII, LXXIX от 26.06.2014 года. (копии)
6	Справка о балансовой стоимости объекта оценки от 14.03.2023 года (копия)

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

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

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

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

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

6.2. Сведения о государственной регистрации, обременениях и реквизиты собственника

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

Таблица 6.

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

Таблица 7.

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

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

Обременения по объекту оценки – доверительное управление, аренда.

6.3. Сведения о балансовой стоимости объекта оценки

Таблица 8.

Наименование объекта	Оценочная стоимость, руб.
нежилое помещение, площадью 200,7 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2699, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1	52 095 191
нежилое помещение, площадью 100,5 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2700, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1	28 738 386
нежилое помещение, площадью 82,2 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2705, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1	23 505 426
нежилое помещение, площадью 142,5 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2706, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1	36 988 289

6.4. Осмотр объекта оценки

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

6.5. Качественные и количественные характеристики объекта оценки

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

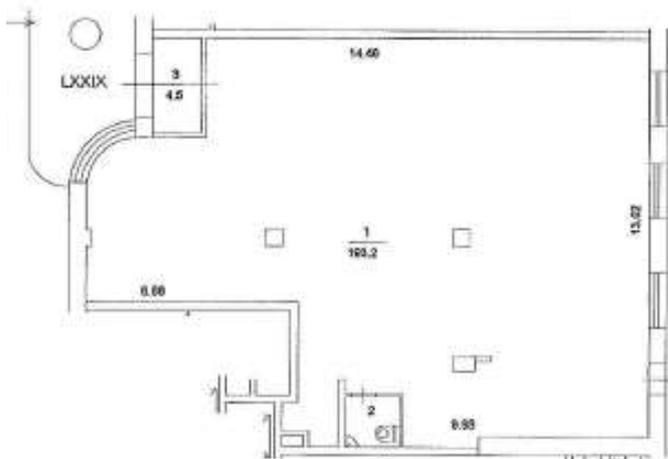
Таблица 9.

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

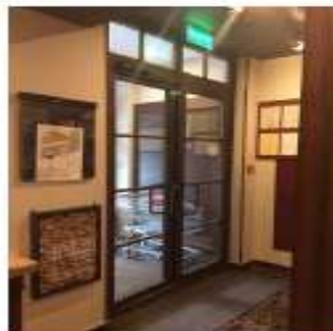
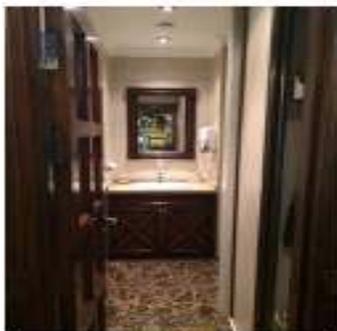
Наименование параметра	Значение параметра
Описание жилого комплекса Английский квартал ¹	Жилой комплекс «Английский квартал» Нас. пункт: Москва Округ: Центральный Район: Замоскворечье Почтовый индекс: 119049 Типовая серия: индивидуальный проект Год постройки: 2013 Каркас: Монолитный Стены: Бетонные Монолитные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

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

Поэтажный план помещения из технического паспорта



Фотографии объекта 1



Продолжение таблицы 9

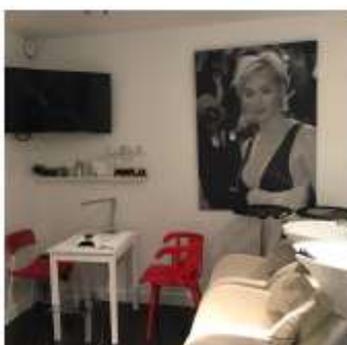
Объект 2	нежилое помещение
Площадь, кв.м.	100,5
Кадастровый номер	77:01:0006010:2700
Кадастровая стоимость	2163835,35 руб.
Этажность объекта оценки	1 этаж
Высота	3,15
Функциональное назначение	Помещение свободного назначения. В международной классификации помещение формата стрит-ритейл. Данный формат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

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

Поэтажный план помещения из технического паспорта

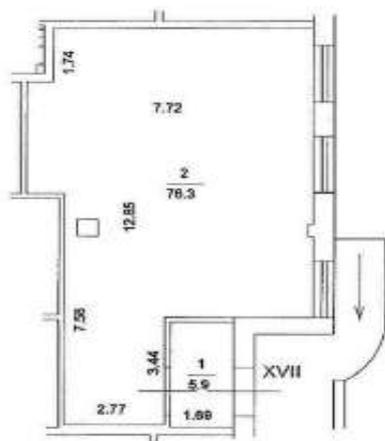


Фотографии объекта 2



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

Поэтажный план помещения из технического паспорта



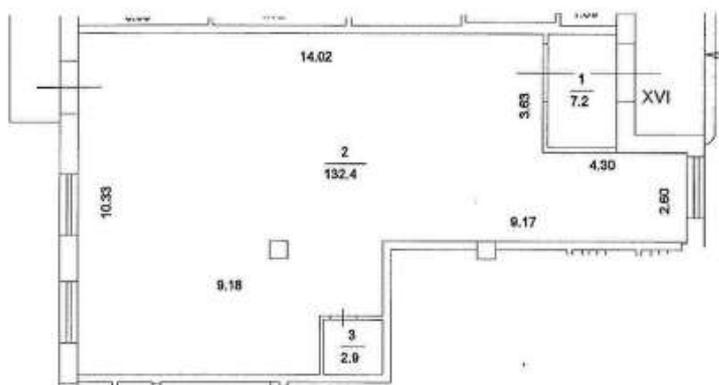
Фотографии объекта 3



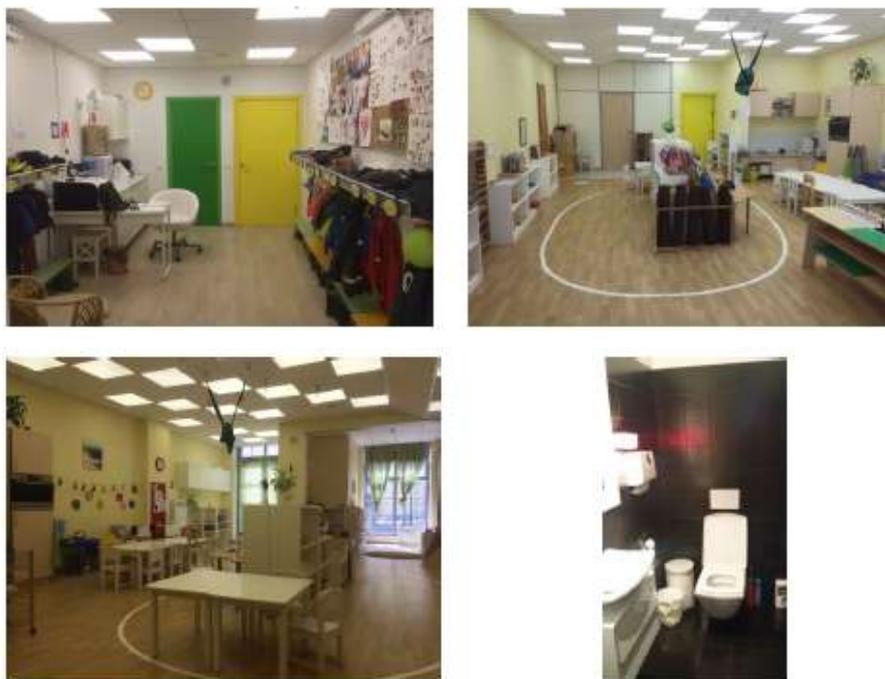
Продолжение таблицы 9

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

Поэтажный план помещения из технического паспорта



Фотографии объекта 4



6.6. Износ объекта оценки

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

6.7. Местоположение объекта оценки

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

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

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

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

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

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

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

Холлы и вестибюли комплекса по своему уровню соответствуют интерьерам высококлассных отелей. В декоре используются натуральное дерево, высококачественные отделочные материалы. Интерьеры каждого подъезда оформлены в классическом английском стиле по индивидуальному дизайн-проекту итальянского архитектурного бюро Interstudio. Каждый холл превращен в полноценную зону отдыха с диванами, креслами и журнальными столиками. В жилом комплексе используются инженерные системы от ведущих мировых производителей, гарантирующих высокие потребительские качества и долговечность оборудования. Установлены лифты производства компании OTIS в комплектации DELUX с качественной отделкой и бесшумным, плавным ходом. Каждая квартира подключена к централизованной системе приточной вентиляции, узел присоединения к которой установлен на входе в квартиру. Все квартиры оборудованы отдельной вытяжной вентиляцией из санузлов и кухонь. Для каждой квартиры предусмотрено подключение к системе центрального кондиционирования, а также индивидуальный расчет тепла и холода. Все приборы отопления оборудованы эффективными системами автоматики, максимально 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-Замоскворечье — район и муниципальное образование в Центральном административном округе Москвы, расположенные в излучине реки Москвы, на правом её берегу, к югу от Кремля.

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

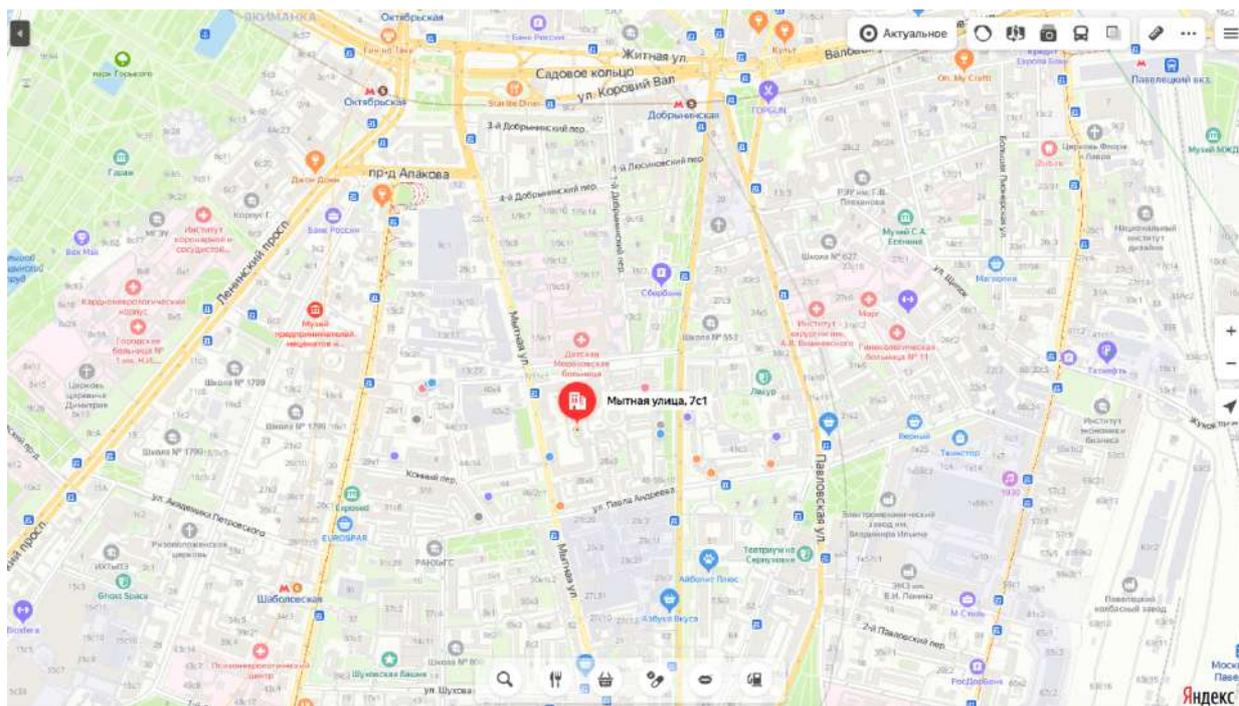
Здесь находятся здания головных офисов крупнейших российских компаний и банков — Роснефть, Тюменская нефтяная компания, Московский Правозащитный Центр, Мосэнерго, РОСНО, Транснефть, Алроса, а также деловой центр «Павелецкая Плаза» (компания Nestle и др.) и деловой комплекс «Риверсайд Тауэрс», расположенный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

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

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

Окружающая застройка-жилая, административная.

Расположение объекта оценки на карте города Москвы



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

6.8. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

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

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

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

Модель анализа наиболее эффективного использования представлена ниже.



Рис 1. Модель анализа наиболее эффективного использования объекта оценки

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

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

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

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

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

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

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

Ситуация в российской экономике (декабрь 2022-январь 2023 года)³

1. Итоги 2022 г. по большинству показателей российской экономики оказались лучше ожиданий экспертного сообщества.

Индекс промышленного производства⁴ по итогам 2022 г. составил -0,6% г/г, что значительно выше прогнозов на начало – середину года. В декабре по сравнению с ноябрём 2022 г. наблюдалось улучшение динамики – с учётом фактора сезонности **+0,1% м/м SA**.

1.1. По итогам 2022 г. выпуск **обрабатывающих производств** снизился на **-1,3% г/г**. В декабре 2022 г. в месячном выражении с устранением сезонности околонулевая динамика (**-0,1% м/м SA**). При этом часть обрабатывающих отраслей показала рост. Основной положительный вклад в динамику обрабатывающих производств по итогам года внёс **металлургический комплекс** за счёт роста производства **готовых металлических изделий** (+1,1% г/г и +7,0% г/г соответственно). Также закрыли 2022 г. в плюсе отрасли, ориентированные преимущественно на внутренний спрос: **фармацевтическая промышленность** +8,6% г/г, **производство машин и оборудования** +1,9% г/г, **производство компьютеров, электроники и оптики** +1,7% г/г. Умеренный рост в 2022 г. показала **пищевая промышленность** (+0,5% г/г), при этом в декабре рост ускорился до +1,1% г/г после +0,9% г/г месяцем ранее.

1.2. **Добывающая промышленность** по итогам 2022 г. показала рост +0,8% г/г, несмотря на все внешние ограничения. Основной положительный вклад внесли **добыча сырой нефти и природного газа** (+0,7% г/г). Заметный вклад также за счёт добычи полезных ископаемых для **строительного сектора** (+5,6% г/г).

В декабре 2022 г. в месячном выражении с исключением сезонности добывающая промышленность сохраняла рост **+0,2% м/м SA**.

2. **Объём работ в строительстве** за 2022 г. составил **+5,2% г/г**. В декабре рост в годовом выражении ускорился: +6,9% г/г после +5,1% г/г месяцем ранее. Оценка за январь–ноябрь 2022 г. была пересмотрена Росстатом «вниз» с +6,1% г/г до +4,9% г/г из-за переоценки базы 2021 г.

3. **В сельском хозяйстве** по итогам 2022 г. рост составил **+10,2% г/г**. В декабре рост в годовом выражении составил +6,1% г/г после +8,2% г/г в ноябре.

Оценка за январь–ноябрь 2022 г. была пересмотрена Росстатом с +4,7% г/г до +10,4% г/г из-за перераспределения сбора урожая поздних культур внутри года. По предварительным данным Росстата, в животноводстве производство мяса за 2022 г. выросло на +2,9%, молока – на +2,0% г/г, яиц – на +2,7% г/г.

4. В 2022 г. **грузооборот транспорта** снизился на **-2,6% г/г**, прежде всего, за счёт **трубопроводного** (-5,2% г/г) и **воздушного** (-69,3% г/г). Без учёта трубопроводного транспорта динамика по итогам года лучше: -0,3%

³ https://www.economy.gov.ru/material/file/c5eae890fdea17276c86004981bd51f2/2023_02_08.pdf

⁴ Росстатом осуществлён пересмотр показателей промышленного производства за 2021–2022 гг.

г/г. **Железнодорожный транспорт** показал околонулевую динамику (-0,1% г/г). Рост грузооборота в 2022 г. был по **автомобильному и морскому видам транспорта**: +1,8% г/г каждый.

5. По итогам 2022 г. наблюдалось снижение **потребительской активности**. Суммарный оборот розничной торговли, **общественного питания** и **платных услуг населения** составил **-4,1% г/г** от уровня прошлого года. Однако основное снижение приходится на **оборот розничной торговли**: -6,7% г/г. Остальные компоненты показали рост по итогам года. **Оборот общественного питания** составил +4,7% г/г, а объем платных услуг населению увеличился на +3,2% г/г.

6. **Индекс потребительских цен** по итогам 2022 г. составил **+11,9%**, что ниже инфляционных ожиданий в течение года. **Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности** по продукции, поставляемой на внутренний рынок, по итогам 2022 г. составил **+11,3% г/г**. В декабре цены снизились на **-0,9% г/г** после роста на +0,6% г/г месяцем ранее (цены снижались в металлургии, химии, бумажно-беловой промышленности, деревообработке, производстве мебели). В целом по промышленности по итогам года цены выросли на +11,4% (в декабре снижение на **-3,3% г/г** после -1,9% г/г месяцем ранее).

7. **Ситуация на рынке труда стабильная**. По итогам 2022 г. среднегодовой уровень безработицы составил 3,9% (4,8% за 2021 г.). В декабре, как и месяцем ранее, показатель остался на историческом минимуме – 3,7% от рабочей силы.

8. Несмотря на то, что **реальные денежные доходы населения** в 2022 г. снизились на **-1,4% г/г** из-за высокой инфляции в марте–апреле, в конце года рост доходов возобновился: в 4 квартале 2022 г. +0,4% г/г. Аналогичная ситуация и по показателю **реальных располагаемых доходов**: сокращение по итогам года на **-1,0% г/г** и рост в 4 квартале 2022 г. на +0,9% г/г.

ТАБЛИЦА 10. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	2022	IVкв22	дек.22	ноя.22	окт.22	IIIкв22	сен.22	авг.22	июл.22	IIкв22	июн.22	май.22	апр.22	Iкв22	март.22	фев.22	январ.22	2021
Экономическая активность																		
Сельское хозяйство	10,2	9,0	6,1	8,2	10,9	12,7	13,6	15,4	7,7	8,4	8,2	8,1	8,9	5,4	7,4	3,9	3,4	-0,4
Строительство	5,2	6,9	6,9	5,1	8,7	5,2	2,8	6,7	6,5	3,5	0,0	2,6	9,6	4,5	5,4	5,1	0,3	7,0
Розничная торговля	-6,7	-9,5	-10,5	-7,9	-10,0	-9,4	-10,2	-9,1	-9,0	-9,8	-9,6	-10,1	-9,8	3,5	2,0	5,5	3,1	7,8
Оптовая торговля	-14,5	-19,0	-16,8	-18,7	-22,0	-22,4	-22,1	-20,2	-25,2	-15,2	-18,2	-15,3	-11,9	3,3	-0,5	2,9	7,9	5,9
Платные услуги населению	3,2	1,6	1,2	2,4	1,5	1,3	1,1	3,5	1,6	0,0	1,5	1,2	0,9	7,8	4,0	8,2	11,6	16,7
Общественное питание	4,7	10,1	7,4	15,2	8,3	2,7	4,1	2,1	1,7	-2,1	-0,5	-3,2	-2,7	7,7	1,7	10,8	11,3	25,7
Грузооборот транспорта	-2,6	-5,6	-4,6	-5,6	-6,7	-5,4	-7,1	-4,1	-5,2	-3,0	-5,8	-1,8	-1,4	4,2	3,6	1,1	7,8	5,6
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-	-	3,1	-	-	-	4,1	-	-	-	12,8	-	-	-	7,7
Промышленное производство	-0,6	-3,0	-4,3	-1,8	-2,6	-1,2	-3,1	0,0	-0,5	-2,6	-2,6	-2,5	-2,7	5,1	2,3	5,5	8,0	6,3
Добыча полезных ископаемых	0,8	-2,5	-2,6	-2,3	-2,6	0,1	-1,7	1,0	1,0	-1,1	1,5	-2,0	-2,7	7,4	6,7	7,5	7,9	4,2
Обрабатывающие производства	-1,3	-3,4	-5,7	-1,6	-2,4	-1,8	-3,9	-0,4	-1,0	-3,9	-4,8	-3,7	-3,2	4,9	-0,7	6,5	10,2	7,4
Индекс потребительских цен	11,9	12,2	11,9	12,0	12,6	14,4	13,7	14,3	15,1	16,9	15,9	17,1	17,8	11,5	16,7	9,2	8,7	8,4
Рынок труда и доходы населения																		
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,1 ²	-	-	0,3	0,4	-1,9	-1,4	-1,2	-3,2	-5,4	-3,2	-6,1	-7,2	3,1	3,6	2,6	1,9	4,5
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	12,7 ²	-	-	12,3	13,1	12,2	12,1	12,9	11,4	10,6	12,2	10,0	9,4	15,0	20,9	12,0	10,8	11,5
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,4	0,4	-	-	-	-2,6	-	-	-	-2,2	-	-	-	-1,6	-	-	-	3,8
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,0	0,9	-	-	-	-3,1	-	-	-	-0,6	-	-	-	-1,6	-	-	-	3,2

в % к соотв. периоду предыдущего года	2022	IVкв22	дек.22	ноя.22	окт.22	IIIкв22	сен.22	авг.22	июл.22	IIкв22	июн.22	май.22	апр.22	Iкв22	март.22	фев.22	январь.22	2021
Численность рабочей силы																		
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,6	-0,7	-1,1	-0,4	-0,7	-0,6	-1,0	-0,2	-0,6	-0,5	-0,5	-0,6	-0,3	-0,4	-0,7	-0,3	-0,3	0,6
млн чел.	74,9	75,0	74,9	75,1	75,0	75,1	74,9	75,5	75,0	74,9	74,9	74,9	74,9	74,7	74,5	74,8	74,8	75,3
млн чел. (SA)	-	74,6	74,5	74,7	74,7	74,8	74,6	75,0	74,9	75,1	75,0	75,1	75,1	75,2	75,0	75,3	75,3	-
Численность занятых																		
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	-0,2	-0,5	0,2	-0,2	0,0	-0,5	0,5	0,1	0,6	0,3	0,4	0,9	1,0	0,6	1,3	1,1	1,6
млн чел.	72,0	72,2	72,1	72,4	72,1	72,2	72,0	72,6	72,1	71,9	72,0	71,9	71,9	71,5	71,4	71,7	71,5	71,7
млн чел. (SA)	-	71,8	71,7	72,0	71,9	71,9	71,7	72,0	71,9	72,0	72,0	72,1	72,1	72,1	72,0	72,2	72,1	-
Численность безработных																		
в % к соотв. периоду предыдущего года	-18,7	-13,5	-13,8	-15,1	-11,5	-14,1	-11,8	-14,9	-15,4	-20,2	-17,5	-20,0	-22,9	-25,1	-24,1	-27,6	-23,6	-16,0
млн чел.	3,0	2,8	2,8	2,7	2,9	2,9	2,9	2,9	2,9	3,0	3,0	2,9	3,0	3,1	3,1	3,1	3,3	3,6
млн чел. (SA)	-	2,8	2,7	2,7	2,9	2,9	2,9	2,9	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,1	3,0	3,0	3,2	-
Уровень занятости																		
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	-	60,2	60,1	60,3	60,2	60,1	60,0	60,2	60,1	60,1	60,1	60,1	60,1	60,0	60,0	60,1	60,0	-
Уровень безработицы																		
в % к рабочей силе SA	3,9	3,7	3,7	3,7	3,9	3,8	3,9	3,8	3,9	4,0	3,9	3,9	4,0	4,2	4,1	4,1	4,4	4,8
SA	-	3,7	3,7	3,7	3,9	3,9	3,9	3,9	3,9	4,0	4,0	4,0	4,0	4,1	4,1	4,0	4,2	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

¹ Оценка Минэкономразвития России (уточнение квартальных данных по ВВП будет осуществлено Росстатом в апреле)

² Данные за январь-ноябрь 2022 г.

