

ОТЧЕТ №01/ЦУКН/09/2023

от 14 сентября 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 14.09.2023г.

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

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

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

Исх. № 01/ЦУКН/09/2023 от 14 сентября 2023 г.

г. Москва

В соответствии с Договором №б/н от 27.05.2020г., с Дополнительным соглашением №7 от 14.09.2023 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 14.09.2023 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:

52 856 638 руб.

(Пятьдесят два миллиона восемьсот пятьдесят шесть тысяч шестьсот тридцать восемь) рублей

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

28 861 589 руб.

(Двадцать восемь миллионов восемьсот шестьдесят одна тысяча пятьсот восемьдесят девять) рублей

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

23 606 193 руб.

(Двадцать три миллиона шестьсот шесть тысяч сто девяносто три) 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:

37 529 004 руб.

(Тридцать семь миллионов пятьсот двадцать девять тысяч четыре) рубля

Результаты заключения соответствуют требованиям, изложенным в Федеральном Законе РФ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г. №135-ФЗ, в Федеральных Стандартах Оценки № I,II,III,IV,V,VI, утвержденных Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022, в Федеральном 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



Исманлов 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 №7 от 14.09.2023 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	59 256 675	50%	52 856 638
Затратный	Не применялся	0%	
Доходный	46 456 600	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	31 287 459	50%	28 861 589
Затратный	Не применялся	0%	
Доходный	26 435 718	50%	
нежилое помещение, площадью 82,2 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2705, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1			
Применяемый подход	Стоимость, руб.	Удельный вес, %	Средневзвешенная рыночная стоимость, округленно, руб.
Сравнительный	25 590 340	50%	23 606 193
Затратный	Не применялся	0%	
Доходный	21 622 045	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	42 073 125	50%	37 529 004
Затратный	Не применялся	0%	
Доходный	32 984 882	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:

52 856 638 руб.

(Пятьдесят два миллиона восемьсот пятьдесят шесть тысяч шестьсот тридцать восемь) рублей

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

28 861 589 руб.

(Двадцать восемь миллионов восемьсот шестьдесят одна тысяча пятьсот восемьдесят девять) рублей

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

23 606 193 руб.

(Двадцать три миллиона шестьсот шесть тысяч сто девяносто три) 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:

37 529 004 руб.

(Тридцать семь миллионов пятьсот двадцать девять тысяч четыре) рубля

1.4. Ограничения и пределы применения полученного результата

- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем в соответствии с целями и задачами, предусмотренными договором на оценку.
- При проведении оценки объекта предполагалось отсутствие каких-либо факторов, прямо или косвенно влияющих на итоговую стоимость Объекта. Оценщику не вменялось в обязанность поиск таких факторов.
- Отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.
- Оценщик используя при проведении оценки Объекта документы и информацию, полученные от Заказчика, а также иных источников, не удостоверяет фактов, изложенных в таких документах либо содержащихся в составе такой информации.
- Используемые при проведении оценки Объекта данные принимаются за достоверные, при этом ответственность за соответствие действительности и формальную силу таких данных несет 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 -14.09.2023г. 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</p> <p>Осмотр объекта оценки не проводился. Данный факт согласован с Заказчиком и отражен в Задании на оценку. Оценка проведена исходя из допущения, что информация о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, предоставленная Заказчиком, соответствует фактическим характеристикам объекта оценки.</p>
Вид стоимости	<p>Справедливая (рыночная)</p> <p>В Международном стандарте финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» имеется следующее определение понятия «справедливая стоимость».</p> <p>Справедливая стоимость – это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.</p> <p>Рыночная</p>

	<p>Федеральный закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.98 г. (с изменениями и дополнениями) дает следующее определение рыночной стоимости:</p> <p>Рыночная стоимость объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. Оценщик не несет ответственности за неучтенные факторы стоимости объекта оценки, которые могли бы быть выявлены в ходе проведения осмотра. Фотографии объекта оценки предоставлены Заказчиком.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета оценки объекта оценки	Отсутствуют, кроме случаев предусмотренных законодательством
Дата оценки	14.09.2023
Форма отчета	письменная
Собственники объекта оценки	владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Центральная Управляющая Компания. Недвижимость.»
Балансовая стоимость	Текущая оценочная стоимость объекта 1– 52 022 892 рублей Текущая оценочная стоимость объекта 2 – 28 750 422 рублей Текущая оценочная стоимость объекта 3 – 23 515 269 рублей Текущая оценочная стоимость объекта 4 – 36 937 170 рублей

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 14.09.2023 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	52 022 892
нежилое помещение, площадью 100,5 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2700, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1	28 750 422
нежилое помещение, площадью 82,2 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2705, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1	23 515 269
нежилое помещение, площадью 142,5 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2706, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1	36 937 170

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.

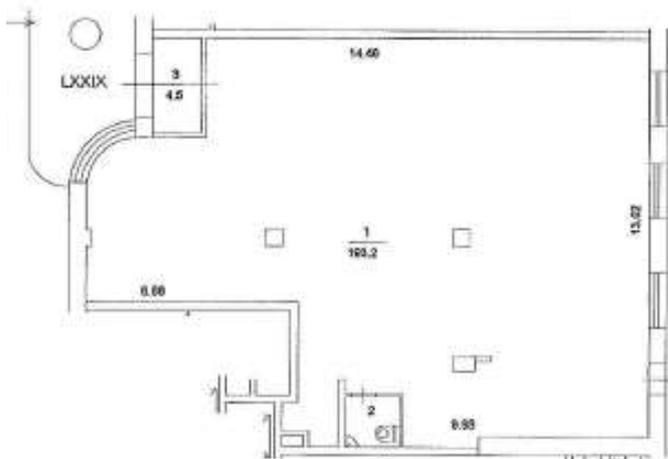
Таблица 9.

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)

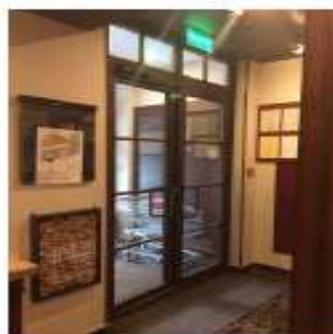
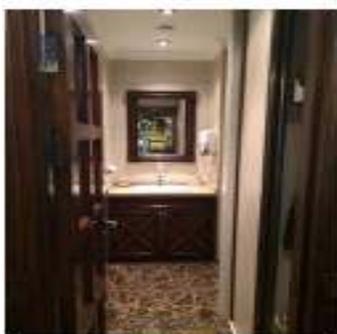
Наименование параметра	Значение параметра
Описание жилого комплекса Английский квартал ¹	Жилой комплекс «Английский квартал» Нас. пункт: Москва Округ: Центральный Район: Замоскворечье Почтовый индекс: 119049 Типовая серия: индивидуальный проект Год постройки: 2013 Каркас: Монолитный Стены: Бетонные Монолитные 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

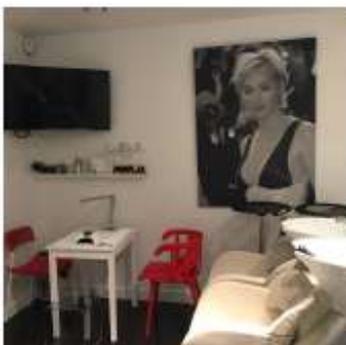
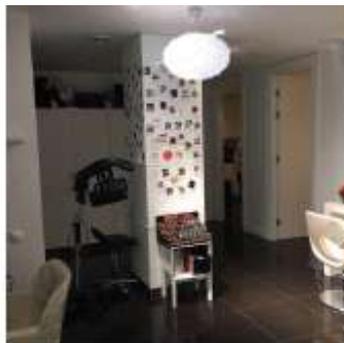
Объект 2	нежилое помещение
Площадь, кв.м.	100,5
Кадастровый номер	77:01:0006010:2700
Кадастровая стоимость	2163835,35 руб.
Этажность объекта оценки	1 этаж
Высота	3,15
Функциональное назначение	Помещение свободного назначения. В международной классификации помещение формата стрит-ритейл. Данный формат 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

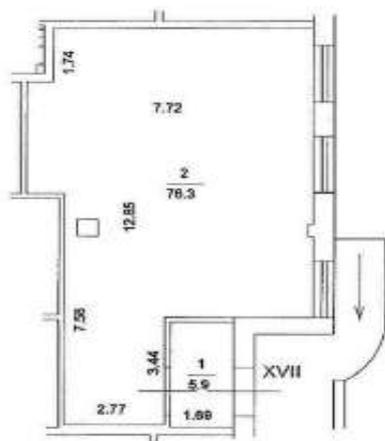


Фотографии объекта 2



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



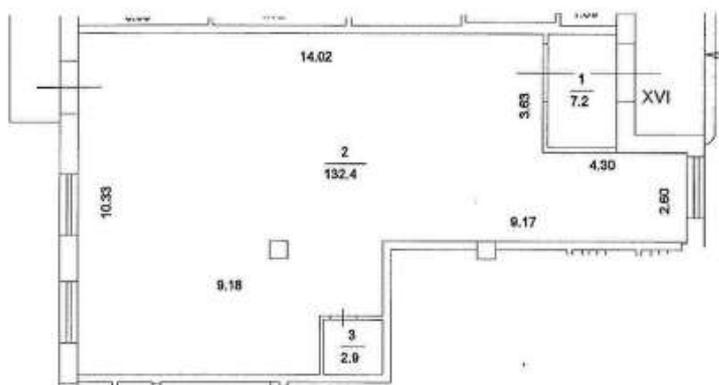
Фотографии объекта 3



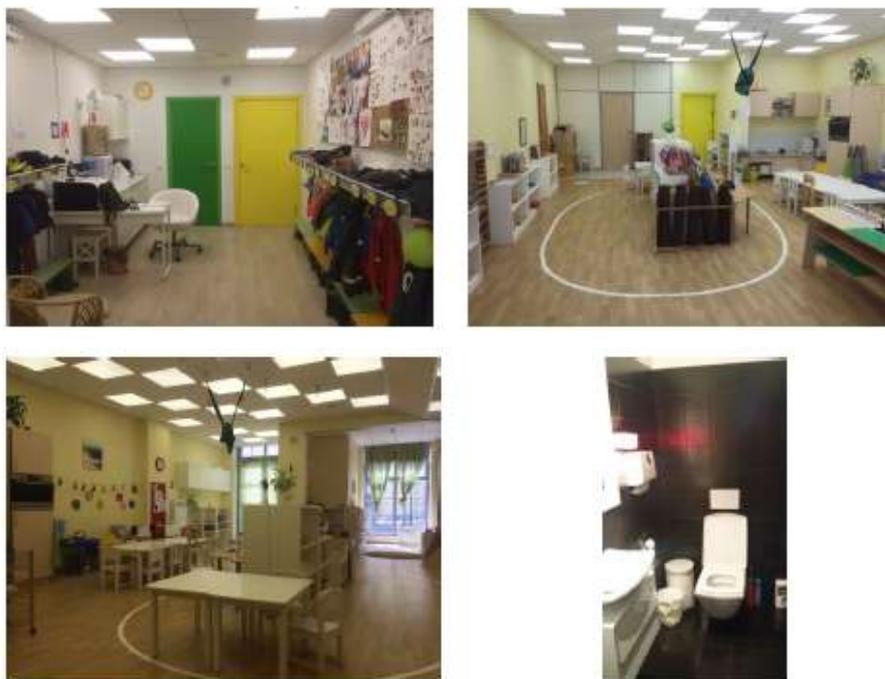
Продолжение таблицы 9

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».

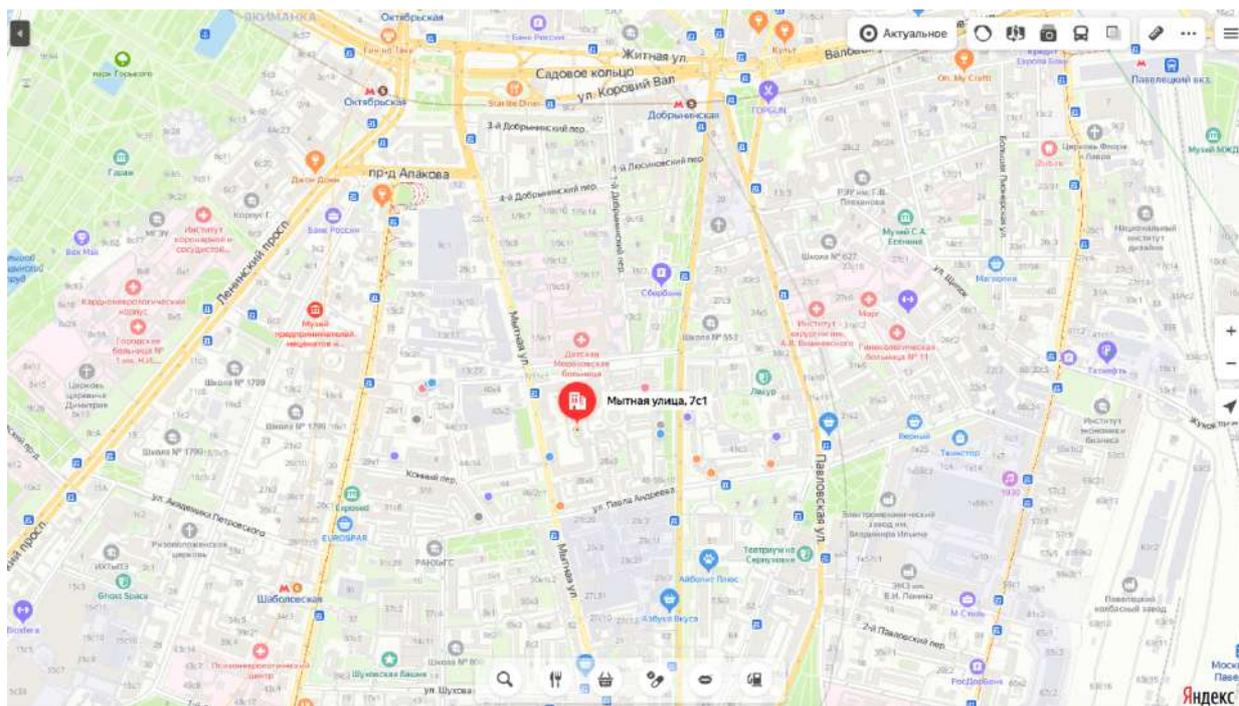
Здесь находятся здания головных офисов крупнейших российских компаний и банков — Роснефть, Тюменская нефтяная компания, Московский Правозащитный Центр, Мосэнерго, РОСНО, Транснефть, Алроса, а также деловой центр «Павелецкая Плаза» (компания Nestle и др.) и деловой комплекс «Риверсайд Тауэрс», расположенный 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 экономике³

1. По оценке Минэкономразвития России, ВВП по итогам I полугодия 2023 г. вырос на +1,4% г/г (+0,5% г/г к уровню двухлетней давности), при этом во 2 квартале ВВП превысил уровень прошлого года на +4,6% г/г после -1,8% г/г в 1 квартале. В июне рост составил +5,3% г/г после +5,4% г/г в мае (с устранением сезонного фактора – небольшой рост +0,04% м/м SA). Предварительная оценка Росстата за 2 квартал 2023 г. будет опубликована 11 августа.

2. Промышленное производство в I полугодии 2023 г. показало рост на +2,6% г/г (+1,8% г/г за 5 месяцев 2023 г.). В июне в годовом выражении также рост: +6,5% г/г (после +7,1% г/г в мае). Уровень двухлетней давности превышен на +3,8%.

3. Обрабатывающие производства в I полугодии 2023 г. росли опережающими темпами: +6,2% г/г (+4,8% г/г за 5 месяцев 2023 г.). В июне в годовом выражении рост ускорился до +13,1% г/г после +12,8% г/г в мае, при этом эффект низкой базы прошлого года сохраняется. Значительный рост и к уровню двухлетней давности: +7,7%. Основной вклад в улучшение показателей обрабатывающей промышленности в I полугодии 2023 г. продолжили вносить машиностроительный и металлургический комплексы (+2,3 п.п.).

3.1. Рост машиностроительного комплекса по итогам I полугодия 2023 г. ускорился до +14,1% г/г (+9,4% г/г за 5 месяцев 2023 г.). В июне в годовом выражении наблюдалось сохранение значительного роста: +40,2% г/г (после +44,6% г/г в мае) с превышением уровня 2021 г. на +23,0%.