ТАБЛИЦА 11. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА⁵

в % к соотв. периоду предыдущего года	2022	IVкв22	дек.22	ноя.22	окт.22	IIIкв22	сен.22	авг.22	июл.22	IIкв22	июн.22	май.22	апр.22	Iкв22	март.22	фев.22	январь.22	2021
Промышленное производство	-0,6	-3,0	-4,3	-1,8	-2,6	-1,2	-3,1	0,0	-0,5	-2,6	-2,5	-2,5	-2,7	5,1	2,3	5,5	8,0	6,3
Добыча полезных ископаемых	0,8	-2,5	-2,6	-2,3	-2,6	0,1	-1,7	1,0	1,0	-1,1	1,5	-2,0	-2,7	7,4	6,7	7,5	7,9	4,2
добыча угля	-0,8	0,9	5,8	-0,8	-2,3	-2,4	-1,1	-0,9	-5,4	-2,7	1,1	-2,7	-6,2	1,0	-3,4	3,1	3,7	8,0
добыча сырой нефти и природного газа	0,7	-2,5	-2,1	-2,1	-3,4	0,0	-2,1	1,0	1,1	-2,0	0,5	-2,9	-3,5	7,5	7,1	8,1	7,4	2,6
добыча металлических руд	-4,5	-7,3	-8,6	-8,5	-8,8	-7,4	-8,2	-7,3	-8,7	-3,3	-3,7	-4,0	-2,1	0,8	-0,8	1,4	2,1	1,2
добыча прочих полезных ископаемых	5,6	5,6	11,2	4,3	9,6	4,5	-1,6	9,9	5,6	9,1	19,3	-0,1	5,5	3,0	11,2	-8,1	7,6	15,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	5,6	-3,1	-8,7	-0,5	2,0	5,9	4,7	4,0	9,2	5,1	5,8	8,2	4,3	17,1	13,6	17,0	21,8	9,0
Обрабатывающие производства	-1,3	-3,4	-5,7	-1,8	-2,4	-1,8	-3,9	-0,4	-1,0	-3,9	-4,8	-3,7	-3,2	4,9	-0,7	6,5	10,2	7,4
пищевая промышленность	0,5	0,6	1,1	0,9	-0,1	-1,2	2,0	-2,2	-3,5	-0,9	-0,3	-0,9	-1,6	4,0	1,7	4,6	6,4	4,6
в т.ч.																		
пищевые продукты	0,4	0,6	0,5	1,1	0,1	-1,5	1,6	-2,3	-3,9	-0,6	0,6	-0,5	-1,8	3,5	1,3	4,2	5,4	4,2
напитки	3,1	-0,9	-1,8	-1,0	0,0	2,1	3,9	1,5	1,1	3,2	3,6	3,0	2,9	9,7	7,9	7,5	15	7,6
табачные изделия	-7,1	6,6	24,2	3,7	-4,9	-6,6	4,1	-12,2	-10,4	-22,7	-32,0	-21,9	-14,3	-4,8	-12,2	1,7	-2,8	2,3
легкая промышленность	-2,0	1,0	-0,5	1,4	2,3	-2,2	-1,7	-1,2	-3,7	-6,1	-6,3	-4,3	-7,5	-0,4	-0,2	-2,2	1,2	11,6
в т.ч.																		
текстильные изделия	-8,3	-9,3	-14,1	-6,4	-7,2	-10,7	-10,0	-9,2	-13,0	-8,5	-10,4	-8,8	-8,2	-4,5	-7,0	-8,1	2,8	15,1
одежда	2,1	10,6	10,4	8,8	12,2	4,0	5,8	3,1	3,2	-5,8	-5,1	-3,8	-8,1	-0,1	2,5	-1,5	-1,9	7,4
кожа и изделия из нее	-1,7	-5,9	-5,6	-4,6	-7,6	-3,5	-7,2	2,1	-5,1	-2,6	-1,9	-0,8	-4,6	6,4	5,4	7,0	7,1	16,7
деревособрабатывающий комплекс	-3,7	-9,4	-12,2	-8,5	-7,1	-6,9	-6,3	-6,5	-7,9	-3,5	-5,3	-4,6	-0,6	6,3	1,7	7,9	10,3	10,5
в т.ч.																		
обработка древесины и производство изделий из нее	-12,5	-20,3	-19,1	-21,6	-20,1	-20,0	-19,8	-19,6	-20,7	-10,8	-15,5	-11,4	-5,4	2,6	-1,4	6,4	3,7	11,9
бумага и бумажные изделия	0,0	-3,7	-9,1	-0,5	-1,4	0,9	2,5	1,1	-0,8	-3,2	-1,6	-4,5	-3,4	6,7	0,2	7,7	13,4	10,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	7,8	1,2	-4,1	0,0	8,6	2,3	0,6	3,5	3,0	15,1	10,2	13,4	22,2	15,1	15,4	12,6	17,6	7,7

в % к соотв. периоду предыдущего года	2022	IVкв22	дек.22	ноя.22	окт.22	IIIкв22	сен.22	авг.22	июл.22	IIкв22	июн.22	май.22	апр.22	Iкв22	март.22	фев.22	январь.22	2021
производство кокса и нефтепродуктов	-0,4	0,1	1,1	-0,9	0,1	0,8	-0,1	-1,1	3,6	-5,4	-0,7	-5,4	-10,2	3,0	-5,1	5,6	9,0	3,6
химический комплекс	-1,5	-7,2	-9,0	-6,1	-5,9	-1,7	-1,8	-1,4	-1,8	-1,5	-3,6	-0,5	-0,5	6,1	6,0	9,3	3,3	8,7
в т.ч.																		
химические вещества и химические продукты	-3,8	-5,9	-5,4	-5,6	-6,6	-4,6	-4,9	-4,4	-4,6	-6,7	-7,6	-5,5	-7,1	2,0	-1,8	5,5	2,8	7,1
лекарственные средства и медицинские материалы	6,6	-19,2	-30,7	-14,6	-7,9	14,7	12,2	14,4	18,1	26,0	16,0	30,2	32,0	24,0	43,6	28,2	0,5	14,3
резиновые и пластмассовые изделия	-0,8	-2,5	-4,6	-1,0	-1,8	-3,5	-1,3	-2,3	-6,8	-3,6	-3,7	-6,0	-1,3	7,4	6,1	6,7	7,8	10,5
производство прочих неметаллической минеральной продукции	-0,2	-8,0	-10,3	-8,6	-5,7	-2,0	-4,2	-1,1	-0,8	1,8	1,5	1,0	3,1	11,0	7,7	13,5	12,7	9,3
металлургический комплекс	1,1	-0,2	-2,0	2,4	-0,6	3,4	-3,3	7,9	6,9	-3,9	-9,2	-4,6	2,7	6,0	1,1	2,9	18,8	4,1
в т.ч.																		
металлургия	-0,8	-2,5	-3,0	-2,1	-2,5	-0,5	-2,8	3,6	-2,2	-3,1	-7,2	-3,3	1,3	3,2	1,7	4,1	4,2	1,7
дополнительные металлургические изделия	7,0	6,8	1,1	16,2	5,1	15,3	-5,0	21,1	36,0	-6,5	-15,3	-8,4	7,0	14,7	-0,6	-0,7	63,9	11,6
машиностроительный комплекс	-8,6	-11,6	-15,4	-7,4	-7,3	-12,4	-14,7	-8,3	-12,9	-10,3	-12,3	-7,9	-8,9	2,8	-7,8	9,1	14,7	11,8
в т.ч.																		
машинотери, электроника, оптика	1,7	-2,4	-8,2	-9,0	18,1	-0,3	2,7	-1,1	-3,3	5,1	-11,8	28,3	5,4	9,2	11,5	0,2	16,8	9,9
электрооборудование	-3,7	-2,0	-5,8	1,1	0,2	-5,1	-5,1	-0,3	-9,7	-7,7	-3,2	-11,3	-8,9	-0,2	-9,9	1,6	12,8	7,7
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	1,9	-6,2	-3,9	-5,3	-7,0	-4,2	-7,4	8,7	-13,3	3,1	-2,3	0,3	10,8	16,7	13,6	19,1	26,4	17,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-44,7	-48,5	-47,4	-52,6	-45,3	-51,4	-51,8	-42,6	-58,2	-62,9	-62,2	-65,8	-61,3	-14,3	-45,4	2,0	14,7	14,6
прочие транспортные средства и оборудование	-4,2	-5,5	-12,9	13,6	-9,1	-7,6	-15,0	-6,8	2,7	-1,9	5,5	-7,6	-5,3	0,1	-12,5	18,9	7,8	10,5
прочие производства	-4,2	-5,1	-8,0	-0,8	-4,1	-9,5	-14,2	-5,5	-7,4	-3,3	-4,2	-4,3	-1,3	2,4	-5,4	6,0	11,6	4,3
в т.ч.																		
мебель	-2,6	0,2	3,8	0,8	-4,5	-8,1	-6,2	-10,7	-10,8	-8,2	-7,8	-12,6	-4,6	7,0	2,1	17,2	2,0	17,7
прочие готовые изделия	-2,5	-5,4	-8,2	-3,5	-6,4	-8,0	-5,3	-7,6	-11,5	-3,5	0,1	-7,7	-3,1	8,9	6,4	7,1	14,8	6,8
ремонт и монтаж машин и оборудования	-4,8	-6,2	-10,9	-0,7	-3,6	-9,8	-17,4	-4,0	-6,1	-2,2	-4,1	-2,0	-0,3	0,4	-8,9	3,3	13,2	1,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	0,1	-0,2	0,0	1,5	-2,4	-0,2	-1,7	1,6	-0,5	2,0	-0,4	4,2	2,0	-0,8	1,3	-4,8	1,1	7,1
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-6,1	-8,9	-8,2	-10,7	-8,0	-10,1	-7,5	-8,4	-14,5	-8,9	-15,6	-3,8	-7,1	5,0	9,0	5,5	0,1	12,6

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

⁵ В соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 г. № 470) уточнены данные за 2021 г. и первое полугодие 2022 г.

ТАБЛИЦА 12. ПОКАЗАТЕЛИ КРЕДИТНОЙ АКТИВНОСТИ И ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ

	2022	I кв.22	дек.22	ноя.22	окт.22	III кв.22	сен.22	авг.22	июл.22	II кв.22	июн.22	май.22	апр.22	I кв.22	мар.22	фев.22	янв.22	2021	
Цена на нефть «Юралс» (средняя за период, долл. США за баррель)	77,5	63,2	50,2	66,7	71,9	76,2	66,6	76,9	84,2	80,6	90,2	80,0	71,0	90,5	91,3	93,7	86,4	69,1	
Курс доллара (в среднем за период)	67,5	62,3	65,3	60,9	60,9	59,4	59,8	60,3	58,1	66,0	57,2	64,6	77,8	84,7	103,7	77,3	75,9	73,6	
Ключевая ставка (на конец периода)	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	8,0	8,0	9,5	9,5	11,0	14,0	20,0	20,0	20,0	8,50	8,50	
Процентные ставки (в % годовых)																			
По рублёвым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)				8,6	9,1	9,0	8,8	8,6	9,8	11,5	9,7	12,0	12,9	11,2	13,2	10,5	9,8	7,8	
По рублёвым жилищным кредитам	7,1	7,1	6,7	7,1	7,4	6,7	6,7	6,7	6,7	6,7	6,4	6,2	7,7	8,0	8,1	8,1	7,9	7,5	
По рублёвым депозитам физлиц (свыше 1 года)				7,3	7,3	7,1	7,1	6,8	7,4	8,7	8,5	8,2	9,3	8,5	9,6	8,1	7,7	5,3	
Кредитование экономики (в % г/г с исключением валютной переоценки)																			
Кредит экономики	13,5	13,5	14,2	13,4	12,6	11,5	12,5	11,5	10,4	12,0	10,9	11,7	13,4	17,2	17,0	18,0	16,5	12,9	
Кредиты организациям	13,1	15,7	16,9	15,4	14,7	11,9	13,8	12,1	9,8	10,5	10,0	10,1	11,2	14,3	14,8	15,1	13,1	9,6	
Жилищные кредиты	20,3	17,4	17,6	18,1	16,5	17,0	16,8	16,5	17,6	20,8	18,3	20,8	23,4	27,1	27,1	27,3	26,9	25,7	
Потребительские кредиты	8,6	2,9	2,5	2,7	3,4	5,1	4,3	5,0	6,0	9,3	7,0	9,1	12,0	18,4	15,5	20,0	19,6	14,3	
Выдача жилищных рублёвых кредитов (в % г/г)	-15,5	-2,2	8,7	-7,8	-10,6	-2,3	8,6	4,3	-21,1	-63,7	-53,5	-67,7	-70,6	13,8	4,0	18,1	23,8	28,1	

Макроэкономический прогноз РФ в июле 2022 года⁶

Макроэкономический опрос/прогноз, подготовленный ЦБ РФ в июле 2022 года

Таблица 14.

Результаты опроса: февраль 2023 года*

	2021 (факт)	2022 (факт / оценка)**	2023	2024	2025
ИПЦ (в % дек. к дек. пред. года)	8,4	11,9	6,0	4,1	4,0
Ключевая ставка (в % годовых, в среднем за год, с учетом выходных дней)	5,7	10,6	7,5	6,8	6,0
ВВП (%, г/г)	5,6	-2,5	-1,5	1,2	1,5
Уровень безработицы (%, дек., без исключения сезонности)	4,3	3,9	4,3	4,2	4,0
Номинальная заработная плата (%, г/г)	11,5	12,4	7,0	6,8	6,0
Экспорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	550	628	493	500	502
Импорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	380	346	360	374	390
Курс USD/RUB (руб. за долл., в среднем за год)	73,7	68,6	72,0	73,8	75,6
Нейтральная ключевая ставка (% годовых)	6,0	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)	1,5	Ожидаемые средние темпы роста потенциального ВВП на горизонте 2026 – 2030 годов.			

* В скобках — результаты опроса в декабре 2022 года.

** В 2022 году: для ИПЦ, ключевой ставки и курса USD/RUB — факт; для экспорта и импорта — предварительные оценки Банка России; для ВВП, уровня безработицы и номинальной заработной платы — оценки участников опроса.

Даты проведения опроса: 27 – 31 января 2023 года.

Методика расчета: результаты опроса являются медианой прогнозов 28 экономистов из различных организаций, принимающих участие в опросе. Если респондент дал свои ожидания в виде интервала, то для расчета учитывалась его середина.

Диапазоны представленных аналитиками прогнозов (см. закрашенные области на графиках) по большинству показателей не изменились или продолжили сужаться, за исключением прогнозов по экспорту. Диапазоны прогнозов по экспорту заметно расширились на всем прогнозном горизонте.

⁶ https://cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/

Инфляция: В февральском опросе медианный прогноз инфляции на 2023 год повышен на 0,2 п.п. до 6,0%. Аналитики по-прежнему ожидают, что инфляция вернется к уровню вблизи 4% в 2024 году и далее будет оставаться на цели.

Ключевая ставка: В 2023-2024 годах аналитики ожидают более высокую траекторию ключевой ставки по сравнению с декабрьским опросом. Прогнозы выросли на 0,2 п.п. до 7,5% годовых и 6,8% соответственно. На 2025 год консенсус-прогноз средней ключевой ставки — 6,0% годовых. При этом медианная оценка нейтральной ключевой ставки изменилась на 0,5 п.п. до 6,0% годовых.

ВВП: Аналитики улучшили оценку ВВП на 2022 год с -2,9% до -2,5%. Прогноз на 2023 год также заметно улучшен — с -2,4% до -1,5%. Аналитики снизили прогноз роста российской экономики на 2024 год на 0,3 п.п. до +1,2% и оставили неизменным прогноз на 2025 год (+1,5%). По мнению аналитиков, изменение ВВП в 2025 году к 2021 году составит -1,4% (в декабрьском опросе — -2,4%). Оценка долгосрочных темпов роста ВВП неизменна — 1,5%.

Уровень безработицы: без существенных изменений. Согласно медианному прогнозу, аналитики ожидают плавного снижения безработицы с 4,3% в 2023 году до 4,0% в 2025 году.

Номинальная зарплата: Медианная оценка роста за 2022 год увеличилась на 0,5 п.п. до 12,4%. Прогноз роста за 2023 год, напротив, снизился на 0,5 п.п. до 7,0. Прогнозы на последующие годы несколько повышены: до 6,8% (+0,3 п.п.) и 6,0% (+0,1 п.п.) соответственно.

Экспорт товаров и услуг: прогноз на 2023 год практически без изменений. Ожидания на 2024-2025 годы вновь заметно пересмотрены вверх (2024 год: 500 млрд долл. США (+25 млрд долл. к декабрьскому опросу), 2025 год: 502 млрд долл. США (+45 млрд долл.). Таким образом, по прогнозу аналитиков, стоимостные объемы экспорта в 2025 году будут на 8,7% ниже, чем в 2021 году (в декабрьском опросе — на 17% ниже).

Импорт товаров и услуг: Аналитики повысили и прогнозы стоимостных объемов импорта на 2023-2025 годы по сравнению с декабрьским опросом. Согласно ожиданиям, в 2023 году импорт составит 360 млрд долл. США (+10 млрд долл.), в 2024 году — 374 млрд долл. США (+9 млрд долл.). Ожидания на 2025 год выросли до 390 млрд долл. США (+15 млрд долл.) и впервые с начала опросов по этому показателю (с июня 2022 года) превысили уровень 2021 года (на 2,6%).

Курс USD/RUB: Аналитики ожидают несколько более слабый рубль в сравнении с декабрьским опросом на всем прогнозном горизонте с тенденцией постепенного ослабления, аналогичной декабрьскому опросу. Прогноз аналитиков на 2023 год — 72,0 рублей за доллар, на 2024 год — 73,8 рублей за доллар, на 2025 год — 75,6 рублей за доллар.

О СОЦИАЛЬНОМ И ЭКОНОМИЧЕСКОМ ПОЛОЖЕНИИ Г. МОСКВЫ ЗА ЯНВАРЬ-ДЕКАБРЬ 2022 ГОДА⁷

Таблица 15.