3.2. Рост металлургического комплекса в I полугодии 2023 г. также ускорился: +11,0% г/г (+9,6% г/г за 5 месяцев 2023 г.). Кроме того, в июне комплекс показал рост на +17,7% г/г после +14,7% г/г месяцем ранее, а к уровню двухлетней давности +6,9%.

3.3. Нефтепереработка по итогам I полугодия 2023 г. сохранила рост +5,4% г/г (после +5,9% г/г за 5 месяцев 2023 г.). В июне производство кокса и нефтепродуктов продолжает оставаться в положительной области (+3,1% г/г после +6,7% г/г месяцем ранее). К уровню двухлетней давности – рост выпуска +2,4%.

3.4. Химический комплекс по I полугодию 2023 г. вышел в область положительных значений: +1,5% г/г (-0,1% г/г за 5 месяцев 2023 г.). В годовом выражении в июне рост комплекса ускорился до +10,0% г/г после +9,0% г/г. К уровню двухлетней давности в июне +6,0%.

4. По итогам I полугодия 2023 г. добыча полезных ископаемых продемонстрировала темпы -1,2% г/г (-1,0% г/г за 5 месяцев 2023 г.) на фоне добровольного сокращения нефтедобычи. При этом отмечался рост добычи угля (+1,2% г/г). В июне спад в добывающем секторе составил -1,7% г/г (после +1,9% г/г месяцем ранее). К уровню двухлетней давности – динамика близка к нулю.

³ https://www.economy.gov.ru/material/file/aa34c65db3d94bb6b969bc5ec975cd9c/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_iyun_iyul_2023_goda.pdf

5. Объём работ в строительстве по итогам I полугодия 2023 г. вырос на +9,2% г/г (+8,9% г/г по итогам 5 месяцев). В июне рост составил +10,0% г/г (+13,5% г/г в мае), к уровню аналогичного месяца 2021 г. – также +10,0% после +16,5% месяцем ранее.

6. По итогам I полугодия 2023 г. объём оптовой торговли превысил уровень прошлого года на +0,4% г/г (спад на -3,0% г/г по итогам 5 месяцев 2023 г.), в июне рост ускорился до +18,8% г/г после +14,5% г/г в мае. К уровню двухлетней давности снижение на -9,0%.

7. Сельское хозяйство за I полугодие 2023 г. выросло на +2,9% г/г, в июне – на +2,6% г/г после +2,9% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности рост на +11,0%. По предварительным данным Росстата, за июнь по животноводству: рост производства мяса составил +2,6% г/г (в мае +2,5% г/г), молока +3,2% г/г (в мае +3,6% г/г), яиц +2,5% г/г (в мае +3,0% г/г).

8. Грузооборот транспорта (за исключением трубопроводного) по итогам I полугодия вырос на +1,8% г/г. В июне ускорение роста до +1,8% г/г после +0,1% г/г в мае, а к уровню двухлетней давности +0,2%. Основные причины – возобновлением роста грузооборота железнодорожного транспорта (+1,9% г/г после -0,8% г/г в мае) и ускорением роста грузооборота автомобильного транспорта (+7,4% г/г после +6,2% г/г).

9. Рост кредитования экономики (юр. лица + физ. лица) в рублях в июне ускорился: +24,5% г/г после +22,7% г/г в мае. В месячном выражении темпы роста практически сохранились на уровне прошлого месяца: +1,9% м/м SA после +2,0% м/м SA в мае.

Справочно: Кредит экономике в рублях и валюте (с исключением валютной переоценки) вырос в июне на +19,2% г/г после +17,0% г/г в мае. Корпоративное кредитование (нефинансовые организации + финансовые организации + ИП) в рублях продолжило расти высокими темпами: +29,2% г/г после +27,8% г/г месяцем ранее. В месячном выражении темпы составили +1,8% м/м SA (+1,9% м/м SA в мае).

Справочно: Рост корпоративного кредита в рублях и валюте (с исключением валютной переоценки) в июне составил +20,4% г/г (+18,2% г/г месяцем ранее). Рублёвое кредитование физических лиц (потреб. + ипотечные кредиты) составило +17,4% г/г по сравнению с +15,5% г/г в мае. С исключением сезонности рост на +1,8% м/м SA, как и месяцем ранее.

Справочно: Рост кредитного портфеля физических лиц в рублях и валюте (с исключением валютной переоценки) в июне составил +17,3% г/г (+15,4% г/г в мае).

10. Потребительская активность сохраняет уверенный рост – в плюсе все компоненты. Оборот розничной торговли в июне с учётом сезонности вырос на +1,1% м/м SA после +1,8% м/м SA в мае. В годовом выражении темпы роста ускорились до +10,0% г/г после +9,3% г/г месяцем ранее (-0,3% к июню 2021 г.). Платные услуги населению в июне показали рост на +0,6% м/м SA после +0,5% м/м SA в мае. В годовом выражении +4,6% г/г после +5,7% г/г (+7,9% к июню 2021 г.). Оборот общественного питания в июне вырос на +0,4% м/м SA после роста на +0,7% м/м SA в мае. В годовом выражении прирост оборота замедлился, но сохранил высокие темпы: +12,2% г/г после +22,4% г/г месяцем ранее (+19,4% к июню 2021 г.). Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в июне вырос на +1,0% м/м SA после +1,5% м/м SA в мае. В годовом выражении темпы роста практически не изменились и сохраняют высокий уровень: +8,8% г/г после +8,9% г/г в мае (+2,3% к июню 2021 г.).

11. В июне инфляция составила 3,3% г/г (в мае – 2,5% г/г). По состоянию на 31 июля 2023 г. инфляция год к году 4,4% г/г (на 24 июля – 4,2% г/г). Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в июне снизился на -0,9% г/г (-4,6% г/г в мае). В целом по промышленности в июне 2023 г. цены соответствуют уровню прошлого года после снижения на -3,6% г/г месяцем ранее.

12. На рынке труда сохраняется позитивный тренд. В мае 2023 г. (по последней оперативной информации) в номинальном выражении заработная плата ускорила рост до +16,1% г/г после +13,0% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – рост на +13,3% г/г после +10,4% г/г. За январь–май 2023 г. рост номинальной заработной платы составил +12,4% г/г, реальной заработной платы +6,0% г/г.

Справочно: по итогам 2022 г. Росстатом, с учётом данных по малым и средним предприятиям, уточнены вверх темпы роста номинальной заработной платы на 1,5 п.п. до +14,1% г/г и реальной заработной платы на 1,3 п.п. до +0,3% г/г.

Реальные денежные доходы населения по итогам 2 квартала 2023 г. выросли на +5,0% г/г после +3,0% г/г в предыдущем квартале, реальные располагаемые денежные доходы увеличились на +5,3% г/г после +4,4% г/г в I квартале 2023 г. По итогам I полугодия 2023 г. рост на +3,9% г/г и +4,7 г/г соответственно.

Справочно: Росстатом уточнены данные по объёму и динамике реальных денежных доходов за I квартал 2023 г. в сторону увеличения по итогам разработки квартального баланса денежных доходов и расходов населения. Также уточнены данные по внутригодовой динамике реальных денежных доходов в 2022 г., в т.ч. за I квартал 2022 г. в связи с корректировкой отдельных показателей банковской статистики. Оценка в целом по 2022 г. при этом сохранена.

Уровень безработицы в июне в очередной раз снизился и достиг нового исторического минимума – 3,1% от рабочей силы.

Таблица 8. Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	1 кв.23	II кв. 23	июнь.23	май.23	апр.23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Экономическая активность												
ВВП	1,4	4,6	5,3	5,4	3,4 (3,3) ¹	-1,8	-2,1	-2,7	-3,5	-4,5	3,0	5,6
Сельское хозяйство	2,9	2,9	2,6	2,9	3,2	2,9	10,2	9,4	12,7	8,4	5,4	-0,4
Строительство	9,2	9,8	10,0	13,5	5,7	8,8	5,2	6,9	5,2	3,6	3,9	7,0
Оптовая торговля	0,4	12,5	18,8	14,5	5,0	-10,7	-16,7	-20,9	-23,8	-19,9	2,1	5,3
Суммарный оборот	2,1	8,3	8,8	8,9	7,3	-3,9	-3,3	-6,1	-6,2	-6,2	6,5	10,4
Розничная торговля	1,1	9,0	10,0	9,3	7,8	-6,9	-6,5	-9,6	-9,8	-9,6	4,8	7,8
Платные услуги населению	3,8	5,1	4,6	5,7	4,3	2,8	5,0	3,0	3,9	3,3	11,5	17,2
Общественное питание	14,7	17,0	12,2	22,4	16,9	12,2	7,6	10,6	5,3	2,1	12,7	26,8
Грузооборот транспорта	-2,5	-3,1	-1,7	-4,5	-2,9	-1,9	-2,3	-5,3	-5,1	-2,6	4,2	5,6
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-	-	0,7	4,6	3,3	2,3	3,3	13,8	8,6
Промышленное производство	2,6	6,3	6,5	7,1	5,2	-0,9	-0,6	-3,0	-1,2	-2,6	5,1	6,3
Добыча полезных ископаемых	-1,2	1,1	-1,7	1,9	3,1	-3,3	0,8	-2,5	0,1	-1,1	7,4	4,2
Обрабатывающие производства	6,2	11,3	13,1	12,8	8,0	1,1	-1,3	-3,4	-1,8	-3,9	4,9	7,4
Инфляция												
Индекс потребительских цен	5,6	2,7	3,3/ 4,42 ²	2,5	2,3	8,6	11,9	12,2	14,4	16,9	11,5	8,4
Индекс цен производителей												
Промышленность	-6,7	-5,6	0,0	-3,6	-12,7	-7,7	11,4	-1,5	4,6	20,4	24,6	24,5
Добыча полезных ископаемых	-21,3	-16,5	-3,9	-7,7	-33,1	-26,2	14,7	-11,5	1,1	32,6	44,4	46,2
Обрабатывающие производства	-4,5	-4,6	-0,9	-4,6	-8,3	-4,2	11,3	0,7	5,6	19,0	22,0	21,8

Рынок труда и доходы населения

Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	6,0 ³	-	-	13,3	10,4	1,9	0,3	0,5	-1,9	-5,4	3,1	4,5
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	12,4 ³	-	-	16,1	13,0	10,7	14,1	12,7	12,2	10,6	15,0	11,5
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	3,9	5,0	-	-	-	3,0 ⁴	-1,5	-0,6 ⁴	-4,3	-1,7	1,5 ⁴	3,9
в % к соотв. периоду предыдущего года	1 кв. 23	II кв. 23	июнь 23	май 23	апр. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	4,7	5,3	-	-	-	4,4 ⁴	-1,0	-0,2 ⁴	-5,3	0,0	2,0 ⁴	3,3
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	1,2	1,3	1,4	1,2	1,3	1,1	-0,6	-0,7	-0,6	-0,5	-0,4	0,6
млн чел.	75,7	75,8	75,9	75,8	75,8	75,6	74,9	75,0	75,1	74,9	74,7	75,3
млн чел. (SA)	76,0	76,0	76,0	76,0	76,0	76,1	-	74,6	74,8	75,1	75,2	-
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	2,0	2,1	2,3	2,0	2,1	1,9	0,4	-0,2	0,0	0,6	1,0	1,6
млн чел.	73,2	73,4	73,6	73,4	73,3	72,9	72,0	72,2	72,2	71,9	71,5	71,7
млн чел. (SA)	73,5	73,5	73,6	73,5	73,5	73,5	-	71,9	71,9	72,0	72,1	-
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-17,2	-18,9	-20,3	-18,3	-18,0	-15,5	-18,7	-13,5	-14,1	-20,2	-25,1	-16,0
млн чел.	2,5	2,4	2,4	2,4	2,5	2,7	3,0	2,8	2,9	3,0	3,1	3,6
млн чел. (SA)	2,5	2,5	2,4	2,5	2,5	2,6	-	2,8	2,9	3,0	3,1	-
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,0	61,1	61,1	61,0	61,1	61,0	-	59,3	59,3	59,5	59,5	-
Уровень безработицы в % к рабочей силе	3,3	3,2	3,1	3,2	3,3	3,5	3,9	3,7	3,8	4,0	4,2	4,8
SA	3,3	3,2	3,2	3,2	3,3	3,4	-	3,7	3,9	4,0	4,1	-

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ Уточнение в соответствии с первой оценкой Росстата ВВП в 1 квартале 2023 г. (в соответствии с предварительной оценкой Росстата)

² В мае / по состоянию на 26 июня

³ Январь-май 2023 г.

⁴ За периоды 2022-2023 гг. - предварительные данные, уточнены по сравнению с ранее опубликованными по итогам расчетов квартальных балансов денежных доходов и расходов населения.

Таблица 9. Показатели промышленного производства, в % к АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	1 кв. 23	II кв. 23	июнь 23	май 23	апр. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Промышленное производство	2,6	6,3	6,5	7,1	5,2	-0,9	-0,6	-3,0	-1,2	-2,6	5,1	6,3
Добыча полезных ископаемых	-1,2	1,1	-1,7	1,9	3,1	-3,3	0,8	-2,5	0,1	-1,1	7,4	4,2
добыча угля	1,2	5,7	2,3	6,3	8,4	-2,9	-0,8	0,9	-2,4	-2,7	1,0	8,0
добыча сырой нефти и природного газа	... ¹	0,7	-2,5	0,0	-2,0	7,5	2,6					
добыча металлических руд	-2,0	-0,3	1,0	-2,5	0,5	-3,8	-4,5	-7,3	-7,4	-3,3	0,8	1,2
добыча прочих полезных ископаемых	-5,9	-9,4	-14,8	2,4	-12,4	-1,4	5,6	5,6	4,5	9,1	3,0	15,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-1,5	3,2	4,3	1,6	3,6	-6,4	5,6	-3,1	5,9	6,1	17,1	9,0
Обрабатывающие производства	6,2	11,3	13,1	12,8	8,0	1,1	-1,3	-3,4	-1,8	-3,9	4,9	7,4
пищевая промышленность	4,8	5,8	5,3	7,2	4,8	3,9	0,6	0,6	-1,2	-0,9	4,0	4,6
в т.ч.												
пищевые продукты	5,3	5,9	5,4	6,9	5,4	4,7	0,4	0,6	-1,5	-0,6	3,5	4,2
напитки	2,0	2,3	-1,0	6,8	1,5	1,7	3,1	-0,9	2,1	3,2	9,7	7,6
табачные изделия	3,7	15,1	26,3	16,8	4,8	-6,3	-7,1	6,6	-6,6	-22,7	-4,8	2,3
текстильная промышленность	4,6	8,0	7,9	12,6	4,0	1,2	-2,0	1,0	-2,2	-6,1	-0,4	11,6
в т.ч.												
текстильные изделия	-0,9	3,1	1,1	7,4	1,1	-4,9	-8,3	-9,3	-10,7	-8,5	-4,5	15,1
одежда	5,9	8,4	9,2	13,4	3,3	3,2	2,1	10,5	4,0	-5,8	-0,1	7,4
кожа и изделия из неё	11,7	16,3	17,6	20,4	11,5	6,9	-1,7	-5,9	-3,5	-2,6	6,4	16,7
деревообрабатывающий комплекс	-5,8	-1,6	0,2	0,1	-4,8	-9,8	-3,7	-9,4	-6,9	-3,5	6,3	10,5
в т.ч.												
обработка древесины и производство изделий из неё	-0,8	-2,5	4,4	-1,4	-9,7	-16,7	-12,5	-20,3	-20,0	-10,8	2,6	11,9
бумага и бумажные изделия	-2,5	1,6	-0,5	3,2	2,1	-6,6	0,0	-3,7	0,9	-3,2	6,7	10,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-6,4	-10,2	-8,7	-9,7	-15,0	-2,2	7,6	1,2	2,3	15,1	15,1	7,7
производство юкса и нефтепродуктов	5,4	8,4	3,1	6,7	15,9	2,7	-0,4	0,1	0,8	-5,4	3,0	3,6
химический комплекс	1,5	7,9	10,0	9,0	5,1	-4,6	-1,5	-7,2	-1,7	-1,5	6,1	8,7
в т.ч.												
химические вещества и химические продукты	2,1	8,3	9,3	7,9	7,7	-3,6	-3,8	-5,9	-4,6	-6,7	2,0	7,1
лекарственные средства и медицинские материалы	-7,3	-0,4	6,1	3,7	-9,0	-13,5	8,6	-19,2	14,7	26,0	24,0	14,3
резиновые и пластмассовые изделия	0,1	13,3	15,7	17,8	0,7	-1,4	-0,8	-2,5	-3,5	-3,6	7,4	10,5
производство прочей неметаллической минеральной продукции	0,1	3,9	4,3	6,8	0,2	-5,0	-0,2	-8,0	-2,0	1,8	11,0	9,3