	Фактически	К соответствующему периоду предыдущего года, %

⁷ <https://mosstat.gks.ru/folder/64645>

Индекс промышленного производства ⁸		
декабрь 2022 года в % к ноябрю 2022 года	120,9	x
январь-декабрь 2022 года в % к январю-декабрю 2021 года	108,5	x
Оборот организаций, миллионов рублей	66833151,3	91,3 ⁹
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, миллионов рублей:		
добыча полезных ископаемых	1907441,0	104,1 ²
обрабатывающие производства	9727578,6	101,0 ²
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	892459,3	102,2 ²
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	226742,4	122,0 ²
Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий:		
скот и птица в живом весе, тонн	640,8	91,5
молоко, тонн	4376,8	69,1
яйца, тыс. штук	684,5	90,2
Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению:		
декабрь 2022 года в % к ноябрю 2022 года	100,68	x
декабрь 2022 года в % к декабрю 2021 года	111,70	x
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций за ноябрь 2022 года, рублей	113722,3	108,1
ноябрь 2022 года в % к октябрю 2022 года	100,5	x
за январь-ноябрь 2022 года	117082,8	110,0
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за ноябрь 2022 года, рублей	140513,6	108,2
ноябрь 2022 года в % к октябрю 2022 года	100,5	x
за январь-ноябрь 2022 года	143922,6	111,0
Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, входящих в потребительскую корзину, в декабре 2022 года, рублей	6856,49	101,2 ¹⁰

⁸Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном и стоимостном выражении). В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2018 базового года.

⁹Темп роста в фактических ценах.

¹⁰К предыдущему месяцу.

Численность официально зарегистрированных безработных на конец декабря 2022 года, человек	28136	96,8 ¹
Уровень зарегистрированной безработицы на конец декабря 2022 года, в процентах	0,4	x
Грузооборот автомобильного транспорта организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, миллионов тонно-километров	8831,7	124,6
Пассажиروоборот автобусов (по маршрутам регулярных перевозок) за декабрь 2022 года, миллионов пассажиро-километров	401,8	112,1
за январь-декабрь 2022 года	4603,8	113,8
декабрь 2022 года в % к ноябрю 2022 года	101,9	x
Просроченная задолженность по заработной плате на 1 января 2023 года, тысяч рублей	34538	53,6 ¹
Оборот розничной торговли, миллионов рублей		
за январь-декабрь 2022 года	6164244,9	90,3 ²
за декабрь 2022 года	628884,8	117,9 ^{1,2}
Оборот оптовой торговли, миллионов рублей		
за январь-декабрь 2022 года	36398489,9	88,2 ²
за декабрь 2022 года	3733262,7	120,4 ^{1,2}
Товарные запасы в организациях розничной торговли на 1 января 2023 года		
миллионов рублей	498099,1	118,0 ^{1,2}
уровень запасов, дней торговли	29	100,0 ¹
Оборот общественного питания, миллионов рублей		
за январь-декабрь 2022 года	415608,2	100,8 ¹
за декабрь 2022 года	45585,4	107,4 ^{1,2}
Объем платных услуг, оказанных населению, миллионов рублей		
за январь-декабрь 2022 года	2648593,9	105,7 ¹
за декабрь 2022 года	241407,2	105,2 ^{1,2}
Выполнено работ и услуг собственными силами организаций по виду деятельности «Строительство», миллионов рублей	1690072,1	113,4¹
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. кв. м. общей площади ³	6797,3	87,1

²В сопоставимых ценах.

Строительство объектов социально-культурного назначения:		
физкультурно-оздоровительный комплекс, единиц	16	100,0
культовые сооружения, единиц	13	144,4
дошкольные образовательные организации, мест	7880	127,9
общеобразовательные организации, ученических мест	11680	73,5
больничные организации, коек	999	353,0
амбулаторно-поликлинические организации, посещений в смену	4122	191,7
детские поликлиники, посещений в смену	1780	712,0
Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за январь-ноябрь 2022 года, миллионов рублей в фактических ценах	5977657,2	90,9
Задолженность организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, на конец ноября 2022 года, миллионов рублей		
дебиторская	32639201,9	102,4 ²
кредиторская	34091122,3	103,0 ²
в том числе просроченная	1412488,8	95,0 ²
из общей суммы кредиторской задолженности - задолженность по платежам в бюджет	1213629,9	114,7 ²
в том числе просроченная	7004,6	101,5 ²

¹ В сопоставимых ценах.

² К предыдущему месяцу.

³ С учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

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-ритейл¹¹).

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

Специалисты компании NF Group выделяют три категории расположения помещений формата street retail:

- на пешеходных улицах с интенсивным пешеходным движением;
- на центральных торговых коридорах с транспортно-пешеходным движением;

¹¹ 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.

- на магистральных улицах.

Далее в отчете подробно рассмотрена ситуация на каждом субрынке.

Основные выводы

> По итогам 2022 года суммарный объем площадей формата street retail составил 792 тыс. м², средний размер помещений – 166,1 м².

> В среднем по городу доля вакантных площадей составила 14,8% по итогам года, сократившись на 0,3 п. п. за год и на 0,9 п. п. за полгода. Однако на рынке street retail сохраняется большой объем (порядка 117,1 тыс. м²) вакантных помещений практически на всех торговых коридорах Москвы.

> По итогам 2022 года увеличение доли вакантных площадей было зафиксировано только на пешеходных улицах столицы (+6,8 п. п. за год). На крупных магистралях города и на транспортно-пешеходных улицах показатель снизился на 2,4 п. п. и 0,5 п. п. соответственно.

> Заявления о приостановке деятельности иностранных брендов существенно не повлияли на уровень вакантности на многих исследуемых коридорах столицы, за исключением улицы Кузнецкий Мост, которую традиционно выбирали международные операторы для размещения флагманских магазинов, также прирост наблюдается на ул. Тверской за счет закрытия флагманского проекта H&M. По итогам 2П 2022 г. доля свободных площадей на Кузнецком Мосту составила 48,6% (+29,3 п. п. за год), на Тверской – 26,1% (+6,7 п. п. за год). Помимо этого, рост вакансии произошел в том числе за счет закрытия локальных игроков рынка.

> 36 международных брендов, работающих в формате street retail, ограничили свою деятельность¹² на территории России, из них 56% временно прекратили деятельность на территории России; 22% подверглись ребрендингу; суммарно 22% ушли из России или закрылись в формате street retail. Большая часть брендов, ограничивших деятельность, приходится на одежду и обувь/аксессуары – 31% (чаще люкс-сегмент), наименьшая часть – на продукты и товары для дома: 6% и 3% соответственно.

Предложения

По итогам второго полугодия 2022 года суммарный объем площадей формата street retail составил 792 тыс. м², средний размер помещений – 166,1 м²:

> на центральных пешеходных улицах столицы – 88,8 тыс. м²;

> на центральных транспортно-пешеходных – 452,0 тыс. м²;

> на крупных магистральных торговых коридорах города – 251,2 тыс. м². Стоит отметить, что большинство зданий, находящихся на реконструкции в исследуемых коридорах столицы, расположены на ул. Тверской в домах 7, 10, 20. В структуре площадей исследуемых коридоров средний объем помещений на транспортно-пешеходных улицах и крупных магистралях приходится на объекты с площадью в диапазоне 100–200 м² (24% и 27% соответственно). Однако большая часть арендованных помещений с площадью от

¹² Компании, приостановившие коммерческую/инвестиционную деятельность/поставки на территории России

500 м² приходится на магистрали, тогда как на пешеходных улицах и на транспортно-пешеходных улицах у арендаторов пользуются популярностью помещения до 200 м². На центральных транспортно-пешеходных коридорах лидером традиционно остается сфера общественного питания с долей 39,2% (+0,8 п. п.).

В топ-3 лидеров по объему занимаемых площадей также входят фэшн-арендаторы – 8,7% (-0,4 п. п. за год, снижение показателя произошло преимущественно из-за закрытия крупного магазина шведского бренда H&M на Тверской ул.) и досуговые концепции – 8,0% (-0,2 п. п. за год). Стоит отметить, что банки и финансовые организации продолжают постепенно снижать свое присутствие на рынке и уходят в онлайн (7,2%: снижение за год на 0,6 п. п.).

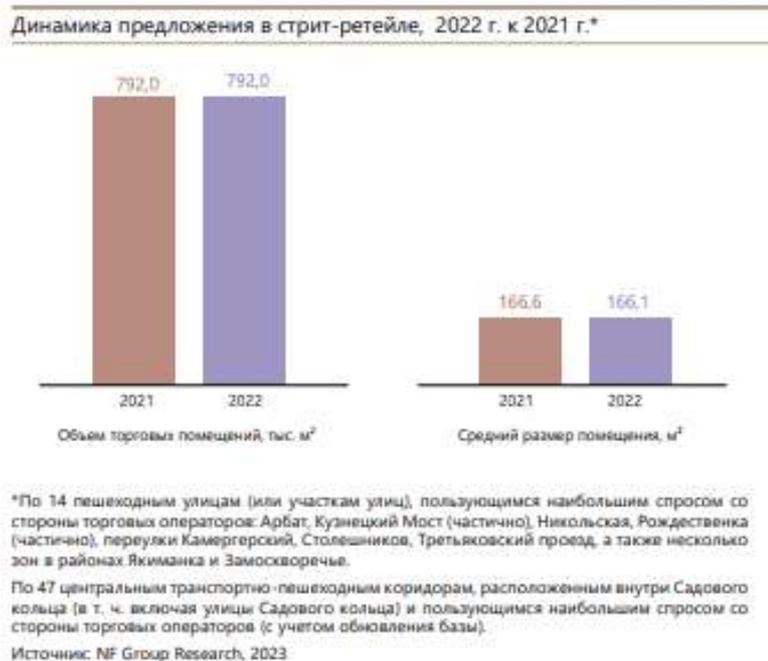


диаграмма 1

На пешеходных улицах большую часть арендованных помещений занимают операторы общепита, на которых приходится 47,4% (динамика без изменений), вторым крупным профилем арендатора являются фэшн-ритейлеры – 20,7% (-1,9 п. п. за год, однако за полгода показатель вырос на 1,0 п. п. благодаря активной экспансии локальных брендов на рынке), замыкает тройку лидеров магазины подарков и сувениров – 5,1% (+0,4 п. п. за год). Наименьшая доля приходится на магазины товаров для дома (0,3%, без изменений) и на банки и финансовые организации – 1,4% (-0,1 п. п. за год), которые также постепенно оптимизируют свои площадки в центре столицы. Структура арендаторов московских магистралей по профилю деятельности отличается большим разнообразием. Здесь лидирующую позицию по объему торговых помещений занимают магазины товаров для дома с долей 16,4% (+0,9 п. п. за год) и их присутствие увеличивается с каждым годом, за ними следуют заведения общественного питания (15,0%, снижение на 0,2 п. п. за год), которые сместили продуктовых ритейлеров на третье место – 14,6% (-0,5 п. п. за год). Максимальный годовой прирост (на 1,0 п. п.) торговых помещений отмечается среди операторов услуг, включая медицинские: их доля на конец периода составляет 9,2%.

Структура помещений по площади, 2022 г.



диаграмма 2.

Структура арендаторов по профилю деятельности, 2022 г.

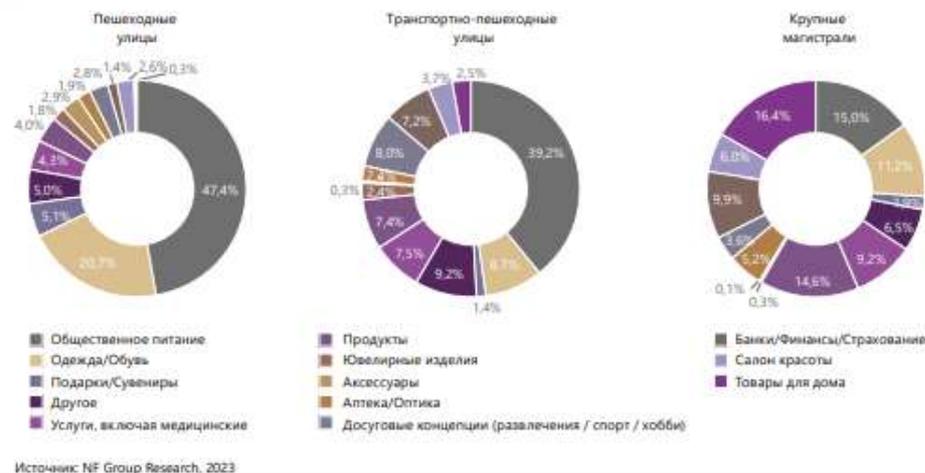


диаграмма 3.

Структура брендов, ограничивших свою деятельность в России по кол-ву в 2022 г., %

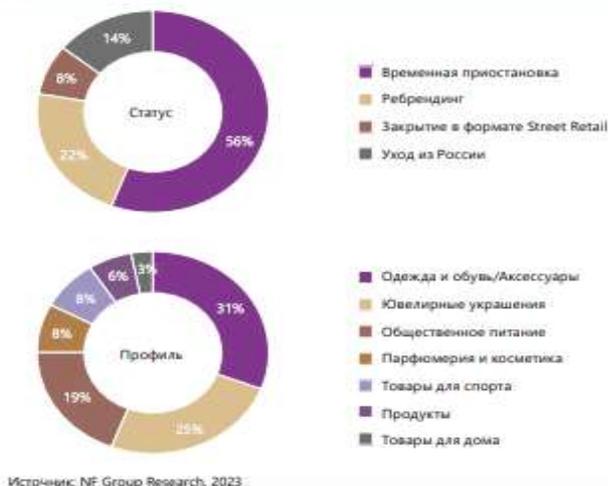


диаграмма 4.

Бренды

Заявления о приостановке деятельности иностранных брендов существенно не повлияли на уровень вакантности на многих исследуемых коридорах столицы, за исключением улицы Кузнецкий Мост, которую традиционно выбирали международные операторы для размещения флагманских магазинов, также прирост наблюдается на ул. Тверской за счет закрытия флагманского проекта H&M. По итогам 2П 2022 г. доля свободных площадей на Кузнецком Мосту составила 48,6% (+29,3 п. п. за год), на Тверской – 26,1% (+6,7 п. п. за год). Помимо этого, рост вакансии произошел в том числе за счет закрытия локальных игроков рынка.

36 международных брендов, работающих в формате street retail, ограничили свою деятельность¹³ на территории России, из них:

- > 56% временно прекратили деятельность на территории России (20 брендов);
- > 22% подверглись ребрендингу (8 брендов);
- > суммарно 22% (8 брендов из 36) ушли из России или закрылись в формате street retail.

Большая часть брендов, ограничивших деятельность, приходится на одежду и обувь/аксессуары – 31% (чаще люкс-сегмент), наименьшая часть – на продукты и товары для дома: 6% и 3% соответственно.

Бренды из США и Франции занимают большую часть в списке ограничивших деятельность, суммарно на них приходится 50%.

Стоит отметить, что освободившиеся площадки некоторых ретейлеров уже были замещены другими арендаторами: демократичный мясной ресторан «The Бык» был открыт на месте Hard Rock Cafe на Арбате, а на месте Laduree на Малой Бронной появится белорусский фэшн-бренд ZNWR.

В связи с уходом из России международных фэшн-брендов отечественные дизайнеры получили новые возможности для развития в офлайн-сегменте – в частности, в центре Москвы. Они стремятся занять помещения в центральных локациях с целью открытия флагманских проектов – это способствует повышению статусности, что подтверждает опыт международных брендов в мировых столицах. Также на московский рынок выходят компании, которые уже давно работают в Санкт-Петербурге и других крупных городах страны. Это свидетельствует о перспективах развития сегмента локального фэшн-ритейла, что позволяет ожидать роста активности игроков и увеличения числа новых заявок на поиск подходящих для брендов помещений.

По итогам 2022 г. на столичном рынке street retail открылось 18 магазинов локальных игроков и одна марка из страны СНГ (Белоруссия). Это в два раза больше, чем в 2021 году, когда аналогичный показатель составил всего восемь локальных брендов.

Среди магазинов ретейлеров, открытых на рынке Москвы в 2022 году (включая ресейл-бутики, мультибрендовые магазины и концепт-сторы), 84% специализируются на сегменте «одежда и обувь», 11% приходятся на «аксессуары» и 5% – на «нижнее белье». Более 50% из них принадлежат ценовому сегменту «средний+».

¹³ Компании, приостановившие коммерческую/инвестиционную деятельность/поставки на территории России

Примечательно, что в центральных торговых коридорах Москвы также открывались ресейл-бутики, где представлены как российские марки, так и зарубежные товары. Ранее магазины данного формата располагались исключительно на онлайн- и мультибрендовых площадках.

Многие локальные бренды по происхождению являются московскими, однако среди них отмечаются компании из Екатеринбурга, Казани и Костромы. Помимо этого, на рынок street retail Москвы вышел белорусский фэшнбренд ZNWR.

Таблица 16.

Локальные операторы, открывшиеся в формате стрит-ритейл в 2022 г.					
№	Название	Адрес	Профиль	Ценовой сегмент	Город
1	YULIAWAVE	Большой Козихинский пер., д. 15	Одежда и обувь	Премиум	Москва
2	ROZIE CORSETS	Малая Никитская ул., д. 10	Одежда и обувь	Премиум	Москва
3	Precise	Малая Бронная ул., д. 15Б	Одежда и обувь	Премиум	Москва
4	Petrovka*15*	Петровка ул., д. 15	Одежда и обувь	Средний+	Москва
5	OSKELLY**	Столешников пер., д. 14	Одежда и обувь / Аксессуары	Средний+, Премиум	Москва
6	Nude Story	Петровка ул., д. 19	Одежда и обувь	Средний+	Казань
7	NIKITA EFREMOV*	Петровка ул., д. 15	Одежда и обувь	Средний+, Премиум	Москва
8	MILAMARSEL	Большой Патриарший пер., д. 8, стр. 1	Одежда и обувь	Премиум	Москва
9	LN Family	Петровка ул., д. 19, стр. 1	Одежда и обувь	Средний+	Москва
10	Kicks Town*	Большая Дмитровка ул., д. 16, к. 1	Одежда и обувь	Средний+, Премиум	Москва
11	Harry Cooper	Покровка ул., д. 2/1, стр. 1	Аксессуары	Средний+	Москва
12	FASHION REBELS	Петровка ул., д. 15	Одежда и обувь	Средний+	Москва
13	(ex)bags**	Малый Козихинский пер., д. 12	Аксессуары	Премиум	Москва
14	DressByStesha	Большая Дмитровка, д. 15	Одежда и обувь	Средний+	Москва
15	Country Textile	Тверская ул., д. 15	Одежда и обувь	Средний+	Кострома
16	12Storeez	Столешникова пер., д. 13/15	Одежда и обувь	Средний+ -> Премиум	Екатеринбург
17	LAVARICE	Малая Бронная ул., д. 27/14	Нижнее белье	Средний+	Москва
18	Planta Rosa	Малая Ордынка ул., д. 19	Одежда и обувь	Средний+	Москва
19	ZNWR***	Малая Бронная ул., д. 27/14	Одежда и обувь	Средний+	Бобруйск/Минск (Белоруссия)

* Концепт-стор брендовых товаров/локальных дизайнеров
 ** Ресейл-бутик брендовых товаров
 *** Скоро открытие
 Источник: NF Group Research, 2023

Общественное питание

Общественное питание, как один из лидеров по объему занимаемых площадей, показало хорошие результаты при текущих условиях. Число новых открытий на исследуемых коридорах столицы в формате street retail остается на высоком уровне, показатель 2022 года ниже всего на 11% по сравнению с 2021 годом. В целом значение оказалось выше на 6% пандемийного 2020 года. По итогам года число закрытий увеличилось всего на 5% по сравнению с аналогичным периодом 2021 года, но в то же время снизилось на 29% относительно 2020 года, что говорит о желании операторов общественного питания развивать новые гастропроекты.

Несмотря на сложное для сектора общественного питания начало 2022 года ввиду внешнеполитического фона, рестораторы столкнулись с перебоями в поставках и с повышением цен на закупочную продукцию, на этот период выпало большое количество ключевых открытий. Быстрая перестройка рестораторов, в том числе благодаря ребрендингу, обновлению меню и пересмотру концепции и поставщиков, помогла сегменту продолжить активно развиваться – за год было открыто 220 новых заведений в формате street retail – и превзойти показатели 2020 года.