в % к соотв. периоду предыдущего года	III кв. 23	II кв. 23	июнь.23	май.23	апр.23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
металлургический комплекс:	11,0	14,5	17,7	14,7	11,0	7,3	1,1	-0,2	3,4	-3,9	6,0	4,1
в т.ч.												
металлургия	4,9	7,8	8,6	10,0	4,8	2,0	-0,8	-2,5	-0,5	-3,1	3,2	1,7
золотые металлические изделия	29,7	35,1	45,8	29,2	30,0	23,5	7,0	6,8	15,3	-6,5	14,7	11,6
машиностроительный комплекс:	14,1	31,7	40,2	44,6	14,4	1,1	-8,6	-11,6	-12,4	-10,3	2,6	11,8
в т.ч.												
компьютеры, электроника, оптика	30,4	41,9	71,6	31,5	23,8	16,7	1,7	-2,4	-0,3	5,1	9,2	9,9
электрооборудование	22,0	36,3	32,1	49,5	29,3	8,0	-3,7	-2,0	-5,1	-7,7	-0,2	7,7
машины и оборудование, не вкл. в другие группы	-5,3	1,4	15,1	10,2	-17,4	-12,4	1,9	-5,2	-4,2	3,1	18,7	17,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-10,7	51,7	51,7	86,3	27,3	-40,2	-44,7	-48,5	51,4	-62,9	-14,3	14,6
прочие транспортные средства и оборудование	22,1	27,4	26,1	48,1	11,7	15,7	-4,2	-5,5	-7,8	-1,9	0,1	10,5
прочие производства	2,1	7,7	13,2	11,4	-1,3	-3,4	-4,2	-5,1	-9,5	-3,3	2,4	4,3
в т.ч.												
мебель	14,5	27,8	34,3	36,9	14,4	2,7	-2,6	0,2	-9,1	-8,2	7,0	17,7
прочие готовые изделия	0,1	7,6	12,5	10,4	0,4	-7,0	-2,5	-5,4	-8,0	-3,5	8,9	6,8
ремонт и монтаж машин и оборудования	-0,3	3,2	6,6	5,9	-5,0	-4,1	-4,8	-6,2	-8,8	-2,2	0,4	1,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-0,3	-0,4	1,8	-1,1	-1,4	-0,2	0,1	-0,2	-0,2	2,0	-0,8	7,1
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-5,9	-1,7	3,0	-5,3	-1,2	-10,2	-6,1	-8,9	-10,1	-8,9	5,0	12,6

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

1 С марта 2023 г. предоставление и распространение информации по показателю приостановлено (постановление Правительства РФ от 26.04.2023 № 1074-р).

Таблица 10. Показатели кредитной активности и финансовых рынков

	II кв. 23	июнь.23	май.23	апр.23	I кв. 23	мар.23	фев.23	январь.23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
Курс доллара (в среднем за период)	81,0	83,1	78,9	80,9	72,7	76,1	73,0	69,2	67,5	62,3	59,4	66,0	84,7
Ключевая ставка (на конец периода)	7,5	9,5	20,0										
Процентные ставки (в % годовых)													
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)			9,1	9,1	8,7	8,9	9,0	8,2	10,1	8,8	9,0	11,5	11,2
По рублевым жилищным кредитам	8,5	8,5	8,4	8,5	8,0	8,2	8,1	7,9	7,1	7,1	6,7	6,7	8,0
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)			7,3	7,4	7,2	7,4	7,1	7,1	7,9	7,3	7,1	8,7	8,5
Рублевое кредитование экономики (в % ГП)													
Кредит экономике	24,5	24,5	22,7	20,6	16,6	18,6	16,8	17,2	17,8	17,8	15,4	12,5	18,6
Корпоративные кредиты	29,2	29,2	27,8	26,1	24,4	24,4	22,7	23,2	23,8	23,8	19,4	13,7	18,3
Кредиты физическим лицам	17,4	17,4	15,5	13,0	10,1	10,1	8,3	9,1	9,6	9,6	10,4	12,6	21,4
Ипотечные жилищные кредиты	23,5	23,5	21,5	18,7	15,1	16,1	16,2	17,0	17,7	17,7	16,9	18,4	27,2

Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России

Макроэкономический прогноз РФ в июле 2023 года⁴
Макроэкономический опрос/прогноз, подготовленный ЦБ РФ в июле 2023 года

Таблица 11.

Результаты опроса: июль 2023 года*

	2021 (факт)	2022 (факт)	2023	2024	2025
ИПЦ (к % дек. и дек. пред. года)	8,4	11,9	5,7	4,3	4,0
ИПЦ (% к пред. году, в среднем за год)	6,7	13,8	5,5	5,0	4,0
Ключевая ставка (к % годовых, в среднем за год, с учетом выходных дней)	5,7	10,6	7,9	7,7	6,8
ВВП (% г/г)	5,6	-2,1	1,5	1,4	1,5
Уровень безработицы (% дек., без исключения сезонности)	4,3	3,7	3,4	3,4	3,5
Номинальная заработная плата (% г/г)	11,6	12,6	10,0	7,9	6,1
Баланс консолидированного бюджета (% ВВП за соответствующий год)	0,8	-1,4	-2,7	-1,8	-1,0
Экспорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	550	637	495	505	508
Импорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	380	351	380	345	408
Курс USD/RUB (руб. за долл., в среднем за год)	73,7	67,4	81,8	85,0	85,0
Цена на нефть марки Urals (долл. США за баррель, в среднем за год)	69	76	57	60	60
Показатели, рассчитанные на основе полученных ответов:					
ВВП (кумулятивный уровень, 2021 г. = 100)	100,0	97,0	99,4	100,8	102,3
Реальная заработная плата** (% г/г)	4,5	0,6	4,2	2,3	1,9
Реальная заработная плата (кумулятивный уровень, 2021 г. = 100)	100,0	100,6	104,8	107,2	109,3
Нейтральная ключевая ставка (% годовых)	Медиана: 8,0 Центр. тенденция 10-90%: 5,0-7,0	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)	Медиана: 1,5 Центр. тенденция 10-90%: 0,8-2,0	Ожидаемые средние темпы роста потенциального ВВП на горизонте 2026 – 2030 годов.			

* В скобках — результаты опроса в июне 2023 года.

⁴ http://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/

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

Даты проведения опроса: 11 — 17 июля 2023 года.

Методика расчета: результаты опроса являются медианой прогнозов 25 экономистов из различных организаций, принимающих участие в опросе. Если респондент дал свои ожидания в виде интервала, то для расчета учитывалась его середина.

Диапазоны представленных аналитиками прогнозов на предстоящие три года по большинству показателей продолжили сужаться. Диапазоны прогнозов номинальной заработной платы, экспорта, импорта, цены на нефть широки на всем прогнозном горизонте. Диапазоны прогнозов курса рубля к доллару, экспорта, импорта, цены на нефть расширяются к концу прогнозного периода.

Инфляция: Медианный прогноз инфляции на 2023 год повышен до 5,7% (+0,2 п.п. к июньскому опросу), на 2024 год — до 4,3% (+0,3 п.п.). Аналитики ожидают, что в 2025 году инфляция будет находиться на цели.

Ключевая ставка: Аналитики повысили прогнозную траекторию ключевой ставки на всем прогнозном горизонте на 0,4-0,7 п.п. (7,9% годовых, 7,7% годовых и 6,6% годовых в среднем 2023-2025 годах соответственно). Медианная оценка нейтральной ключевой ставки не изменилась — 6,0% годовых.

ВВП: Аналитики улучшили прогноз ВВП на 2023 год до роста на 1,5% (+0,7 п.п.). Прогнозы на 2024-2025 годы не изменились. Согласно прогнозам аналитиков, изменение ВВП в 2025 году к 2021 году составит +2,3% (в июньском опросе — +1,6%). Оценка долгосрочных темпов роста ВВП неизменна — +1,5%.

Уровень безработицы: Аналитики скорректировали прогнозы вниз на 0,2-0,3 п.п. на всем прогнозном горизонте и ожидают, что безработица будет находиться в диапазоне 3,4-3,5%.

Номинальная зарплата: Прогнозы роста за 2023 и 2024 годы повышены до 10,0% (+0,3 п.п.) и 7,9% (+0,7 п.п.) соответственно. Ожидания роста в 2025 году почти не изменились (+6,1%). Расчеты на основе прогнозов аналитиков по номинальной заработной плате и средней инфляции предполагают, что в 2023 году реальная зарплата вырастет на 4,2%, в 2024 году — на 2,3% и в 2025 году — на 1,9%. Соответственно, к концу прогнозного горизонта реальная заработная плата будет на 9,3% выше, чем в 2021 году.

Баланс консолидированного бюджета: Без существенных изменений. Прогнозы аналитиков по дефициту на 2023-2025 годы — 2,7% ВВП, 1,8% ВВП и 1,0% ВВП соответственно.

Экспорт товаров и услуг: Прогнозы снижены до 495 млрд долл. США в 2023 году (-5 млрд долл.), 505 млрд долл. США в 2024 году (-9 млрд долл.) и 508 млрд долл. США в 2025 году (-17 млрд долл.). В итоге, по прогнозу аналитиков, стоимостные объемы экспорта в 2025 году будут на 7,6% ниже, чем в 2021 году (в июньском опросе — на 4,5%).

Импорт товаров и услуг: Прогнозы стоимостных объемов импорта, напротив, повышены на 5-6 млрд долл.: в 2023 году импорт составит 380 млрд долл. США, в 2024 году — 395 млрд долл. США, в 2025 году — 406 млрд долл. США. Таким образом, по прогнозу аналитиков, стоимостные объемы импорта в 2025 году будут на 6,8% выше, чем в 2021 году (в июньском опросе — на 5,3%).

Курс USD/RUB: Аналитики ожидают более слабый рубль на всем горизонте. Прогноз на 2023 год — 81,8 рублей за доллар, на 2024 и 2025 годы — 85,0 рублей за доллар (пересмотр на +6,4-9,1% с июньского опроса).

Цена на нефть марки Urals: Без существенных изменений. Согласно ожиданиям, в 2023 году нефть марки Urals будет стоить 57 долл. США за баррель в среднем за год, в 2024 году цена вырастет до 60 долл. США за баррель и останется на этом уровне в 2025 году.

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

О СОЦИАЛЬНОМ И ЭКОНОМИЧЕСКОМ ПОЛОЖЕНИИ Г. МОСКВЫ ЗА ЯНВАРЬ-ИЮЛЬ 2023 ГОДА⁵

Таблица 12.

	Фактически	К соответствующему периоду предыдущего года, %
Индекс промышленного производства ⁶		
июнь 2023 года в % к маю 2023 года	102,9	x
январь-июль 2023 года в % к январю-июню 2022 года	108,6	x
Оборот организаций, миллионов рублей	31882462,9	97,2 ⁷
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, миллионов рублей:		
добыча полезных ископаемых	106819,0	9,3 ²
обрабатывающие производства	4448996,5	91,3 ²
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	514923,1	117,6 ²
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	103166,3	99,9 ²
Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий:		
скот и птица в живом весе, тонн	278,0	84,0
молоко, тонн	2033,4	88,1
яйца, тыс. штук	281,3	73,2
Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению:		
июль 2023 года в % к маю 2023 года	100,66	x
июль 2023 года в % к июню 2022 года	103,10	x

⁵ <https://mosstat.gks.ru/folder/64645>

⁶ Индекс 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.

⁷ Темп роста в фактических ценах.

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций за май 2023 года, рублей	127327,1	111,8
май 2023 года в % к апрелю 2023 года	92,7	x
за январь-май 2023 года	127792,4	106,1
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за май 2023 года, рублей	154510,5	112,3
май 2023 года в % к апрелю 2023 года	92,8	x
за январь-май 2023 года	156166,7	106,8
Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, входящих в потребительскую корзину, в июне 2023 года, рублей	7303,27	101,8 ⁸
Численность официально зарегистрированных безработных на конец июня 2023 года, человек	24826	95,1 ¹
Уровень зарегистрированной безработицы на конец июня 2023 года, в процентах	0,3	x
Грузооборот автомобильного транспорта организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, миллионов тонно-километров	5370,1	116,1
Пассажирооборот автобусов (по маршрутам регулярных перевозок) за июнь 2023 года, миллионов пассажиро-километров	389,1	103,5
за январь-июнь 2023 года	2364,6	103,8
июнь 2023 года в % к маю 2023 года	97,8	x
Просроченная задолженность по заработной плате на 1 июля 2023 года, тысяч рублей	37545	93,7 ¹
Оборот розничной торговли, миллионов рублей		
за январь-июнь 2023 года	2966824,0	96,8 ²
за июнь 2023 года	520806,3	102,4 ^{1,2}
Оборот оптовой торговли, миллионов рублей		
за январь-июнь 2023 года	19440764,6	114,2 ²
за июнь 2023 года	3733576,4	110,6 ^{1,2}
Товарные запасы в организациях розничной торговли на 1 июля 2023 года		
миллионов рублей	418450,9	105,9 ^{1,2}
уровень запасов, дней торговли	30	103,4 ¹
Оборот общественного питания, миллионов рублей		
за январь-июнь 2023 года	254557,6	120,1 ²

⁸К предыдущему месяцу.

²В сопоставимых ценах.

за июнь 2023 года	41295,0	95,5 ^{1,2}
Объем платных услуг, оказанных населению, миллионов рублей		
за январь-июнь 2023 года	1497066,7	108,5 ²
за июнь 2023 года	271198,1	102,9 ^{1,2}
Выполнено работ и услуг собственными силами организаций по виду деятельности «Строительство», миллионов рублей	764501,6	116,7²
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. кв. м. общей площади ¹	3299,1	109,8
Строительство объектов социально-культурного назначения:		
дошкольные образовательные организации, мест	4548	167,5
общеобразовательные организации, ученических мест	9125	312,0
амбулаторно-поликлинические организации, посещений в смену	2890	317,6
больничные организации, коек	380	155,1
плавательные бассейны (с длиной дорожек 25 и 50 м), единиц	2	-
зеркало воды плавательных бассейнов (с длиной дорожек 25 и 50 м), кв. м.	800	-
спортивные залы, кв. м	2137,0	739,4
Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за январь-май 2023 года, миллионов рублей в фактических ценах	3641618,4	127,4
Задолженность организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, на конец мая 2023 года, миллионов рублей		
дебиторская	35518513,7	99,0 ²
кредиторская	39175197,6	101,8 ²
в том числе просроченная	1555777,0	106,6 ²
из общей суммы кредиторской задолженности - задолженность по платежам в бюджет	1311609,8	114,1 ²
в том числе просроченная	7891,5	118,4 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-ритейл⁹).

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;
- на магистральных улицах.

Далее в отчете подробно рассмотрена ситуация на каждом субрынке.

Основные выводы

По итогам I полугодия 2023 г. суммарный объем площадей формата street-retail составил 791,4 тыс. м², средний размер помещений – 166,1 м².

> В среднем по городу по итогам I полугодия 2023 г. доля вакантных площадей составила 14,3%, сократившись на 1,4 п. п. за год и на 0,5 п. п. за полгода. Однако в абсолютном выражении объем свободных площадей сохраняется на достаточно высоком уровне (около 113,8 тыс. м²).

> Снижение доли вакантных площадей отмечалось на всех типах улиц: крупные магистральные улицы минус 1,6 п. п. за год, транспортно-пешеходные улицы минус 1 п. п., пешеходные улицы минус 2,5 п. п.

> Наблюдается снижение вакантных площадей и на тех улицах, где были представлены международные операторы, которые приостановили свою деятельность или ушли из России. По итогам I полугодия 2023 г. доля свободных площадей на Кузнецком Мосту составила 20,9% (-30,3 п. п. за год), на Тверской улице – 14,3% (-5,0 п. п. за год). Снижение вакантности связано в первую очередь с развитием российских брендов.