Зачастую закрытия в этом году были связаны с устареванием формата заведения или непродуманной концепцией, успешные и яркие проекты в наименьшей степени закрываются. Помимо этого, не все смогли

приспособиться к новым условиям, в т. ч. из-за перестройки меню, закупки сырья; многие новички в бизнесе (стартапы) также испытывали сложности с арендой из-за неправильно выстроенной бизнес-стратегии, к таким заведениям относятся небольшие быстро, формат общепита take away, небольшие кафе и кофейни. На рынке также развиваются форматы общепита, нацеленные на временные тренды – так называемые pop-up заведения, которые изначально предусматривают работу на краткосрочный период, причем данный тренд усиливается на рынке столичного street retail за последние несколько лет. Причин для открытия много: людям нравится эффект неожиданности – это стимулирует всплеск временного ажиотажа, которым нужно воспользоваться здесь и сейчас, с помощью pop-up проектов могут знакомить посетителей со своей концепцией, тестировать новый дизайн или меню.

Вакансия

По итогам 2022 г. уровень вакантных помещений формата street retail практически на всех торговых коридорах Москвы остается высоким, однако внешнеполитический фон не оказал влияния на массовый рост новых свободных площадей, за исключением улиц Кузнецкий Мост и Тверской. В среднем по городу по итогам полугодия доля вакантных площадей составила 14,8%, сократившись на 0,3 п. п. за год и на 0,9 п. п. за полгода, однако показатель еще не достиг докризисных значений в 9%. В 2022 г. увеличение на 6,8 п. п. отмечено на пешеходные улицах, где доля вакантных помещений составила 18,7% против 11,9% на конец 2021 года.

Таблица 17.

Динамика вакансии в стрит-ритейле, 2022 г. к 2021 г.			
	Доля вакантных площадей, %		Динамика
	2021	2022	
Основные транспортно-пешеходные коридоры			
Бульварное кольцо	13,2%	10,3%	-2,8 п. п.
Садовое кольцо	13,7%	13,8%	0,1 п. п.
Центральные торговые коридоры	14,9%	14,6%	-0,3 п. п.
Основные центральные торговые коридоры			
Б. Дмитровка ул.	15,7%	18,1%	2,4 п. п.
Большая Лубянка ул.	18,6%	22,8%	4,3 п. п.
Большая Никитская ул.	35,9%	28,3%	-7,5 п. п.
Большая Ордынка ул.	35,4%	35,4%	0,0 п. п.
Большая Якиманка ул.	14,4%	9,8%	-4,6 п. п.
Красная Пресня ул.	6,9%	8,8%	2,0 п. п.
Малая Бронная ул.	2,0%	6,6%	4,6 п. п.
Маросейка ул.	11,0%	8,5%	-2,5 п. п.
Мясницкая ул.	20,6%	19,1%	-1,5 п. п.
Неглинная ул.	10,7%	9,3%	-1,4 п. п.
Новосущенская ул.	4,6%	4,9%	0,3 п. п.
Новый Арбат ул.	5,5%	6,2%	0,7 п. п.
Остоженка ул.	38,3%	29,2%	-9,0 п. п.
Петровка ул.	10,3%	8,1%	-2,2 п. п.
Покровка ул.	12,4%	10,2%	-2,3 п. п.
Пятницкая ул.	9,1%	8,7%	-0,5 п. п.
Тверская ул.	19,3%	26,1%	6,7 п. п.
Тверская-Ямская ул.	28,3%	21,6%	-6,8 п. п.
Основные пешеходные торговые коридоры			
Арбат ул.	11,1%	12,3%	1,2 п. п.
Б. Толмачевский пер.	0,0%	34,9%	34,9 п. п.
Камергерский пер.	24,4%	19,6%	-4,8 п. п.
Климентовский пер.	0,0%	0,0%	0,0 п. п.
Кузнецкий мост ул.	19,3%	48,6%	29,3 п. п.
Лаврушинский пер.	57,1%	37,6%	-19,5 п. п.
Никольская ул.	10,8%	16,6%	5,7 п. п.
Ордынский тупик	22,6%	9,7%	-12,9 п. п.
Пятницкий пер.	0,0%	0,0%	0,0 п. п.
Рождественка ул.	9,8%	9,8%	0,0 п. п.
Садовнический пр-д	7,8%	59,9%	52,1 п. п.
Столешников пер.	6,8%	4,5%	-2,2 п. п.
Тверской пр-д	50,0%	50,0%	0,0 п. п.
Третьяковский пр-д	0,0%	0,0%	0,0 п. п.
Крупные магистрали			
Кузусовский пр-т	26,7%	25,6%	-1,1 п. п.
Ленинский пр-т	15,6%	13,9%	-1,8 п. п.
Мира пр-т	15,0%	9,7%	-5,3 п. п.
Ленинградский пр-т	15,0%	14,6%	-0,4 п. п.
Комсомольский пр-т	15,9%	10,7%	-5,2 п. п.

Источник: NF Group Research, 2023

Таблица 18.

Динамика вакансии в стрит-ритейле, 2022 г. к 2021 г.					
Показатель	2П 2021	1П 2022	2П 2022	Динамика	
				полугодие	год
Крупные магистрали	17,6%	17,8%	15,2%	-2,6 п. п.	-2,4 п. п.
Транспортно-пешеходные улицы	14,3%	14,4%	13,8%	-0,6 п. п.	-0,5 п. п.
Пешеходные улицы	11,9%	16,8%	18,7%	2,0 п. п.	6,8 п. п.

Источник: NF Group Research, 2023

Снижение за год было зафиксировано на остальных коридорах: так, например, на транспортно-пешеходных улицах показатель снизился на 0,5 п. п., на крупных магистралях – на 2,4 п. п. За полгода максимальный рост вакансии зафиксирован только на пешеходных улицах (+2,0 п. п.). Среди пешеходных улиц наблюдается восстановление спроса в Столешниковом переулке: к концу года доля вакантных помещений сократилась на 2,2 п. п. и составила 4,5%, на Рождественке показатель остался неизменным (9,8%). За год зафиксирован рост доли вакантных площадей на улицах Кузнецкий Мост, Никольской, Арбате, связанный в том числе с закрытием fashion-операторов и заведений общепита, например Burger King и KFC в Камергерском переулке, «Farsh», Nike, Massimo Dutti, Rendez-Vous на Кузнецком мосту, Laduree, Kaif Burger на Никольской и др. Среди транспортно-пешеходных торговых коридоров Москвы было зафиксировано снижение уровня вакантных площадей на Бульварном кольце (-2,8 п. п.) и в центральном торговом коридоре (-0,3 п. п.), однако в последнем средний показатель вакансии находится на высоком уровне – 14,6%. Незначительное увеличение доли вакантных помещений зафиксировано на Садовом кольце (+0,1 п. п.).

Ставки

По итогам 2022 года наиболее высокие запрашиваемые ставки аренды соответствуют помещения¹⁴, расположенным на Кузнецком Мосту и в Столешниковом переулке, а также расположенным в окрестностях Патриарших. Минимальный размер ставок в 2022 году сократился с 25 тыс. руб. до 20 тыс. руб. за м² в год (Садовое кольцо, пр-т Мира и Кутузовский пр-т) в связи с выходом новых помещений, расположенных вдали от метро и/или удаленно от центральных локаций, а также долгого экспонирования на рынке. Снижение нижней границы ставки аренды было отмечено в половине ключевых торговых коридоров города: на 16–43% в зависимости от улицы, на пяти анализируемых улицах ставка аренды возросла или оказалась на уровне аналогичного периода 2021 года. Существенное увеличение верхней границы ставки аренды было зафиксировано на Новом Арбате для возможного увеличения спроса и в окрестностях Патриарших прудов из-за ограниченного качественного предложения и стабильно высокого спроса на помещения в данной локации. Снижение верхней границы ставки аренды было отмечено только в четырех локациях – на 10–31% в зависимости от улицы, остальные же остались на уровне прошлогодних показателей.

¹⁴ В основу исследования входят помещения, расположенные на 1-х этажах (первая линия) с площадью от 100 м² до 350 м²

Таблица 19.

Динамика ставок 2022 г. к 2021 г.*						
Название улицы или торговой зоны	Ставка аренды (тыс. руб./м ² /год), не вкл. НДС					
	2021		2022		Изменение	
	min	max	min	max	нижней границы по сравнению с предыдущим годом, п. п.	верхней границы по сравнению с предыдущим годом, п. п.
Кузнецкий Мост ул.	60	210	40	255	-33%	21%
Никольская ул.	70	230	70	236	0%	3%
Патриаршие пруды	70	150	40	215	-43%	43%
Столешников пер.	120	210	101**	190**	-16%	-10%
Пятницкая ул.	25	160	25	160	0%	0%
Тверская ул. (на участке от ст. м. «Охотный Ряд» до ст. м. «Пушкинская»)	50	220	40	150	-20%	-32%
Новый Арбат ул.	45	110	50	150	11%	36%
Мира пр-т	30	145	20	120	-33%	-17%
Арбат ул.	55	160	40	110	-27%	-31%
Петровка ул.	45	110	60	110	33%	0%
Мясницкая ул.	45	100	35	100	-22%	0%
Садовое кольцо	25	95	20	95	-20%	0%
Камергерский пер.	60	80	60**	80**	0%	0%
Кутузовский пр-т	35	70	20	70	-43%	0%

* Данные ранжированы по верхней границе 2022 г.

** Ставки аренды в данных локациях аналогичны уровню I пол. 2022 г. в связи с нулевым уровнем вакантности

Источник: NF Group Research, 2023

Изменение ставок аренды зависит во многом от расположения и качественных характеристик сдаваемых объектов, немаловажную роль также играют внешние факторы, которые влияют на туристический поток на исторических и культурных улицах и формируют спрос со стороны потенциальных арендаторов.

Прогноз

В текущих условиях будет наблюдаться дальнейший интерес со стороны ретейлеров к рынку street retail из-за более устойчивого положения относительно геополитической ситуации, в отличие от торговых центров это связано с тем, что рынок столичного street retail меньше зависит от иностранных игроков. На центральных торговых коридорах, помимо традиционно активного спроса со стороны сегмента общественного питания, будет также наблюдаться активность и различных фэшн-игроков, которые стремятся занять помещения в центральных локациях для открытия флагманских проектов, так как это способствует росту статусности, что подтверждается опытом любого международного бренда в любой столице мира.

Пока остается открытым вопрос с временной приостановкой деятельности международных премиум- и люкс-брендов. Многие из них сейчас рассматривают новые варианты решения логистических сложностей, вызванных внешнеполитической ситуацией. Однако есть и компании, рассматривающие уход с российского рынка. Поэтому не исключено, что 2023 год задаст новый вектор развития и станет реперной точкой для столичного рынка street retail.

Пустые помещения на пешеходных улицах, где ранее располагались западные бренды, уже сейчас рассматриваются другими арендаторами из разных категорий.

В 2023 году ключевое влияние на текущее и будущее развитие ретейлеров в торговых коридорах Москвы будут оказывать следующие факторы:

> Изменение поведения потребителей.

> Изменение иностранного туристического потока по сравнению с докризисными годами. > Изменение уровня вакантности в связи с возможным уходом международных брендов, в том числе люксовых брендов. > Сокращение средней площади помещений.

> Появление новых брендов на рынке: локальные марки и иностранные бренды, включая перепродажу бизнеса игроков, заявивших об уходе.

> Легализация параллельного импорта.

> Возросшие затраты на отделку помещений.

Несмотря на существующие внешние факторы, влияющие на развитие сегмента street retail, спрос на помещения с отделкой и оборудованием на рынке сохраняется, однако он не массовый, а точечный. Ликвидные объекты на востребованных локациях с интенсивным пешеходным трафиком не претерпели существенных изменений в арендных ставках и в спросе у арендаторов. Как один из перспективных трендов на рынке можно выделить усиление спроса на помещения в Столешниковом переулке, на Петровке, Большой Дмитровке и в окрестностях Патриарших, например, от локальных российских дизайнеров и брендов с эксклюзивными товарами.

Источник информации: <https://kf.expert/publish/rynok-street-retail-moskva-4-kvartal-2022>

Вывод: На рынке стрит-ритейла недвижимости города Москвы уровень вакантности остается высоким до 14,8 %. В 4 –ом полугодии 2022 г. ставки аренды на ряде центральных торговых коридоров и пешеходных улиц имеют разнонаправленную динамику. Минимальный размер ставок в 2022 году сократился с 25 тыс. руб. до 20 тыс. руб. за м² в год (Садовое кольцо, пр-т Мира и Кутузовский пр-т) в связи с выходом новых помещений, расположенных вдали от метро и/или удаленно от центральных локаций, а также долгого экспонирования на рынке. Максимальное значение в коридоре улица Кузнецкий мост составила 255 тыс. руб. за м² в год.

8. Описание процесса оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели);

- проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки;

- допущений и ограничений оценки.

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

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

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

В соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:

1) рыночная стоимость;

2) равновесная стоимость;

3) инвестиционная стоимость;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.2. Этапы проведения оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Далее приводится краткое описание подходов к оценке.

8.3.1. Описание затратного подхода

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

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

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

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

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

применять в следующих случаях:

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

Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;

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

определение прибыли предпринимателя;

определение износа и устареваний;

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

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

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

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

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

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

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

8.3.2. Описание сравнительного (рыночного) подхода

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

Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основные этапы сравнительного подхода:

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

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

В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

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

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

4) рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.3.3. Описание доходного подхода

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

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

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

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

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

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

Основные этапы доходного подхода:

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

2) определение денежного потока.

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

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

-прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;

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

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

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

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

При выборе прогнозного периода учитываются:

-оставшийся срок полезного использования объекта оценки;

-период, на который доступна информация для составления прогноза;

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

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

1) ретроспективные показатели операционной, инвестиционной и финансовой деятельности (использования) объекта оценки;

2) ретроспективные и прогнозные показатели отрасли и (или) сегмента рынка;

3) прогнозный темп экономического роста региона или страны, в которой действует (используется) объект оценки.

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

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

При расчете постпрогнозной стоимости следует учитывать:

1) срок полезного использования объекта оценки – неограниченный или ограниченный (например, для объектов с истощимыми запасами или ресурсами);

2) потенциал дальнейшего изменения (роста или снижения) денежных потоков за пределами прогнозного периода;

3) заранее определенную сумму денежных средств, ожидаемую к получению после завершения прогнозного периода;

4) циклический характер деятельности или использования объекта оценки.

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

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

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

методы сравнительного подхода.

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

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

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

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

При определении ставки дисконтирования (ставки капитализации) следует учитывать:

1) вид стоимости и соответствующие ему стороны сделки;

2) допущения оценки;

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

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

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

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

срок полезного использования объекта оценки;

специфические риски объекта оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи; з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании

информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости».

8.3.4. Порядок согласования результатов

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

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

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

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

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

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

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

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

8.4. Анализ применимости разных подходов к оценке объекта оценки

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

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

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

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

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

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

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

9. Определение справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки

9.1. Определение стоимости объекта оценки сравнительным (рыночным)

подходом

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В таблице 20. приведен перечень таких элементов сравнения, рекомендуемых к использованию в анализе.

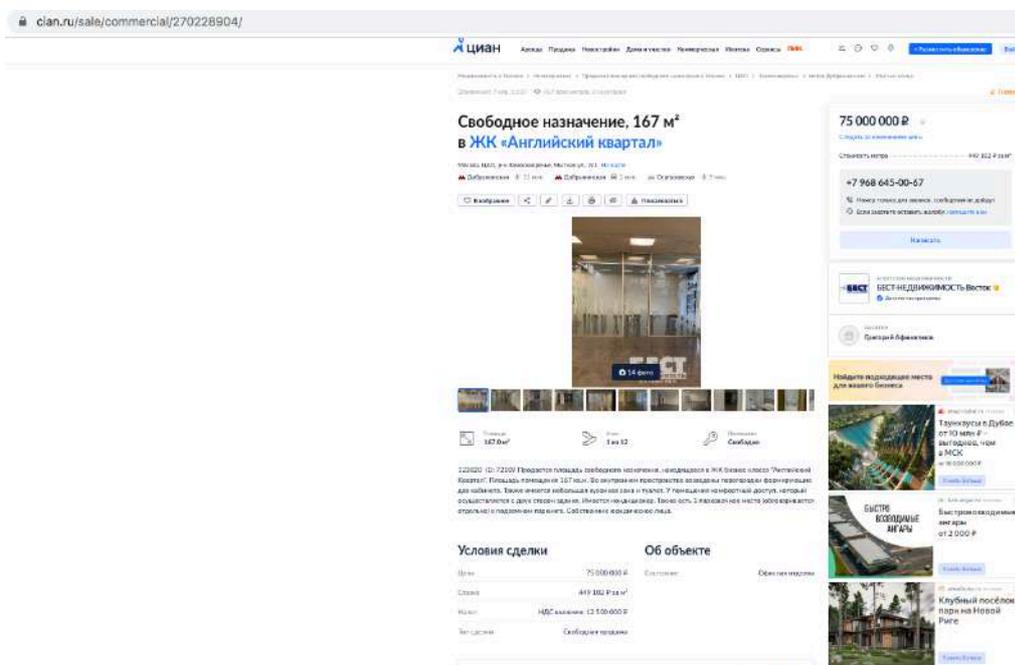
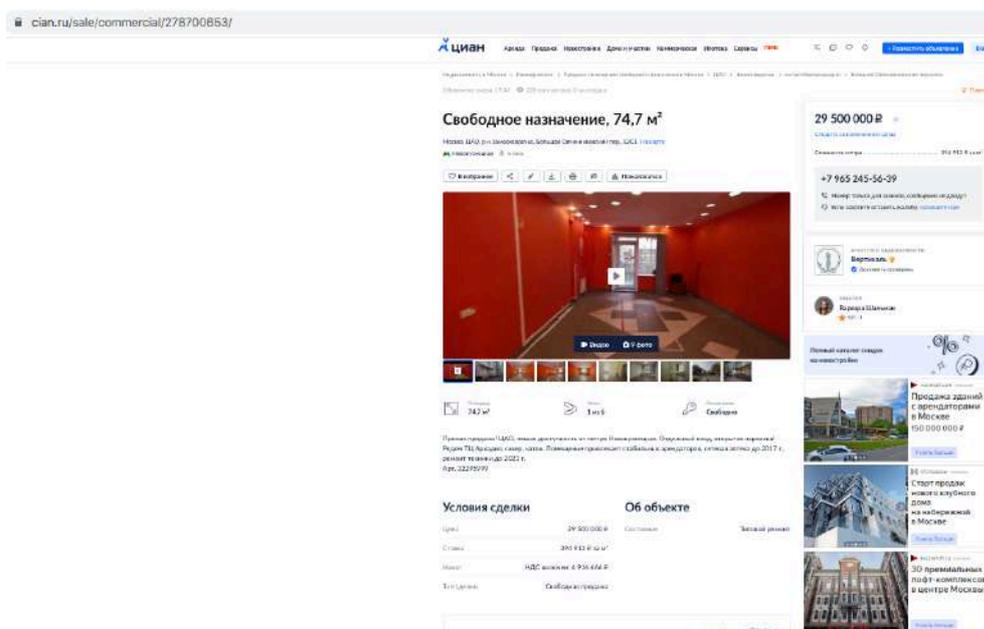
Таблица 20.

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

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

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

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



Данные об объектах аналогах (объектам свободного/торгово-офисного назначения) представлены в таблице 21.

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 27. 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 21.

Номер объекта сравнения	Объект оценки	1	2	3	4
Местоположение					
Адрес	г. Москва, улица Мытная, д.7 стр.1	г. Москва, Шлюзовая набережная, д. 2А	г. Москва, улица Татарская, д.1/7	г. Москва, Большой Овчинниковский пер., д. 12с1	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»	6 минуты ходьбы от станции метро «Павелецкая»	7 минуты ходьбы от станции метро «Павелецкая»	4 минуты ходьбы от станции метро «Новокузнецкая»	11 минут ходьбы от станции метро «Серпуховская»
Источник		База данных недвижимости ЦИАН, https://www.cian.ru/sale/commercial/284273739/ , тел. +7 909 693 80 25 дата публикации 09 марта 2023 г.	База данных недвижимости ЦИАН, https://www.cian.ru/sale/commercial/275728355/ , тел. +7 964 554 24 10 дата публикации 02 марта 2023 г.	База данных недвижимости ЦИАН, https://www.cian.ru/sale/commercial/278700653/ , тел. +7 965 245 56 39 дата публикации 03 марта 2023 г.	База данных недвижимости ЦИАН, https://www.cian.ru/sale/commercial/270228904/ , тел. +7 968 645 00 67 дата публикации 06 марта 2023 г.
Юридическое описание	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Цена предложения, продажи, рублей ¹⁵		84 015 000	64 000 000	29 500 000	75 000 000
Цена предложения, продажи, рублей ¹⁶		70 012 500	53 333 333	24 583 333	62 500 000
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 2023 г.	Актуально на дату оценки			
Торг	Продажа	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Назначение	встроенное нежилое офисно-торговое формат street-retail	встроенное нежилое офисно-торговое формат street-retail	встроенное нежилое офисно-торговое формат street-retail	встроенное нежилое офисно-торговое формат street-retail	встроенное нежилое офисно-торговое формат street-retail
Этажность	1 этаж жилого здания	1 этаж 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

¹⁵ Цена с учетом НДС

¹⁶ Цены без учета НДС

Номер объекта сравнения	Объект оценки	1	2	3	4
Техническое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Отделка	улучшенная стандарт	под отделку	улучшенная стандарт	улучшенная стандарт	улучшенная стандарт
Общая площадь, м ²	200,7 100,5 82,2 142,5	187	164	74,7	167
Цена руб./кв.м.		374398	325203	329094	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 2023 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 22.