> 35 международных брендов, работающих в формате street-retail, ограничили свою деятельность¹⁰ на территории России, из которых: 46% временно прекратили работу; 29% провели ребрендинг; 25% ушли из России и закрылись в формате street-retail.

Предложения

⁹ 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.

¹⁰ Компании, приостановившие коммерческую/инвестиционную деятельность/поставки на территории России

По итогам I полугодия 2023 г. суммарный объем площадей формата street-retail составил 791,4 тыс. м2 : > на центральных пешеходных улицах столицы – 88,8 тыс. м2 ;

> на центральных транспортно-пешеходных – 451,5 тыс. м2 ;

> на магистральных торговых коридорах города – 251,2 тыс. м2

В структуре площадей исследуемых коридоров основной объём помещений на транспортно-пешеходных улицах и крупных магистралях приходится на объекты площадью в диапазоне 100– 200 м2 (24% и 27% соответственно). Большая часть помещений площадью от 500 м2 приходится на магистрали, тогда как на пешеходных улицах и на транспортно-пешеходных улицах преобладают помещения до 200 м2.

На центральных торговых коридорах лидером по объему занимаемых площадей традиционно остается сфера общественного питания с долей 39,1%. В топ-3 лидеров также входят fashion-бренды – 8,8% и досуговые концепции – 8,0%. На банковские и финансовые организации приходится 6,6%.

На пешеходных улицах большую часть арендованных площадей также занимают операторы общепита, на которых приходится 45,5%. Вторым крупным профилем арендатора являются fashion-ритейлеры – 24,3%, замыкает тройку лидеров магазины подарков и сувениров – 4,8%. Наименьшая доля приходится на магазины товаров для дома (0,3%) и на банки и финансовые организации – 1,3%.

Структура арендаторов московских магистралей по профилю деятельности отличается большим разнообразием. Здесь лидирующую позицию по объему торговых площадей занимают магазины товаров для дома с долей 15,5%, за ними следуют продуктовые ритейлеры 15,0% и заведения общественного питания с долей 14,6%. Доля операторов услуг, включая медицинские на конец I полугодия составляет 9,5%.

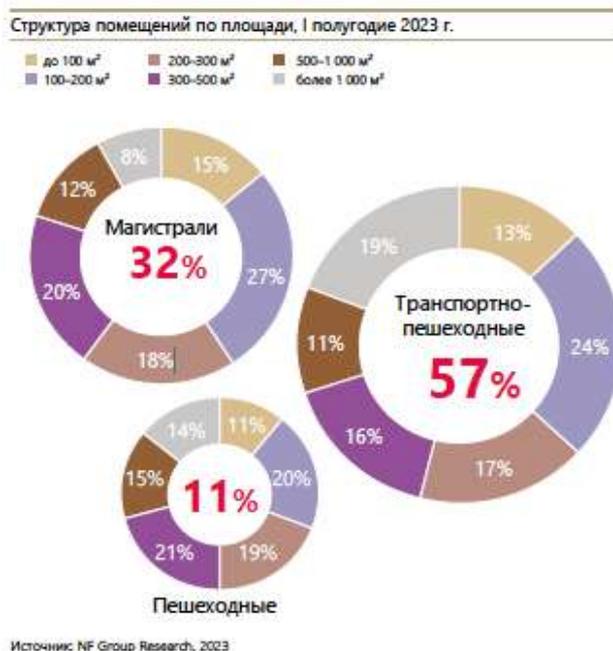


диаграмма 1.

Структура арендаторов по профилю деятельности, I полугодие 2023 г.

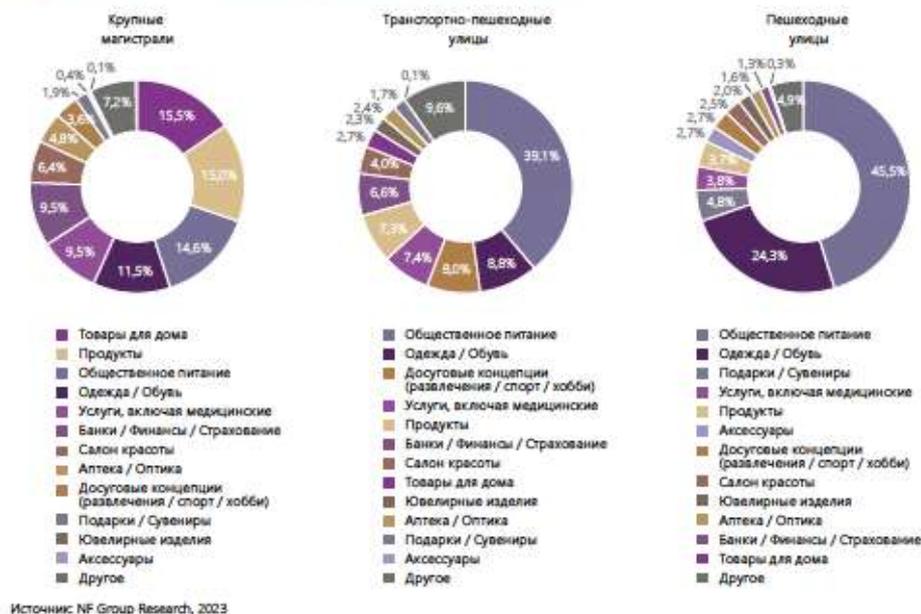


диаграмма 2.

Вакантность

В среднем по городу по итогам I полугодия 2023 г. доля вакантных площадей составила 14,3%, сократившись на 1,4 п. п. за год и на 0,5 п. п. за полгода, однако показатель еще не достиг значений 2019 года (9%).

Динамика вакантности в street-retail



диаграмма 3.

Таблица 16.

Динамика вакантности в street-retail

Показатель	ИП 2022	ИП 2022	ИП 2023	Динамика	
				полугодие	год
Крупные магистрали	17,8%	15,2%	16,2%	1,0 п. п.	-1,6 п. п.
Транспортно-пешеходные улицы	14,4%	13,8%	13,3%	-0,5 п. п.	-1,0 п. п.
Пешеходные улицы	16,8%	18,7%	13,4%	-5,3 п. п.	-3,4 п. п.

Источник: NF Group Research, 2023

В I полугодии 2023 г. снижение на 3,4 п. п. отмечено на пешеходных улицах, где доля свободных площадей составила 13,4% против 16,8% на аналогичный период 2022 г.

Снижение за год было зафиксировано и на остальных коридорах: так, например, на транспортно-пешеходных улицах показатель снизился на 1,0 п. п., на крупных магистралях – на 1,6 п. п.

Среди пешеходных улиц наблюдается восстановление спроса на улице Арбат: доля вакантных площадей сократилась на 6,4 п. п. и составила 5,5%. На Рождественке и Тверском проезде показатель остался неизменным (9,8% и 50% соответственно). За год зафиксировано снижение доли вакантных площадей на улице Кузнецкий Мост, связанное в том числе с открытием fashion-брендов, например, Lime, Henderson и др. Среди транспортно-пешеходных и центральных торговых коридоров Москвы отмечается снижение уровня вакантных площадей на Садовом кольце (-2,3 п. п.) и на центральных торговых коридорах (-1,8 п. п.), однако на Бульварном кольце заметен рост числа свободных площадей – 18,0% (+5,0 п. п. за год). Влияние приостановки деятельности иностранных брендов уравнивается возросшим спросом со стороны других игроков. Так, к примеру, улицы Кузнецкий мост и Тверская, после роста вакантных помещений в прошлом году, в текущем уже показывают снижение показателя. По итогам I полугодия 2023 г. доля свободных площадей на Кузнецком Мосту составила 20,9% (-30,3 п. п. за год), на Тверской – 13,7% (-5,6 п. п. за год). Уровень вакантности снижается на большей части торговых коридоров.

Таблица 17.