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

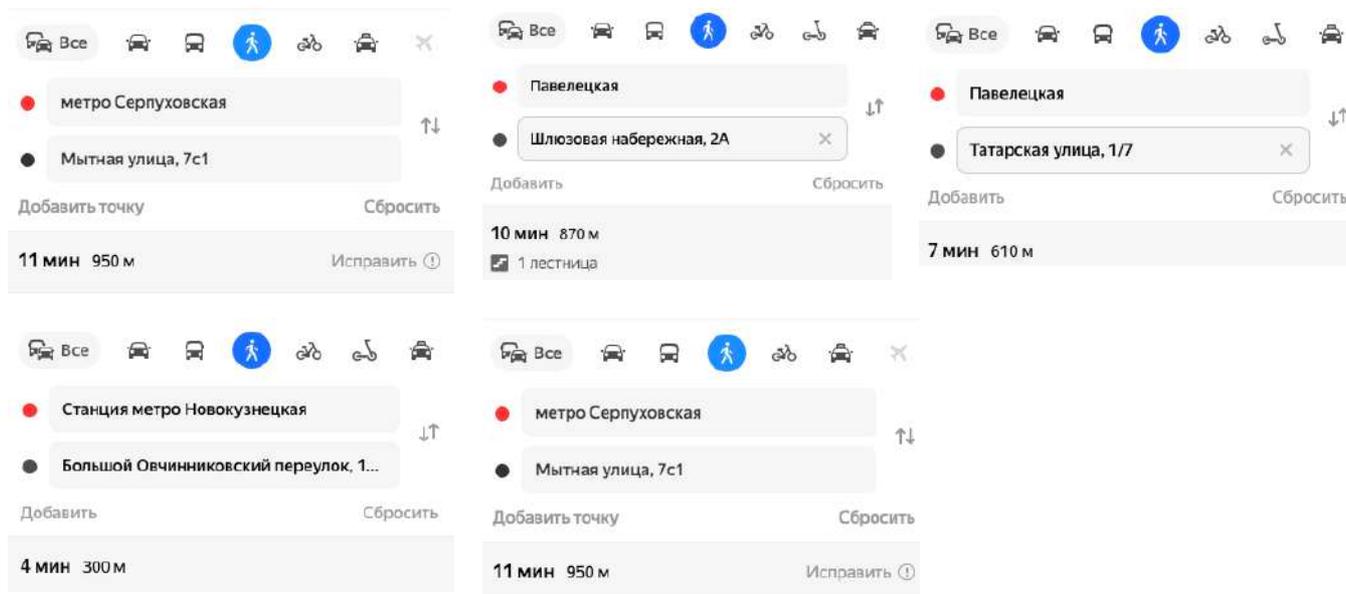
Данная корректировка не проводилась, так как все объекты аналоги, как и объект оценки, расположены в районе Замоскворечье ЦАО г. Москвы.

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

Таблица 23.

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

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. 76, стр. 130).

Корректировка на тип ремонта, руб./кв.м.

Таблица 24.

Тип ремонта		аналог				
		Без отделки	косметический	эконом	стандарт	премиум
Объект оценки	без отделки	0	-2175	-4076	-6180	-11501
	косметический	2175	0	-1901	-4005	-9326
	эконом	4076	1901	0	-2105	-7425
	стандарт	6180	4005	2105	0	-5321
	премиум	11501	9326	7425	5321	0

Поправка на отделку может составить +6180 руб./кв.м. по объекту аналогу №1.

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 25.

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: $D=(Q-g_i)/Q \times 1/((n-1)) \times 100\%$, 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 27.

Элемент	Ед.	Объекты сравнения				
		Оценив.	1	2	3	4
Сравнения	измер.					
Цена продажи (предложения)	руб.		70 012 500	55 833 333	24 583 333	62 500 000
Площадь	кв.м.	200,7 100,5 82,2 142,5	187	164	74,7	167
Цена за единицу площади	руб./ кв.м.		374398	325203	329094	374251
Объем передаваемых прав		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	%		-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./ кв.м.		374398	325203	329094	374251
Финансовые условия		Рыночные безналичный расчет	Рыночные безналичный расчет	Рыночные безналичный расчет	Рыночные безналичный расчет	Рыночные безналичный расчет
Корректировка	%		-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./ кв.м.		374398	325203	329094	374251
Условия продажи		Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта
Корректировка	%		-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./ кв.м.		374398	325203	329094	374251
Условия рынка (время продажи)		Март 2023г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./ кв.м.		374398	325203	329094	374251
Торг		сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка			-10	-10	-10	-10
Скорректированная цена	руб./ кв.м.		336958	292683	296185	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
Скорректированная цена	руб./ кв.м.		336958	292683	296185	336826
Удаленность от станции метро		11 минут ходьбы от станции метро	10 минуты ходьбы от станции метро «Павелецкая»	7 минуты ходьбы от станции метро «Павелецкая»	3 минуты ходьбы от станции метро	11 минут ходьбы от станции метро

		«Серпухов- ская»			«Новокузнец- кая»	«Серпухов- ская»
Корректировка	%		-6	-6	-12	0
Скорректиро- ванная цена	руб./ кв.м.		316741	275122	260643	336826
Этажность		1 этаж				
Корректировка	%		-	-	-	-
Скорректирован- ная цена	руб./ кв.м.		316741	275122	260643	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	%		-	-	-	-
Скорректирован- ная цена	руб./ кв.м.		316741	275122	260643	336826
Коммуникации		все	все	все	все	все
Корректировка	руб.		-	-	-	-
Скорректирован- ная цена	руб./ кв.м.		316741	275122	260643	336826
Отделка		улучшенная стандарт	под отделку	улучшенная стандарт	улучшенная стандарт	улучшенная стандарт
Корректировка	руб./ кв.м.	-	+6180	-	-	-
Скорректирован- ная цена	руб./ кв.м.		322921	275122	260643	336826
Масштаб, кв. м.	Пом.1	200,7	187	164	74,7	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
Скорректирован- ная цена	руб./ кв.м.	200,7 (пом.1)	322921	275122	239792	336826
		100,5 (пом.2)	351984	299883	260643	367140
		82,2 (пом.3)	351984	299883	260643	367140
		142,5 (пом.4)	322921	275122	239792	336826
Проверка результата	<p>Среднее значение для помещения 1: 293665 руб. Стандартное отклонение: 44590 руб. Коэффициент вариации, допустимое значение меньше 33%: 15%. Коэффициент вариации меньше допустимого значения и находится в пределах низкой изменчивости вариационного ряда, с большой долей вероятности можно утверждать, что полученные результаты удовлетворяют требованиям однородности и нормального распределения</p> <p>Среднее значение для помещения 2: 319913 руб. Стандартное отклонение: 48898 руб. Коэффициент вариации, допустимое значение меньше 33%: 15%. 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</p>					

	<p>распределения Среднее значение для помещения 3: 319913 руб. Стандартное отклонение: 48898 руб. Коэффициент вариации, допустимое значение меньше 33%: 15%. Коэффициент вариации меньше допустимого значения и находится в пределах низкой изменчивости вариационного ряда, с большой долей вероятности можно утверждать, что полученные результаты удовлетворяют требованиям однородности и нормального распределения</p> <p>Среднее значение для помещения 4: 293665 руб. Стандартное отклонение: 44590 руб. Коэффициент вариации, допустимое значение меньше 33%: 15%. Коэффициент вариации меньше допустимого значения и находится в пределах низкой изменчивости вариационного ряда, с большой долей вероятности можно утверждать, что полученные результаты удовлетворяют требованиям однородности и нормального распределения</p>					
Количество поправок (пом.1)		9	3	2	3	1
Весовой коэффициент			0,222	0,259	0,222	0,296
Количество поправок (пом.2)		11	4	3	2	2
Весовой коэффициент			0,212	0,242	0,273	0,273
Количество поправок (пом.3)		11	4	3	2	2
Весовой коэффициент			0,212	0,242	0,273	0,273
Количество поправок (пом.4)		8	3	2	3	1
Весовой коэффициент			0,222	0,259	0,222	0,296
Средневзвешенная стоимость помещения 1	руб./ кв.м.	295879				
Площадь помещения 1	кв.м.	200,7				
Справедливая (рыночная) стоимость помещения 1	руб.	59382915				
Средневзвешенная стоимость помещения 2	руб./ кв.м.	318577				
Площадь помещения 2	кв.м.	100,5				
Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки	руб.	32016989				
Средневзвешенная стоимость помещения 3	руб./ кв.м.	318577				
Площадь помещения 3	кв.м.	82,2				

Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки	руб.	26187029
Средневзвешенная стоимость помещения 4	руб./ кв.м.	295879
Площадь помещения 3	кв.м.	142,5
Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки	руб.	42162758

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

59 382 519 руб.

(Пятьдесят девять миллионов триста восемьдесят две тысячи пятьсот девятнадцать) 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:

32 016 989 руб.

(Тридцать два миллиона шестнадцать тысяч девятьсот восемьдесят девять) 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:

26 187 029 руб.

(Двадцать шесть миллионов сто восемьдесят семь тысяч двадцать девять) рублей

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

42 162 758 руб.

(Сорок два миллиона сто шестьдесят две тысячи семьсот пятьдесят восемь) рублей

9.2. Определение стоимости объекта оценки доходным подходом

Доходный подход при оценке объектов недвижимости реализуется в следующих методах:

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

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

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

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

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

Метод прямой капитализации рассчитывается по следующей формуле капитализации:

$$C = \text{ЧОД} / K, \text{ где:}$$

C - текущая стоимость объекта оценки;

ЧОД – чистый операционный доход;

K- коэффициент капитализации.

9.2.1. Определение потенциального и действительного валовых доходов

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

Современный взгляд на оценку доходной недвижимости допускает два источника дохода:

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

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

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

Потенциальный валовой доход рассчитывается по формуле:

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

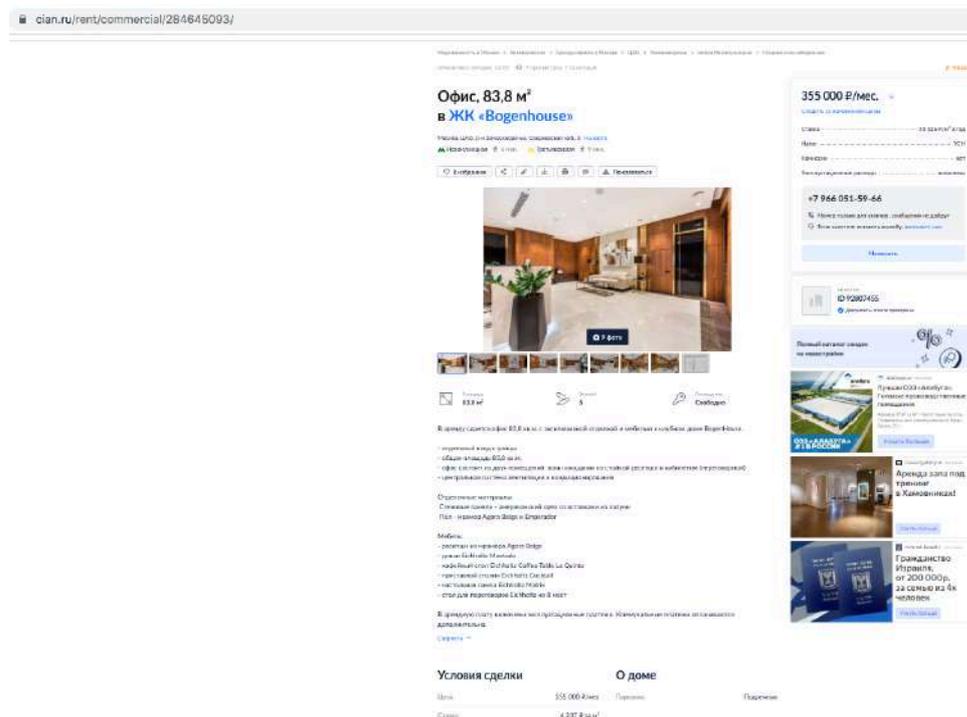
ПВД - потенциальный валовой доход, рублей;

C_a - арендная ставка, рублей / м²;

S - площадь, сдаваемая в аренду, м².

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

Для определения средней ставки аренды на дату оценки была проанализирована текущая ситуация на рынке аренды объектов недвижимости аналогичных объекту оценки. В результате анализа рынка были выявлены 5 объектов-аналогов, расположенных в 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/284626112/

ЦИАН

Офис (B+), 299 м²

1 500 000 Р/мес.

47 964 795-62-46

Условия сделки

Цена	1 500 000 Р/мес.
Срок	40 261 Р за м ²
Налог	УСН
Назначение помещений	Нежилые
Эксплуатационные расходы	Зачислены
Кат. земель	Прочие земли
Кат. земель	Дачная

avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/obekt_537430_2182890876

Объект 537430

570 000 Р в месяц

8 910 84204-32

Спросите у посредника

О помещении

Расположение

Описание

О здании

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

28.

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

основными характеристиками, что и оцениваемый объект.

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

Скорректированная цена дает возможность оценщику сделать вывод о наиболее вероятной цене продажи оцениваемого объекта. Арендным ставкам по объектам-аналогам придаются удельные веса в зависимости от их схожести с объектом оценки. Величины арендных ставок не включают НДС. Информация по всем объектам-аналогам датируется мартом 2023 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 32.

Таблица 28. 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, Озерковская наб., д. 6	г. Москва, улица Большая Ордынка, д.7	г. Москва, улица Летниковская, д.4С5	г. Москва, ул. Садовническая, д. 57АС1	г. Москва, улица Коровий Вал, д.5
Округ г. Москвы	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Район	Замоскворечье	Замоскворечье	Замоскворечье	Замоскворечье	Замоскворечье	Замоскворечье
Станция метро	«Серпуховская» 11 минут ходьбы	«Новокузнецкая» 3 минут ходьбы	«Третьяковская» 6 минут ходьбы	«Павелецкая» 12 минут ходьбы	«Новокузнецкая» 5 минуты ходьбы	«Добрынинская» 3 минуты ходьбы
Источник информации		База данных недвижимости ЦИАН, https://www.cian.ru/rent/commercial/284645093/ , тел. +7 966 051 59 66 Дата публикации 10 марта 2023 г.	База данных недвижимости Авито, https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_psn_pl_168_m2_m_novokuznetskaya_v_tsao_2486802907 , тел. +7 985 232 82 40 Дата публикации 20 февраля 2023 г.	База данных недвижимости ЦИАН, https://www.cian.ru/rent/commercial/275728233/ , тел. +7 964 552 27 43 Дата публикации 10 марта 2023 г.	База данных недвижимости ЦИАН, https://www.cian.ru/rent/commercial/284626112/ , тел. +7 964 795 62 46 Дата публикации 09 марта 2023 г.	База данных недвижимости Авито, https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/obekt_537430_2182890876 , тел. +7 916 992 64 32 Дата публикации 28 февраля 2023г.
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 2023 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

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения				
		1	2	3	4	5
Техническое состояние	готов к въезду	готов к въезду	готов к въезду	готов к въезду	готов к въезду	готов к въезду
Отдельный вход	есть	есть	есть	есть	есть	есть
Площадь, м ²	200,7 100,5 82,2 142,5	83,8	168	102	299	114
Цена руб./кв.м./в год ¹⁷		42363	43612	47058	50168	50000

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 2023 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

¹⁷ цена аренды указана в рублях, без учета НДС

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 принимаются со знаком минус, поскольку цена корректируется в сторону уменьшения.

Таблица 29.

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 принимаются со знаком минус, поскольку цена корректируется в сторону уменьшения.

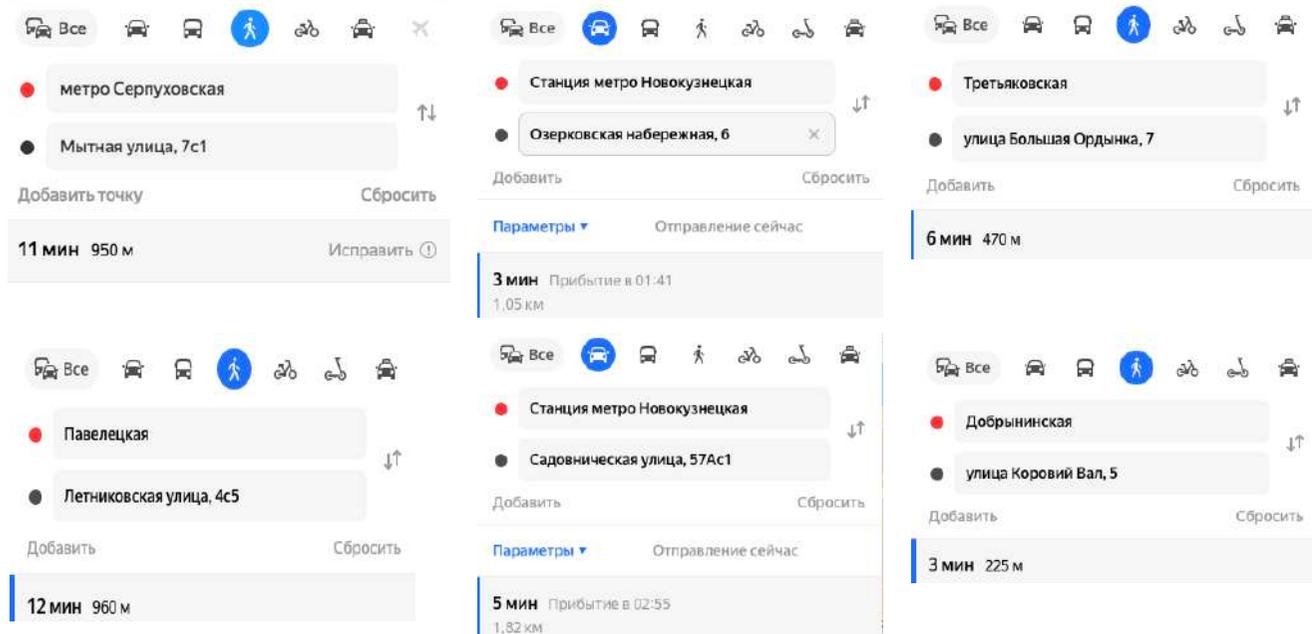
Корректировка на местоположение

Данная корректировка не проводилась, так как все объекты аналоги, как и объект оценки, расположены в районе Замоскворечье ЦАО г. Москвы. Тем не 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 30.

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 31.

Объект оценки	Объект аналог (арендные ставки Москва)					
	<50	50-125	125-300	300-750	750-1500	>1500
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: $D = (Q - g_i) / Q \times 1 / ((n - 1)) \times 100\%$, где

D – удельный вес, %;

Q – суммарное количество внесенных корректировок;

g_i – количество корректировок по данному аналогу;

n – количество аналогов.

Таблица 32. 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.		42363	43612	47058	50168	50000
Объем передаваемых прав		аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
Корректировка	%		-	-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./ кв. м.		42363	43612	47058	50168	50000
Условия финансирования		Рыночные безналичный расчет	Рыночные безналичный расчет				
Корректировка	%		-	-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./ кв. м.		42363	43612	47058	50168	50000

Условия аренды		Публичная оферта	Публичная оферта				
Корректировка	%		-	-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./ кв. м.		42363	43612	47058	50168	50000
Условия рынка (время продажи)		март 2023 г.	Актуально на дату оценки				
Корректировка	%		-	-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./ кв. м.		42363	43612	47058	50168	50000
Торг		сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-9	-9	-9	-9	-9
Скорректированная цена	руб./ кв. м.		38550	39687	42823	45653	45500
Местоположение		г. Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье	г. Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье				
Корректировка	%		-	-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./ кв. м.		38550	39687	42823	45653	45500
Удаленность от станции метро		«Серпуховская» 11 минут ходьбы	«Новокузнецкая» 3 минут ходьбы	«Третьяковская» 6 минут ходьбы	«Павелецкая» 12 минут ходьбы	«Новокузнецкая» 5 минуты ходьбы	«Добрынинская» 3 минуты ходьбы
Корректировка	%		-12	-6	0	-6	-12
Скорректированная цена	руб./ кв. м.		33924	37306	42823	42914	40040
Этажность		1ый этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка	%		-	-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./ кв. м.		33924	37306	42823	42914	40040
Назначение		встроенное нежилое помещение офисно-торговое (формат стрит ритейл)	встроенное нежилое помещение офисно- торговое (формат стрит ритейл)				
Корректировка	%		-	-	-	-	-

Скорректированная цена	руб./ кв. м.		33924	37306	42823	42914	40040
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.		33924	37306	42823	42914	40040
Площадь (масштаб)	кв.м.	200,7	83,8	168	102	299	114
		100,5					
		82,2					
		142,5					
Корректировка	%	200,7 (пом.1)	-13	0	-13	0	-13
		100,5 (пом.2)	0	+15	0	+15	0
		82,2 (пом.3)	0	+15	0	+15	0
		142,5 (пом.4)	-13	0	-13	0	-13
Скорректированная цена	руб./ кв. м.	200,7 (пом.1)	29514	37306	37256	42914	34835
		100,5 (пом.2)	33924	42902	42823	49351	40040
		82,2 (пом.3)	33924	42902	42823	49351	40040
		142,5 (пом.4)	29514	37306	37256	42914	34835
Проверка результата		<p>Среднее значение пом.1: 36365 руб. Стандартное отклонение: 4844 руб. Коэффициент вариации, допустимое значение меньше 33%: 13%. Коэффициент вариации меньше допустимого значения и находится в пределах низкой изменчивости вариационного ряда, с большой долей вероятности можно утверждать, что полученные результаты удовлетворяют требованиям однородности и нормального распределения</p> <p>Среднее значение пом.2: 41808 руб. Стандартное отклонение: 5577 руб. Коэффициент вариации, допустимое значение меньше 33%: 13%. Коэффициент вариации меньше допустимого значения и находится в пределах низкой изменчивости вариационного ряда, с большой долей вероятности можно утверждать, что полученные результаты удовлетворяют требованиям однородности и нормального распределения</p> <p>Среднее значение пом.3: 41808 руб. Стандартное отклонение: 5577 руб. Коэффициент вариации, допустимое значение меньше 33%: 13%. Коэффициент вариации меньше допустимого значения и находится в пределах низкой изменчивости вариационного ряда, с большой долей вероятности можно утверждать, что полученные результаты удовлетворяют требованиям однородности и нормального распределения</p>					

		<p>Среднее значение пом.4: 36365 руб. Стандартное отклонение: 4844 руб. Коэффициент вариации, допустимое значение меньше 33%: 13%. Коэффициент вариации меньше допустимого значения и находится в пределах низкой изменчивости вариационного ряда, с большой долей вероятности можно утверждать, что полученные результаты удовлетворяют требованиям однородности и нормального распределения</p>					
Количество поправок (пом. 1)		12	3	2	2	2	3
Вес аналога (пом.1)			0,1875	0,2083	0,2083	0,2083	0,1875
Количество поправок (пом. 2)		11	2	3	1	3	2
Вес аналога (пом.2)			0,2045	0,1818	0,2273	0,1818	0,2045
Количество поправок (пом. 3)		11	2	3	1	3	2
Вес аналога (пом.3)			0,2045	0,1818	0,2273	0,1818	0,2045
Количество поправок (пом. 4)		12	3	2	2	2	3
Вес аналога (пом.4)			0,1875	0,2083	0,2083	0,2083	0,1875
Средневзвешенная величина стоимости годовой арендной ставки без учета НДС за 1 кв.м. помещения 1	руб./ кв. м.	36536					
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.	41631					
Площадь помещения 2	кв.м.	100,5					
Средневзвешенная величина стоимости годовой арендной ставки	руб./ кв. м.	41631					

без учета НДС за 1 кв.м. помещения 3		
Площадь помещения 3	кв.м.	82,2
Средневзвешенная величина стоимости годовой арендной ставки без учета НДС за 1 кв.м. по помещению 4	руб./ кв. м.	36536
Площадь помещения 4	кв.м.	142,5

Тогда Потенциальный Валовой Доход (ПВД) за год составит:

Для помещения 1 в составе объекта оценки: $200,7 \text{ м}^2 \times 36536 \text{ руб./м}^2 = 7332775 \text{ руб./в год}$.

Для помещения 2 в составе объекта оценки: $100,5 \text{ м}^2 \times 41631 \text{ руб./м}^2 = 4183916 \text{ руб./в год}$.

Для помещения 3 в составе объекта оценки: $82,2 \text{ м}^2 \times 41631 \text{ руб./м}^2 = 3422068 \text{ руб./в год}$.

Для помещения 4 в составе объекта оценки: $142,5 \text{ м}^2 \times 36536 \text{ руб./м}^2 = 5206380 \text{ руб./в год}$.

Действительный валовой доход (ДВД) - это предполагаемый потенциальный валовой доход от приносящей доход недвижимости за вычетом потерь от коммерческого недоиспользования площадей и потерь при сборе арендной платы. Для определения величины потерь от недозагрузки 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 33.

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: $7332775 \text{ руб./в год} \times 0,89 = 6526170 \text{ руб./в год}$.

Для помещения 2 в составе объекта оценки: $4183916 \text{ руб./в год} \times 0,89 = 3723685 \text{ руб./в год}$

Для помещения 3 в составе объекта оценки: $3422068 \text{ руб./в год} \times 0,89 = 3045641 \text{ руб./в год}$

Для помещения 4 в составе объекта оценки: $5206380 \text{ руб./в год} \times 0,89 = 4633678 \text{ руб./в год}$

9.2.2. Определение расходов на содержание объекта оценки

Операционные расходы

Операционные расходы включают:

Коммунальные расходы, в том числе:

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

Эксплуатационные расходы, в том числе:

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

Прочие расходы, в том числе:

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

налоги на нее;

- резервы на замещение (расходы капитального характера).

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

К типовым расходам собственникам относятся следующие расходы:

Эксплуатационные расходы, в том числе:

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

Прочие расходы, в том числе:

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

налоги на нее;

- резервы на замещение (расходы капитального характера).

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

Таблица 34.

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: $200,7 \text{ м}^2 \times 36536 \text{ руб./м}^2 \times 0,22 = 1613211 \text{ руб.}$

Тогда операционные расходы в год для помещения 2 в составе объекта оценки составит: $100,5 \text{ м}^2 \times 41631 \text{ руб./м}^2 \times 0,22 = 920461 \text{ руб.}$

Тогда операционные расходы в год для помещения 3 в составе объекта оценки составит: $82,2 \text{ м}^2 \times 41631 \text{ руб./м}^2 \times 0,22 = 752855 \text{ руб.}$

Тогда операционные расходы в год для помещения 4 в составе объекта оценки составит: $142,5 \text{ м}^2 \times 36536 \text{ руб./м}^2 \times 0,22 = 1145404 \text{ руб.}$

9.2.3. Определение величины чистого операционного дохода

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

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

Расчет чистого операционного дохода

Таблица 35.

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.	7332775	4183916	3422068	5206380
Корректировочный коэффициент на недополучение арендной платы, %	11	11	11	11
Действительный валовой доход (ДВД), руб.	6526170	3723685	3045641	4633678
Операционные расходы (ОР)	1613211	920461	752855	1145404

Наименование величин	Показатели величин для помещения 1	Показатели величин для помещения 2	Показатели величин для помещения 3	Показатели величин для помещения 4
ИТОГО	4912959	2803224	2292786	3488274

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%¹⁸.

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.

¹⁸ среднее значение текущей доходности по всем видам офисно-торговой недвижимости

Справедливая (рыночная) стоимость объекта 1¹⁹ в составе объекта оценки, полученная методом капитализации доходного подхода, объекта оценки соответственно составит:

$$C = \text{ЧОД} / K = 4912959 \text{ руб.} / 0,11 = 44\,663\,264 \text{ рублей,}$$

Справедливая (рыночная) стоимость объекта 2²⁰ в составе объекта оценки, полученная методом капитализации доходного подхода, объекта оценки соответственно составит:

$$C = \text{ЧОД} / K = 2803224 \text{ руб.} / 0,11 = 25\,483\,855 \text{ рублей,}$$

Справедливая (рыночная) стоимость объекта 3²¹ в составе объекта оценки, полученная методом капитализации доходного подхода, объекта оценки соответственно составит:

$$C = \text{ЧОД} / K = 2292786 \text{ руб.} / 0,11 = 20\,843\,509 \text{ рублей,}$$

Рыночная (справедливая) стоимость объекта 4²² в составе объекта оценки, полученная методом капитализации доходного подхода, объекта оценки соответственно составит:

$$C = \text{ЧОД} / K = 3488274 \text{ руб.} / 0,11 = 31\,711\,582 \text{ рублей, где:}$$

C - рыночная стоимость объекта оценки;

ЧОД – чистый операционный доход;

K - коэффициент капитализации.

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

44 663 264 руб.

(Сорок четыре миллиона шестьсот шестьдесят три тысячи двести шестьдесят четыре) рубля

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

25 483 855 руб.

(Двадцать пять миллионов четыреста восемьдесят три тысячи восемьсот пятьдесят пять) рублей

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

¹⁹ нежилое помещение, площадью 200,7 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2699, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1

²⁰ нежилое помещение, площадью 100,5 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2700, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1

²¹ нежилое помещение, площадью 82,2 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2705, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1

²² нежилое помещение, площадью 142,5 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2706, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1

20 843 509 руб.

(Двадцать миллионов восемьсот сорок три тысячи пятьсот девять) рублей

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

31 711 582 руб.

(Тридцать один миллион семьсот одиннадцать тысяч пятьсот восемьдесят два) рубля

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 37, 38.

Таблица 37.

нежилое помещение, площадью 200,7 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2699, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1	
Применяемый подход	Стоимость, руб.
Сравнительный	59 382 519
Затратный	Не применялся
Доходный	44 663 264
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	32 016 989
Затратный	Не применялся
Доходный	25 483 855
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	26 187 029
Затратный	Не применялся
Доходный	20 843 509
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	42 162 758
Затратный	Не применялся
Доходный	31 711 582

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 38.

нежилое помещение, площадью 200,7 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2699, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1			
Применяемый подход	Стоимость, руб.	Удельный вес, %	Средневзвешенная рыночная стоимость, округленно, руб.
Сравнительный	59 382 519	50%	52 022 892
Затратный	Не применялся	0%	
Доходный	44 663 264	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	32 016 989	50%	28 750 422
Затратный	Не применялся	0%	
Доходный	25 483 855	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	26 187 029	50%	23 515 269
Затратный	Не применялся	0%	
Доходный	20 843 509	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	42 162 758	50%	36 937 170
Затратный	Не применялся	0%	
Доходный	31 711 582	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:

52 022 892 руб.

**(Пятьдесят два миллиона двадцать две тысячи восемьсот девяносто два)
рубля**

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

28 750 422 руб.

(Двадцать восемь миллионов семьсот пятьдесят тысяч четыреста двадцать два) 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:

23 515 269 руб.

(Двадцать три миллиона пятьсот пятнадцать тысяч двести шестьдесят девять) рублей

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

36 937 170 руб.

(Тридцать шесть миллионов девятьсот тридцать семь тысяч сто семьдесят) рублей

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 «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» » утвержден Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022 г.
5. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)» утвержден Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022 г.
6. Федеральный стандарт оценки « Процесс оценки (ФСО №III)» утвержден Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022 г.
7. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО №IV)» утвержден Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022 г.
8. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО №V)» утвержден Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022 г.
9. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО №VI)» утвержден Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022 г.
10. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» утвержден Приказом МЭРТ №611 от 25 сентября 2014 г.

Справочная литература и информационные источники

11. Лейфер Л. А. Справочник оценщика недвижимости/ офисно-торговая недвижимости и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода //Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020.
12. Лейфер Л. А. Справочник оценщика недвижимости/ 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.
13. Справочник оценщика недвижимости 2019. Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки
14. Internet–ресурсы: (<https://www.economy.gov.ru>, <http://www.cian.ru>, <http://nokosnova.ru/wp-content/uploads/2016/07/korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-moscow.pdf>, <https://mosstat.gks.ru/folder/64645>, <https://yandex.ru/maps>, <https://kf.expert/publish/rynok-street-retail-moskva-4-kvartal-2022>, <https://www.avito.ru>, https://cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br, <https://ru.wikipedia.org/> 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**

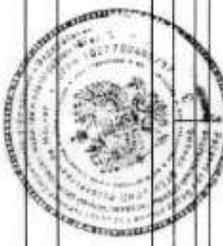
(полное наименование органа регистрации)

Раздел 1

В.С.С.С.С.
В.И.С.С.С.С.

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		Имя объекта недвижимости	Всего листов выписки:
Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1:	Всего листов выписки:
15.01.2019 № 77/01/009/351/2019-11			
Кадастровый номер:	77:01:009/010:2699		
Номер кадастрового квартала:	77:01:009/010		
Дата присвоения кадастрового номера:	17.10.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Москва, ул Митяев, 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:	77:01:009/010:2065		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям жилого дома социального использования или жилого 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 представленного по доверенности Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "Два Пн Мп" Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Центральная Управляющая Компания, Недвижимость"		
Инициал	Голодобин Александр Анатольевич		
	<small>М.П. Подпись</small>		
	<small>Подпись инициалы выписки</small>		

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

Помещение		Эта объект недвижимости	
Лист №	Раздел 2	Всего листов	Всего листов выписки
15.01.2019 № 77/100/351/2019-11		77-01:0006010:2699	
Кадастровый номер			
1	Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Центральная Управляющая Компания. Недвижимость" данные о котором 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, № 77-01:0006010:2699-77/01/2017-5 от 19.06.2017	
3	Документы-основания:	3.1 сведения не предоставляются	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:		Доверительное управление, г.Москва, ул.Митяев, д.7, стрен.1, кд.№ 77-01:0006010:2699, нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 200,7 кв.м, этаж 1	
дата государственной регистрации		19.06.2017	
номер государственной регистрации		77-01:0006010:2699-77/01/2017-7	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости		не определен	
вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "Дэв Пи АИ", ИНН: 7725616128, ОГРН: 1077759683880	
4.1.1		<p>Договор купли-продажи недвижимости от 31.05.2017;</p> <p>Принята доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Центральная Управляющая Компания. Недвижимость", утвержденные Приказом №БЛС/2016 от 25.03.2016, зарегистрированные Центральным банком РФ от 28.04.2016 №3147-1;</p> <p>Изменения и дополнение в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Центральная Управляющая Компания. Недвижимость", от 02.08.2016 №1, утвержденные Приказом №2-4/лс/2016 от 27.07.2016, зарегистрированные Центральным банком РФ от 02.08.2016 №3147-1;</p> <p>Изменения и дополнение в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Центральная Управляющая Компания. Недвижимость", от 15.12.2016 №2, утвержденные Приказом №55/лс/2016 от 07.12.2016, зарегистрированные Центральным банком РФ от 15.12.2016 №3147-2</p>	
4	основание государственной регистрации:	Арбитраж	
дата государственной регистрации		22.08.2014	
номер государственной регистрации:		77-77-03/086/2014-726	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		на 5 (Пять) лет	
4.1.2	вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Импел-С", ИНН: 7720794455	
основание государственной регистрации:		<p>Договор аренды нежилого помещения от 04.07.2014 №37/136, дата регистрации 22.08.2014, №77-77-03/086/2014-726;</p> <p>Дополнительное соглашение от 31.05.2016 №2 к Договору аренды нежилого помещения № 37/136 от 04.07.2014;</p> <p>Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения № 37/136 от 04.07.2014 от 02.12.2016 №3;</p> <p>Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения № 37/136 от 04.07.2014 от 07.08.2015 №1;</p> <p>Дополнительное соглашение №4 от 27.06.2017 к Договору аренды нежилого помещения № 37/136 от 04 июля 2014 г.</p>	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без			

обязательного в силу закона согласия третьих лиц, органов:

Инженер

Данные отсутствуют

Исполнительная дирекция

Годобин Александр Львович

Инициалы, Фамилия



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

Поименные		№ (Фонд кадастров)	
Лист №	Раздел 2	Всего листов раздела 2:	Всего листов выписки:
15.01.2019	№ 77/100/351/2019-12		77:01:0006010:2:700
Кадастровый номер:			
1. Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Центральная Управляющая Компания. Недвижимость" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Юридическая собственность, № 77:01-0006010-2:700-77/01/2017-2 от 19.06.2017		
3. Документы-основания:	3.1. Разделение не предоставляются		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:	Доверительное управление, г. Москва, ул. Мятлева, д.7, строит.1, кад.№ 77:01-0006010:2:700, нежилое помещение, площадью: нежилое, общая площадь 100, 5 кв.м., этаж 1		
дата государственной регистрации:	77:01-0006010-2:700-77/01/2017-4		
номер государственной регистрации:	не определен		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "Дрип Пи Аир", ИНН: 7725616128, ОГРН: 1077759683880		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Договор купли-продажи недвижимости от 31.05.2017;		
4.1.1.	Права доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Центральная Управляющая Компания. Недвижимость.", утвержденные Приказом №65/2016 от 25.03.2016, зарегистрированные Центральным банком РФ от 28.04.2016 №3141;		
4.	Изменение и дополнение в правах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Центральная Управляющая Компания. Недвижимость.", от 15.12.2016 №2, утвержденные Приказом №55/с/2016 от 07.12.2016, зарегистрированные Центральным банком РФ от 15.12.2016 №3147-2;		
	Изменение и дополнение в правах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Центральная Управляющая Компания. Недвижимость.", от 02.08.2016 №1, утвержденные Приказом №24/с/2016 от 27.07.2016, зарегистрированные Центральным банком РФ от 02.08.2016 №3147-1;		
	Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 05.06.2017 №72-39-3-2018932		
вид:	Аренда, этаж 1 - помещение XVIII		
дата государственной регистрации:	20.03.2014		
номер государственной регистрации:	77-77-11/003/2014-350		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 26.12.2013 на 12 лет		
4.1.2.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	Общество с ограниченной ответственностью "ЭЛДЛЬ", ИНН: 7703782347		
основание государственной регистрации:	Договор аренды от 26.12.2013 №37/085, дата регистрации 20.03.2014, №77-77-11/003/2014-350;		
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	Договор купли-продажи от 28.06.2017 к Договору аренды нежилого помещения № 37/085 от 26 декабря 2013 г.		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без соблюдения в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
	данные отсутствуют		

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



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

Помещение

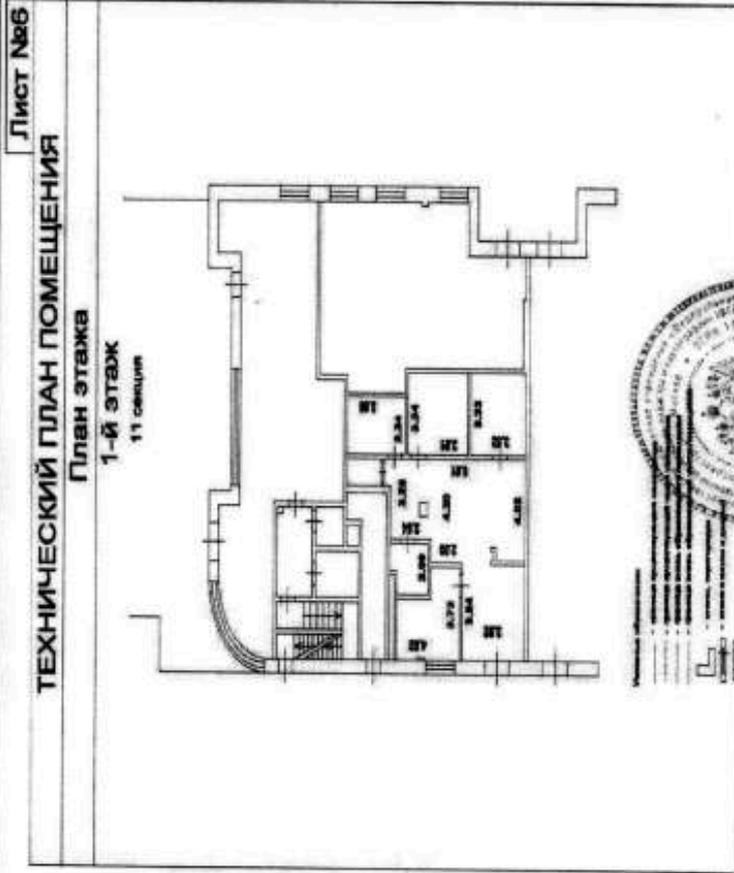
Лист № 5
15.01.2019 № 77/100/351/2019-12

Кадастровый номер:

Всего листов раздела: 5
Всего листов выписки:

77-01:0006010:2700

Номер этажа (этажей): Этаж № 1



Масштаб 1: данные отсутствуют

Инженер Голодбин Александр Александрович
Инициалы (фамилия)

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

(полное наименование органа регистрации прав)

*вн 66
от 20.10.19*

Раздел 1

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

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

Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: 77:01-0006010:2705				
Номер кадастрового квартала: 77:01-0006010				
Дата присвоения кадастрового номера: 17.10.2013				
Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют				
Адрес: Москва, ул Мятва, д 7, строк 1				
Площадь, м ² : 82.2				
Назначение: Нежилое помещение				
Назначение: Нежилое помещение				
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № 1				
Вид жилого помещения: данные отсутствуют				
Кадастровая стоимость (руб.): 15268208.59				
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 77:01-0006010:2065				
Виды разрешенного использования: данные отсутствуют				
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям нежилого дома со сдельного использования или нежилого дома коммерческого использования: данные отсутствуют				
Статус заявки об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"				
Особые отметки: данные отсутствуют				
Получитель выписки: Деревяшкин Юрий Геннадьевич, от имени представляемого по доверенности Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "Дви Пн Аир Д.У. Закрытого публичного инвестиционного фонда недвижимости "Центральная Управляющая Компания, Недвижимость"				



Инженер: *[Подпись]* Годобов Александр Анатольевич
полное наименование должности

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение	
Лист № 2	Всего листов раздела 2:
15.01.2019 № 77/100/2019-13	Всего листов выписки:
Кадастровый номер:	77:01:0006010:2705

1	<p>1.1 Владельца инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости Центральной Управляющей Компании. Недвижимость" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.</p> <p>2.1 Общая доля в собственности, № 77:01:0006010:2705-77/01/2017-2 от 19.06.2017</p> <p>3.1 Сведения не предоставляются</p>	<p>Владельца инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости Центральной Управляющей Компании. Недвижимость" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.</p> <p>2.1 Общая доля в собственности, № 77:01:0006010:2705-77/01/2017-2 от 19.06.2017</p> <p>3.1 Сведения не предоставляются</p>
2	<p>Доверительное управление, г. Москва, ул. Мятлева, д. 7, строка 1, кв. № 77:01:0006010:2705, помещение, ипотечник:</p> <p>Нежилое помещение, общая площадь 82, 2 кв.м, этаж 1</p> <p>19.06.2017</p> <p>77:01:0006010:2705-77/01/2017-4</p> <p>не определен</p>	<p>Доверительное управление, г. Москва, ул. Мятлева, д. 7, строка 1, кв. № 77:01:0006010:2705, помещение, ипотечник:</p> <p>Нежилое помещение, общая площадь 82, 2 кв.м, этаж 1</p> <p>19.06.2017</p> <p>77:01:0006010:2705-77/01/2017-4</p> <p>не определен</p>
4	<p>Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "Дан Ги АР", ИНН: 7725616128, ОГРН: 1077759683880</p> <p>Договор купли-продажи недвижимости от 31.05.2017;</p> <p>Выписка из реестра паявых инвестиционных фондов от 05.06.2017 №Т2-39-3-20/18932;</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости Центральной Управляющей Компании. Недвижимость", от 02.08.2016 №1, утвержденные Приказом №24-зс/2016 от 27.07.2016, зарегистрированные Центральным банком РФ от 02.08.2016 №3147-1;</p> <p>Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости Центральной Управляющей Компании. Недвижимость", утвержденные Приказом №6лс/2016 от 25.03.2016, зарегистрированные Центральным банком РФ от 28.04.2016 №3141;</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости Центральной Управляющей Компании. Недвижимость", от 15.12.2016 №2, утвержденные Приказом №55-лс/2016 от 04.01.2016, зарегистрированные Центральным банком РФ от 15.12.2016 №3147-2</p>	<p>Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "Дан Ги АР", ИНН: 7725616128, ОГРН: 1077759683880</p> <p>Договор купли-продажи недвижимости от 31.05.2017;</p> <p>Выписка из реестра паявых инвестиционных фондов от 05.06.2017 №Т2-39-3-20/18932;</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости Центральной Управляющей Компании. Недвижимость", от 02.08.2016 №1, утвержденные Приказом №24-зс/2016 от 27.07.2016, зарегистрированные Центральным банком РФ от 02.08.2016 №3147-1;</p> <p>Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости Центральной Управляющей Компании. Недвижимость", утвержденные Приказом №6лс/2016 от 25.03.2016, зарегистрированные Центральным банком РФ от 28.04.2016 №3141;</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости Центральной Управляющей Компании. Недвижимость", от 15.12.2016 №2, утвержденные Приказом №55-лс/2016 от 04.01.2016, зарегистрированные Центральным банком РФ от 15.12.2016 №3147-2</p>
5	<p>Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:</p>	<p>данные отсутствуют</p>
6	<p>Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без соблюдения в силу закона согласия третьего лица, органа:</p>	<p>данные отсутствуют</p>

Исполнитель:  Голодоби Александр Анатольевич (подпись, печать)

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

(далее по тексту - орган регистрации прав)

Раздел 1

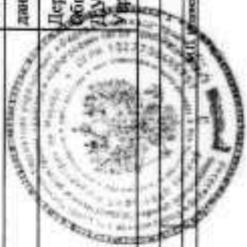
*61.0166
07.02.2019*

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

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

Помещение	Этп объект недвижимости	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1:	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
Ранке присвоения государственной учетной меры:	данные отсутствуют
Адрес:	Москва, ул Мытная, д 7, строеп 1
Площадь, м²:	142.5
Назначение:	Нежилое помещевие
Назначение:	Нежилое помещевие
Номер этажа, на котором расположено помещевие, машино-место:	Этаж № 1
Вид жилого помещевия:	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 помещевия к определенному виду жилых помещевий стандартизированного жилищного фонда, к жилищным помещевиям частного дома со сложным использованием или частного 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 "Дом Пп АИР" ОУ - Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Центральная Управляющая Компания. Недвижимость"



Инспектор _____ (подпись) / Иодобин Александр Анатольевич (печатное, фамилия)

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

Помещение	
Лист № <u>1</u> Раздел <u>2</u>	Всего листов выписки
<u>15.01.2019 № 77/00/351/2019-14</u>	<u>77/01/0006010/2706</u>
Кадастровый номер:	
1. Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости Центральной Управляющей Компании. Недвижимость" данные о которых указываются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельца инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Южная доляная собственность, № 77-01/0006010-2706-77/011/2017-3 от 19.06.2017
3. Документ-основание:	3.1. Кредитная не предоставляются
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	
вид:	Доверительное управление, г.Москва, ул.Митная, д.7, строем 1, кд.№ 77-01/0006010/2706, нежилое помещение, кадастровый номер: 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
лицу, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "Дюп Пи АР", ИНН: 7725616128, ОГРН: 1077759683880
4.1.1.	Договор купли-продажи от 31.05.2017; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Центральная Управляющая Компания. Недвижимость", утвержденные Приказом №блс/2016 от 25.03.2016, зарегистрированные в Центральном банке РФ от 28.04.2016 №3141; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Центральная Управляющая Компания. Недвижимость", от 02.08.2016 №1, утвержденные Приказом №24/сл/2016 от 27.07.2016, зарегистрированные в Центральном банке РФ от 02.08.2016 №3147-1; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Центральная Управляющая Компания. Недвижимость", от 15.12.2016 №2, утвержденные Приказом №55/сл/2016 от 07.12.2016, зарегистрированные в Центральном банке РФ от 15.12.2016 №3147-2
4.	Арешд, этаж 1 - помещение XVI
вид:	27.09.2018
дата государственной регистрации	77-01/0006010-2706-77/011/2018-11
номер государственной регистрации	С даты государственной регистрации на 3 (три) года
4.1.2. Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Общество с ограниченной ответственностью "МОНТЕССОРИ МОН ЭКОЛЬ", ИНН: 9705121184
лицу, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Договор аренды нежилого помещения от 27.07.2018 №1/18
основание государственной регистрации	данные государственного кадастрового учета
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	
Договор	Г.Иллдобин Александр Анатольевич ИНН: 7701000000

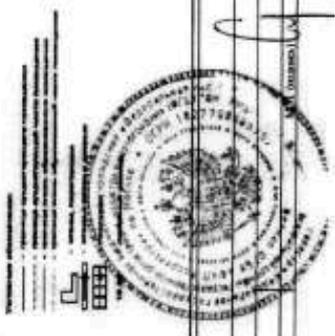
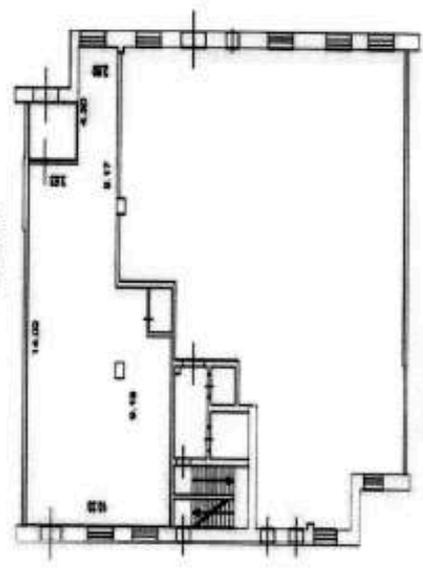


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа)

Помещение	
Лист № 5	Всего листов выписки
Раздел 5	Всего разделов:
15.01.2019 № 77/100/2019/14	77:01:0006010:2706
Кадастровый номер:	
Номер этажа (этажей): Этаж № 1	

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ
Лист №6

План этажа
1-й этаж
12 ОКРУГОВ



масштаб 1:200

Масштаб 1: данные отсутствуют

Инженер	Голоборин Александр Анатольевич
Исполнитель (подпись, фамилия)	

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

(Бауманское ТБТИ)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

нежилое помещение

код объекта учета

наименование объекта учета

Адрес (местоположение) объекта учета

Субъект Российской Федерации	г. Москва		
Район (Административный округ)	Центральный		
Муниципальное образование	тип	район	
	наименование	Завоскворечье	
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	004303240347
Реестровый номер	1276/13
Кадастровый номер	-

Паспорт составлен по состоянию на

08.06.2013 г.

Дата изготовления паспорта

26.06.2014 г.

Начальник Бауманского ТБТИ

М.П.


(подпись)

Н.И. Курочкина

(подпись, фамилия)

Федерал
Национал Агентство
для инвентаризации
Бауманского ТБТИ г. Москва

стр. 1

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН			
НА ЧАСТЬ	1	этаж	КВАР. № XVII
КОРП. (СТР.) №	1	1	ДОМ № 7
ПО (УЛ./ПЕР.)	Мятная ул.		
Центральный административный округ			г. МОСКВЫ

h = 3,41 м

1 в этаж



А. Курочкина
 старший инспектор Бюро
 восточных инспекционных
 служб МОСГОСНАЗ

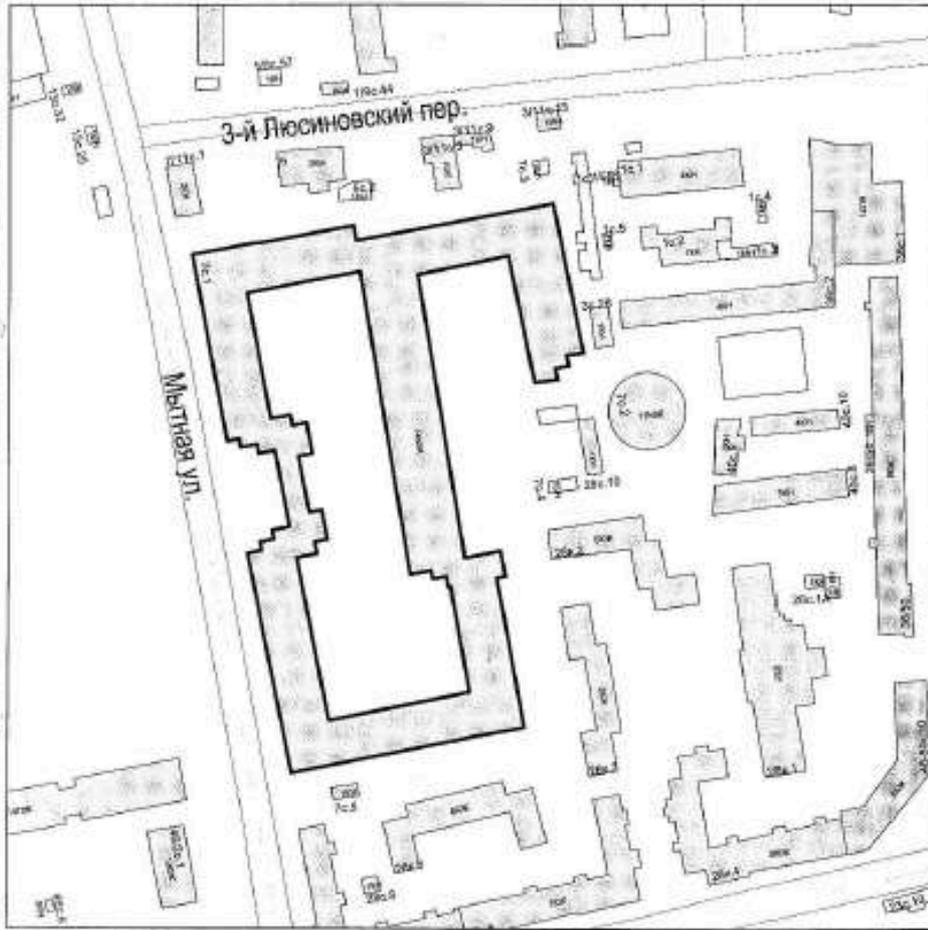
301261

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

Руководитель административной службы Курочкина Е.В.

Масштаб 1:200

I. СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



Масштаб 1 : 2 000

 Контур строения

Бюро
инженерно-строительное бюро
Москва ул. Арсенальная
Госплана РСФСР

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, м ²			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), м ²			Высота, м.
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основн.	экспл.	подполья	балконы	эрканы	
I	1	тамбур	5,9		5,9			24,0	
	2	прочие	76,3	76,3		0/техн			
Итого по помещению			82,2	76,3	5,9				
площадь помещений всего			82,2	76,3	5,9				
в т.ч. Без конкретной технологии			82,2	76,3	5,9				



IV. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

Год постройки здания 2013 Физический износ здания 0 %

Этажность здания 14 (кроме того подземных этажей 2)

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

V. СТОИМОСТЬ ПОМЕЩЕНИЯ

Балансовая стоимость _____ руб.

Информационная стоимость на дату составления паспорта _____ руб.

Исполнитель

 _____
(подпись) **Т. М. Жукова**
(инициалы, фамилия)

Паспортист

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



Федеральное
 бюро технического регулирования
 Деп. технического регулирования
 Федеральное БТИ г. Москва

ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ГОРОДА МОСКВЫ
МОСКОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

(Бауманское ТБТИ)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

нежилое помещение

(ид. объекта учета)

описание объекта учета

Адрес (местоположение) объекта учета

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

Инвентарный номер	0043/024/0948
Регистральный номер	1276/13
Кадастровый номер	-

Паспорт составлен по состоянию на

08.08.2013 г.

Дата изготовления паспорта

28.08.2014 г.

Начальник Бауманского ТБТИ

Н.И. Курочкина

М.П.

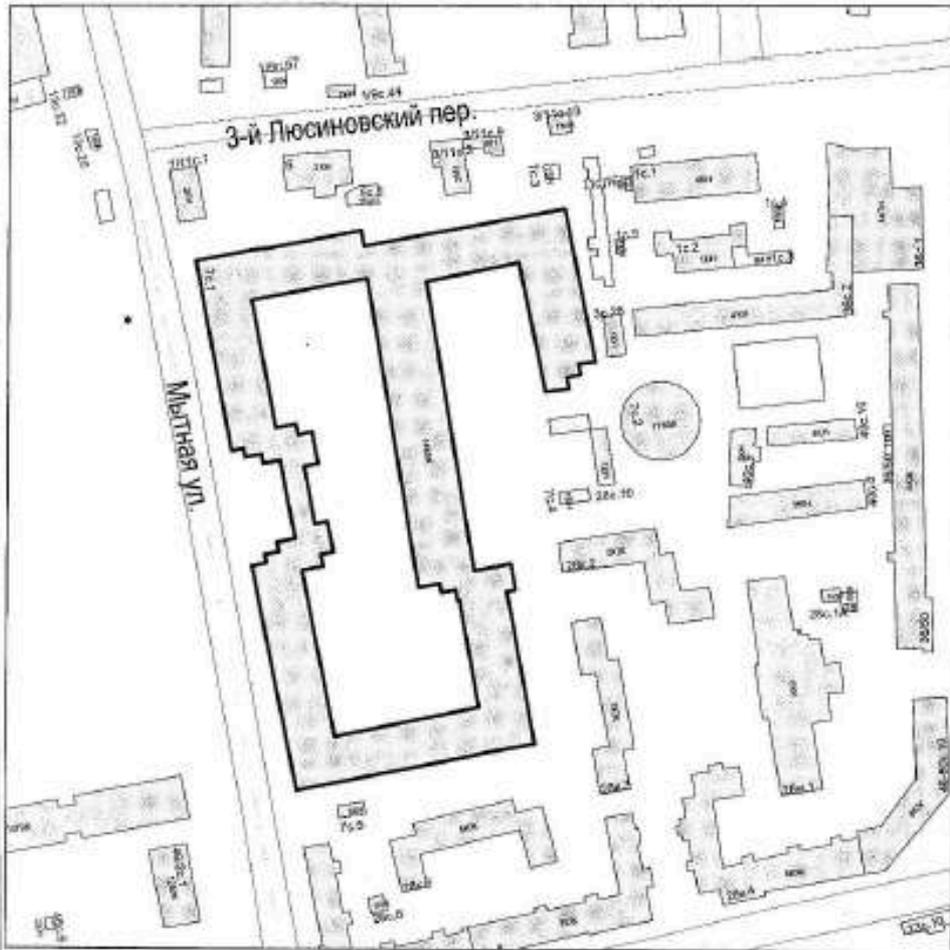


подпись, печать

Подпись
Наталья Александровна
Курочкина
Бауманское ТБТИ г. Москва

стр. 1

I. СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



Масштаб 1 : 2 000

□ Контур строения

Федеральное
государственное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

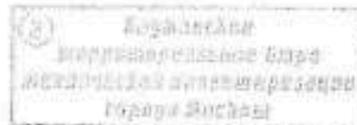
III. ЭКСПЛИКАЦИЯ

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

Помещение № XVIII Тип: Без конкретной технологии

Дата последнего обследования помещения 08.08.2013

Этаж	№ № комнат	Характеристика комнат и помещений	Объем площади, кв		Площадь помещений вспомогательного использования (с кафе), кв			Высота, м.	
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основн.	вспом.	подней	балконов		прочих
1	1	прочие	12,1	12,1		0/техн		318	
	2	прочие	4,8	4,8		0/техн			
	3	санитар совмещ	3,4		2,6	0/техн			
	4	прочие	3,6	3,6		0/техн			
	5	прочие	12,7	12,7		0/техн			
	6	прочие	11,7	11,7		0/техн			
	7	коридор	48,2		48,2	0/техн			
Итого по помещению			100,5	48,8	50,6				
Площадь помещений всего			100,5	48,8	50,6				
в т.ч. без конкретной технологии			100,5	48,8	50,6				



IV. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

год постройки здания 2013 Фактический этаж 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	Напольные стены	монолитный железобетон
2	Перегородки	пенобетонные блоки, кирпичные
3	Перекрытия	железобетонные
4	Полы	плитка, бетон
5	Пробиты (окна)	2-клас. стеклопак. д-р. гермет., инт. рами-алюм. с 2-м остекл.
6	Пробиты (двери)	заводского изготовления
7	Отделка стен	штукатурка; цоколь - облицовка гранитом
8	Отделка потолков	штукатурка, окраска
9	Вид отопления	центральное
10	Наличие:	
а)	водоснабжение	есть
б)	электроснабжение (тип проводки)	220 В, скрытая проводка
в)	канализация	есть
г)	горячее водоснабжение	есть
д)	ванна или душ, сауна, бассейн	ванна с горячим водоснабжением
е)	лифты и балконы	-
ж)	телефон	от АТС
з)	радио	-
и)	лифт	пассажирский, грузопассажирский
к)	мусоропровод	-
л)	газоснабжение	-
м)	электроплита	3х, плиты
н)	вентиляция	приточно-вытяжная

V. СТОИМОСТЬ ПОМЕЩЕНИЯ

Балансовая стоимость _____ руб.

Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта _____ руб.

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

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



Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии
Федеральный научный центр информатики
Саратовский ТИИИ С.Д.Юмашева

**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	улице
	наименование	Мытная
Номер дома	7	
Номер корпуса	-	
Номер строения	1	
Литера	-	
Номер помещения	XVI	
Иное описание местоположения	XVI	

Инвентарный номер	00430324/0948
Реестровый номер	1278/13
Кадастровый номер	-

Паспорт составлен по состоянию на 08.08.2013 г.

Дата изготовления паспорта 28.06.2014 г.

Начальник Бауманского ТБТИ

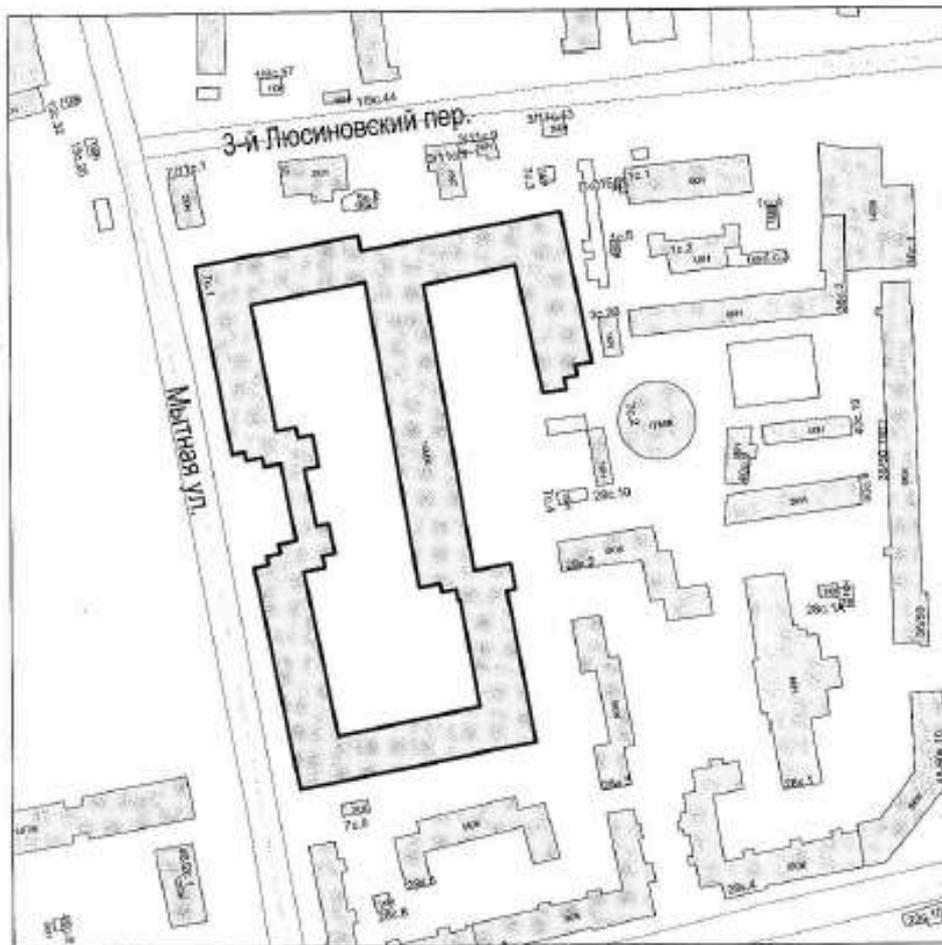
М.П.



Н.И. Курочкина
(подпись, должность)

Бауманское
Муниципальное
бюро технической
инвентаризации
г. Москва

1. СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



Масштаб 1 : 2 000

 Контур строения

Бирманские
территориальные бюро
технической проектировки
города Минск

стр. 2

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

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

b = 3.41 м

1 этаж



Городская
инженерная служба №30
Администрация городского округа
Тверь-Москва

301201

Поэтажный план составлен по состоянию на

8 августа 2013 г.

Исполнитель Жуков Т. И.

Проверил Курочкина Е. В.

26 июня 2014 г.

Генеральный архитектор-проектировщик Курочкина Е.В.

Масштаб 1:200

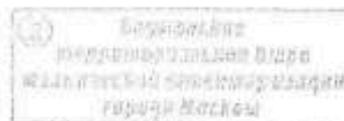
III. ЭКСПЛИКАЦИЯ

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

Помещение № XVI Тип: Без конкретной технологии

Дата последнего обследования помещения 08.08.2013

Этаж	№ ра комнат	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь, м ²			Площадь лестничной вспомогательного использования (с экв.) м ²			Высо- та см.
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основн.	вспом.	лестнич	балконы	прол.	
1	1	техни	7,2		7,2	л/техн			241
	2	прочие	132,4	132,4		л/техн			
	3	уборная	2,8		2,8	л/техн			
Итого по помещению			142,4	132,4	10,1				
Независимое измерение всего			142,5	132,4	10,1				
в т.ч. без конкретной технологии			142,5	132,4	10,1				



ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ГОРОДА МОСКВЫ
МОСКОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

(Бауманское ТБТИ)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ

(тип объекта учета)

Описание объекта учета

Адрес (местоположение) объекта учета

Субъект Российской Федерации	г. Москва		
Район (Административный округ)	Центральный		
Муниципальное образование	тип	район	
	наименование	Замоскворечье	
Населенный пункт	тип	город	
	наименование	Москва	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица	
	наименование	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

08.06.2013 г.

Дата изготовления паспорта

26.06.2014 г.

Начальник Бауманского ТБТИ

Н.И. Курочкина

М.П.

(подпись)

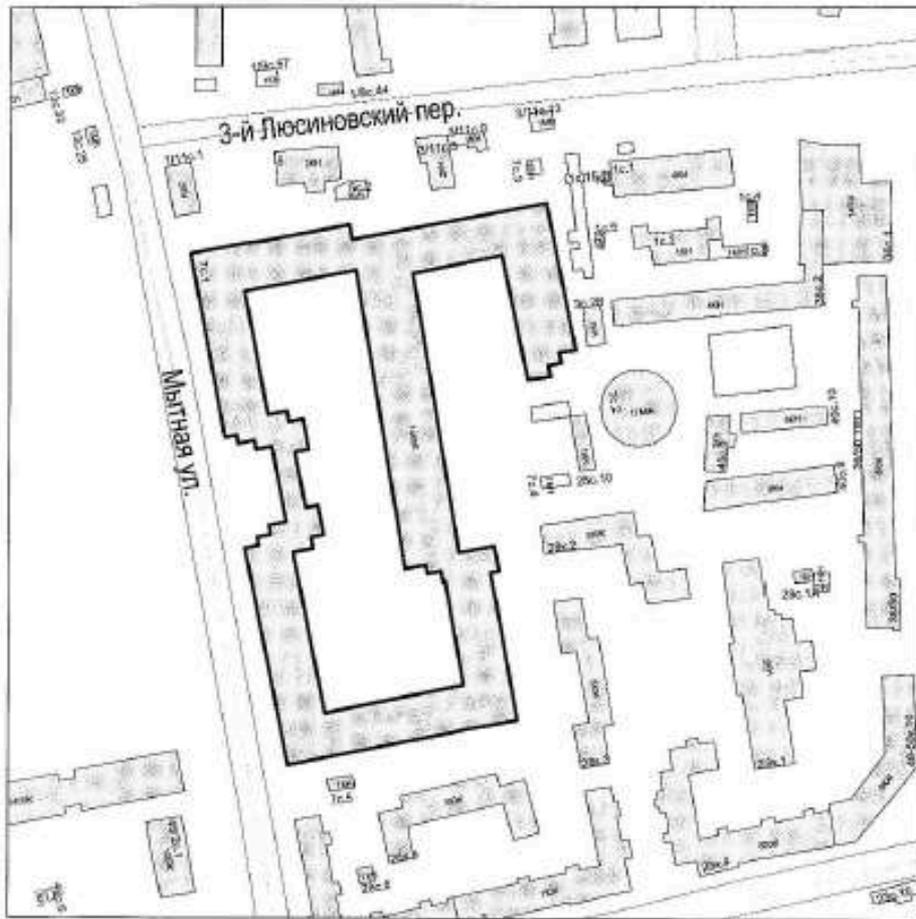
(подпись, печать)



Филиал
Московского государственного
бюро технической инвентаризации
Бауманского ТБТИ г. Москва

стр. 1

I. СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



Масштаб 1 : 2 000

 Контур строения

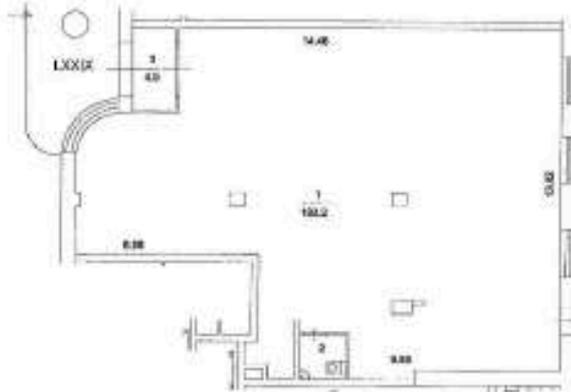
Бюро
Архитектурно-строительное бюро
Мемориально-информационный
город Москвы

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

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

В = 3,47 м

1 этаж



Исполнительное
инженерное бюро
инженерной конструкторской
фирмы *г. Москва*

301261

Проведены производственные чертежи 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, Мятная ул., 7, стр.1

Помещение № LXXX

Тил: Без конкретной технологии

Дата последнего обследования помещения 09.09.2013

Этаж	№ № комнат	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь, м ²		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), м ²				Высота, см.
			всего	в т.ч.			прочих		
				основн.	вспом.	подсобн.			
1	1	прочие	199,2	199,2		0,0			347
	2	уборная	3,0		3,0	0,0			
	3	табур	4,5		4,5	0,0			
Итого по этажу			206,7	196,7	7,5				
Итого помещений всего			206,7	196,7	7,5				
в т.ч. Без конкретной технологии			206,7	196,7	7,5				

Брянское государственное учреждение «Бюро жилищной инвентаризации города Брянска»

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

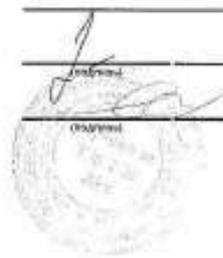
V. СТОИМОСТЬ ПОМЕЩЕНИЯ

Балансовая стоимость _____ руб.

Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта _____ руб.

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

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



Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии
125080, Москва

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

Исх. № 14/03/23-ЦУК
от «14» марта 2023 г.

по месту требования

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

- Нежилое помещение, кадастровый номер 77:01:0006010:2700, общая площадь 100,5 кв. м., назначение: нежилое помещение, адрес: 119049, Москва г, Мытная ул, дом № 7, строение 1 – 2 8738 386 (Двадцать восемь миллионов семьсот тридцать восемь тысяч триста восемьдесят шесть) 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 – 23 505 426 (Двадцать три миллиона пятьсот пять тысяч четыреста двадцать шесть) 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 – 36 988 289 (Тридцать шесть миллионов девятьсот восемьдесят восемь тысяч двести восемьдесят девять) рублей 00 копеек;
- Нежилое помещение, кадастровый номер 77:01:0006010:2699, общая площадь 200,7 кв. м., назначение: нежилое помещение, адрес: 119049, Москва г, Мытная ул, дом № 7, строение 1 – 52 095 191 (Пятьдесят два миллиона девяносто пять тысяч сто девяносто один) рубль 00 копеек;

Балансовая стоимость объекта указана по состоянию на 14.03.2023г.

Генеральный директор
ООО «УК «Джи Пи Ай»



Конохов И. В.

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

ИСМАИЛОВ
Кямран Ахмед оглы
ИНН 773100277301

является членом

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

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

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

Президент



 В.В. Кругликов

Регистрационный № 01106

Дата выдачи 28 декабря 2007 года



Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

СВИДЕТЕЛЬСТВО

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

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

ИСМАИЛОВ КЯМРАН АХМЕД ОГЛЫ

(фамилия, имя, отчество)

зарегистрирован Филиал КУНЦЕВСКИЙ МРП

(наименование регистрирующего органа)

«17» «августа» «1998» № И-8911-1

(число) (месяц (прописью)) (год)

за основным
Государственным
регистрационным номером
записи о государственной
регистрации
Индивидуального
Предпринимателя

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

Дата внесения записи «11» «ИЮНЯ»

(число) (месяц (прописью))

Межрайонная инспекция МНС России №46 по г.Москве

(наименование регистрирующего органа)

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



Кускова Т.Ю.

(подпись, фамилия, имя, отчество)

М.П.

серия 77 № 006939853

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 024886-1

« 15 » июля 2021 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Исмаилову Кямрану Ахмед оглы

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

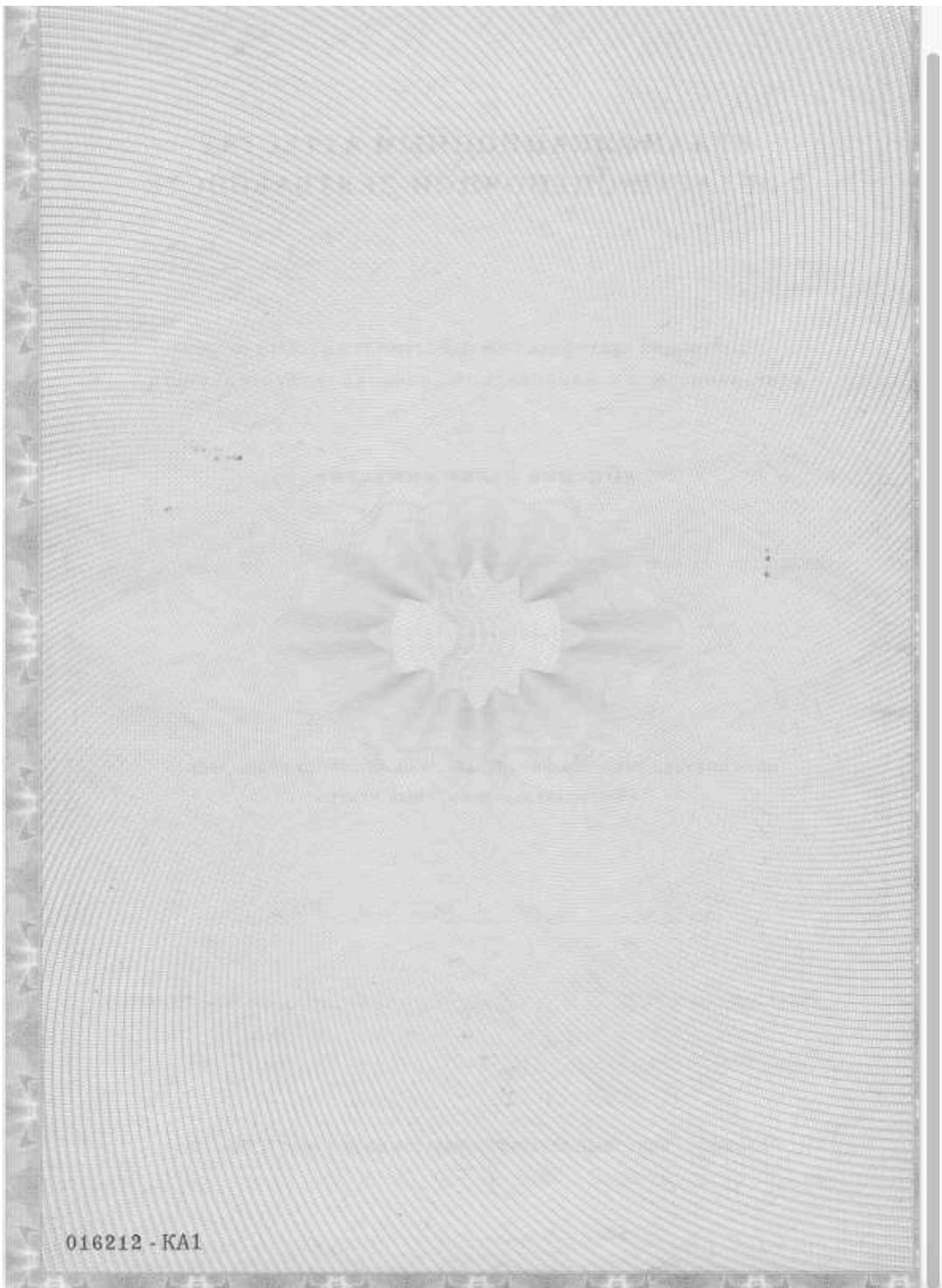
от « 15 » июля 2021 г. № 208

Директор

А.С. Бункин

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

40-107/001-00001-01-17-01-001





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 322211

Настоящий диплом выдан Иванурану Азиеву

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

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Иркутске

по профессиональной специальности

программы обучения "Специальность: Экономика"

Иркутского государственного университета

Государственная аттестационная комиссия решением от 17 января 2000

удостоверяет право (соответствие квалификации) Иванурану Азиеву

на ведение профессиональной деятельности в сфере экономики

Иркутского государственного университета

Иркутского государственного университета



Председатель государственной
аттестационной комиссии

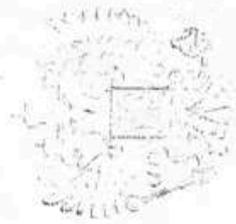
Иркутского государственного университета

Иркутского государственного университета

Иркутского государственного университета

Иркутского государственного университета

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 № 064281

Настоящий диплом выдан Иванову
(фамилия, имя, отчество)
Ивану Ивановичу
(фамилия, имя, отчество)
 в том, что он(а) с 06 сентября 1999 г. по 27 октября 2000 г.
 прошёл(а) профессиональную переподготовку в (на) Институте
переподготовки и повышения квалификации
(наименование)
кадров по программам высшего профессионального образования
(наименование)
 по финансовой академии при Правительстве РФ
(наименование)
программе "Ведение деятельности
предприятий, фирм (бизнеса)"
(наименование)

Государственная аттестационная комиссия решением от 27 октября 2000
 удостоверяет право (соответствие квалификации) Иванова
(фамилия, имя, отчество)
Ивану Ивановичу
(фамилия, имя, отчество)
 на ведение профессиональной деятельности в сфере ведения
деятельности предприятий, фирм
(наименование)

Город Москва
 Председатель государственной
 аттестационной комиссии
 (подпись)
 (подпись)



ИРР Госчисл. 1996. Зол. №6-7974

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке

Диплом даёт право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 227/2000

**ПОЛИС №0991R/776/0000060/22
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ
ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**



г. Москва

6 апреля 2022 г.

Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/0000060/22, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. 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» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 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
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 28 мая 2022 г. и действует по 23 часа 59 минут 27 мая 2023 г. включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 28 мая 2022 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)
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 является риск причинения ущерба действиями (бездействиями) 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 2022 г. по 27 мая 2023 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
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	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).
СТРАХОВАТЕЛЬ:  Исмаилов Кямран Ахмед оглы	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»  в лице Руководителя дирекции страхования ответственности Управления коммерческого страхования Корпоративного блока Московского регионального центра АО «АльфаСтрахование» Москаленко А.С., действующего на основании доверенности №0604/20 от 01.04.2020 г.



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано
Иванову Игорю Александровичу
 в том, что он(а) с **14 сентября 2010 г.** по **28 сентября 2010 г.**
 прошла(а) самообразование в (на) **Международная академия имени И. Канта по программе "Онлайн-деятельности"**
 в объеме **104 часа**

За время обучения сдана(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы.

Наименование	Количество часов	Оценка
1. Обязательные дисциплины	72	
2. Выборочные дисциплины по выбору	32	
3. Итоговая контрольная работа		хорошо

Прошел(а) стажировку **в течение периода**

выполнил(а) итог



(подпись)
(подпись)

Иванов Игорь Александрович

Форм. ИФ. Введ. 21.06.

Свидетельство является государственной документацией
 и подлежит обязательной регистрации.



Регистрационный номер **1457**

72



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Иванову
Константину Александровичу
в том, что он(а) с 18 сентября 2007 г. по 18 сентября 2007 г.
повышил(а) свою квалификацию в (на) Международной
академии оценки и консалтинга
по программе: Оценка
адаптивности
(наименование программы, дисциплины, предмета, специальности, профессии, специальности, специальности)

Свидетельство является удостоверением документом
о повышении квалификации

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

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

Прошел(а) стажировку в течение периода

исполнил(а) 100% (наименование темы)



Иванов Константин Александрович
(подпись)

Регистрационный номер 910

№ 1000001556

73



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Исмаилову Камирану Ахмедовичу (оригинал на листе) в том, что он(а) с 8 декабря 2003г. по 23 декабря 2003г. повышал(а) свое образование в (на) НОУ "Институт профессиональной оценки" (наименование образовательной организации) по программе "Специальная деятельность" (наименование программы повышения профессионального образования) в объеме 104 часов (количество часов).
За время обучения сданы(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
Обязательные дисциплины	58	
Дисциплины по выбору	32	
Итоговый комплексный экзамен		хорошо

Прошел(а) стажировку в (на) нет (наименование организации)
выполнил(а) работу по теме нет (наименование темы)



[Signature]
Директор (Директор филиала)

Город Москва (наименование населенного пункта) 2003 (год)
№ по форме 196



Свидетельство является государственным документом о повышении квалификации

Регистрационный номер 494/2003

77



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)

19 декабря 2007 г.
(дата)

г. Моск-