	Доля вакантных площадей, %		Динамика
	II П 2022	II П 2023	
Основные транспортно-пешеходные коридоры			
Бульварное кольцо	13,0%	18,0%	+5,0 п. п.
Садовое кольцо	14,4%	12,1%	-2,3 п. п.
Центральные торговые коридоры	14,7%	12,9%	-1,8 п. п.
Основные центральные торговые коридоры			
Б. Дмитровка ул.	12,3%	11,9%	-0,4 п. п.
Большая Лубянка ул.	18,6%	30,5%	11,9 п. п.
Большая Никитская ул.	35,9%	23,2%	-12,7 п. п.
Большая Ордынка ул.	35,4%	37,9%	2,4 п. п.
Большая Якиманка ул.	10,7%	6,9%	-3,7 п. п.
Красная Пресня ул.	6,9%	10,4%	3,5 п. п.
Малая Бронная ул.	5,0%	0,0%	-5,0 п. п.
Маросейка ул.	10,9%	13,2%	2,4 п. п.
Мясницкая ул.	20,6%	8,9%	-11,7 п. п.
Неглинная ул.	10,7%	6,9%	-3,8 п. п.
Новокузнецкая ул.	4,6%	6,6%	2,0 п. п.
Новый Арбат ул.	5,5%	10,9%	5,4 п. п.
Остоженка ул.	38,3%	19,1%	-19,2 п. п.
Петровка ул.	10,3%	14,0%	3,7 п. п.
Покровка ул.	12,4%	10,9%	-1,5 п. п.
Пятницкая ул.	9,1%	5,7%	-3,5 п. п.
Тверская ул.	19,3%	13,7%	-5,6 п. п.
Тверская-Ямская ул.	28,3%	18,5%	-9,9 п. п.
Основные пешеходные торговые коридоры			
Арбат ул.	11,9%	5,5%	-6,4 п. п.
Камергерский пер.	22,0%	19,6%	-2,4 п. п.
Климентовский пер.	0,0%	2,1%	+2,1 п. п.
Кузнецкий мост ул.	51,2%	20,9%	-30,3 п. п.
Лаврушинский пер.	57,1%	37,6%	-19,5 п. п.
Никольская ул.	13,3%	17,8%	4,5 п. п.
Ордынский тупик ул.	17,4%	9,7%	-7,7 п. п.
Пятницкий пер.	4,2%	0,0%	-4,2 п. п.
Рождественка ул.	9,8%	9,8%	0,0 п. п.
Столешников пер.	3,9%	4,5%	0,7 п. п.
Тверской проезд	50,0%	50,0%	0,0 п. п.
Трегьяковский проезд	0,0%	7,4%	7,4 п. п.
Крупные магистрали			
Кулузовский проспект	26,3%	25,5%	-0,9 п. п.
Ленинский проспект	15,8%	14,5%	-1,3 п. п.
Мира проспект	15,5%	10,8%	-4,7 п. п.
Ленинградский проспект	15,7%	16,1%	0,4 п. п.
Комсомольский проспект	15,9%	15,1%	-0,8 п. п.

Источник: NF Group Research, 2023

Бренды

35 международных брендов, работающих в формате street-retail, ограничили свою деятельность на территории России, из которых:

> 46% временно прекратили деятельность на территории России (16 брендов);

- > 29% провели ребрендинг (10 брендов).
- > 25% ушли из России и закрылись в формате street-retail.
- > Большая часть брендов, ограничивших деятельность, приходится на одежду и обувь/аксессуары – 31% (чаще люкс-сегмент), наименьшая доля на продукты и товары для дома – по 3%.

> Бренды из США и Франции занимают большую часть в списке ограничивших деятельность, суммарно на них приходится 49%. Освободившиеся площадки некоторых ретейлеров уже были замещены другими арендаторами: фэшн-бренд Gloria Jeans открылся на месте Н&М на Тверской улице, а на месте Massimo Dutti на Кузнецком мосту открылся магазин российского бренда Henderson.

В связи с уходом из России международных fashion-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 разных столицах мира. Также на московский рынок выходят компании, которые работают в Санкт-Петербурге и других крупных городах страны. Это свидетельствует о перспективах развития сегмента локального fashion-ритейла, что позволяет ожидать роста активности игроков и увеличения числа новых заявок на поиск подходящих для брендов помещений.

По итогам I полугодия 2023 г. на столичном рынке street-retail открылось 13 магазинов локальных игроков. Среди магазинов ретейлеров, открытых на рынке Москвы в 2023 г. (включая ресейл-бутики, мультибрендовые магазины и концепт-сторы), около 70% специализируются на сегменте «одежда и обувь», 23% приходятся на «парфюмерия и косметика» и 7% – на «ювелирные украшения». Более 50% из них принадлежат ценовому сегменту «средний+».

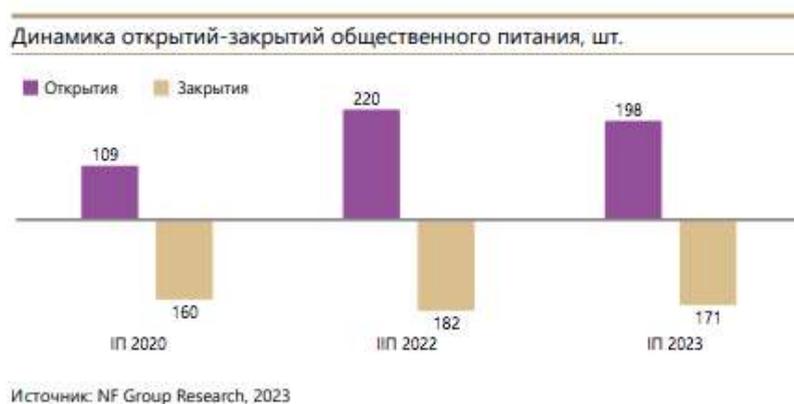
Примеры открытий локальных ретейлеров в формате street-retail в I полугодии 2023 г.

№	Название	Адрес	Профиль	Ценовой сегмент
1	Kicksmania	Большой Козихинский пер., 12/2	Одежда и обувь	Средний+, Премиум
2	Viva La Vika	Малая Бронная, д. 24, стр.1	Ювелирные украшения	Средний+
3	Botrois	Малая Бронная ул., 15	Одежда и обувь	Премиум
4	IBeauty	Тверская ул., 6	Парфюмерия и косметика	Средний+
5	Precise	Столешников пер., 14	Одежда и обувь	Премиум
6	UMMAYA	Большой Козихинский пер., 6	Одежда и обувь	Средний+
7	Gloria Jeans	Тверская ул., 16, стр. 1 (Дом актера)	Одежда и обувь	Средний+
8	Gloria Jeans	Новый Арбат ул., 11, стр. 1	Одежда и обувь	Средний+
9	Henderson	Кузнецкий Мост ул., 9/10, стр. 1	Одежда и обувь	Средний+
10	Святая	Петровка, д. 15, стр.1	Одежда и обувь	Средний+
11	Zelenski&Rozen	Малая Бронная, д. 20а	Парфюмерия и косметика	Средний+
12	Visage Concept	Большой Козихинский пер., д. 14, стр. 2	Парфюмерия и косметика	Премиум
13	Namelazz	Ул. Петровка, д. 20/1	Одежда и обувь	Средний+

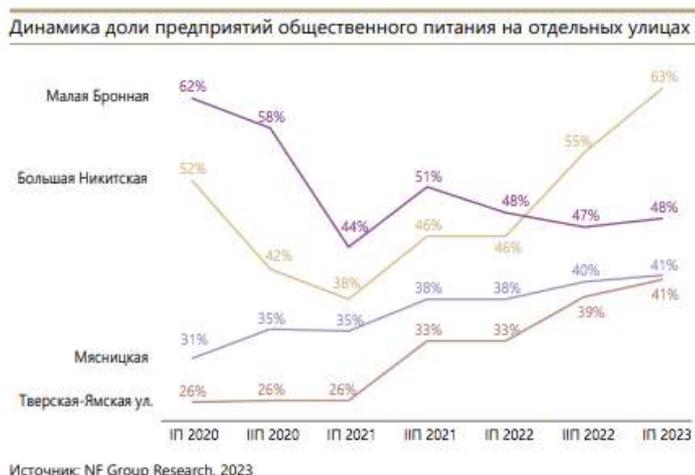
Источник: NF Group Research, 2023

Общественное питание

Общественное питание остаётся одним из лидеров по объёму занимаемых площадей. В I полугодии 2023 г. открылось почти 200 новых заведений (-10% от количества II пол. 2022 г.), при этом число закрытий на 6% меньше по сравнению с прошлым полугодием.



Среди транспортно-пешеходных улиц присутствует большое количество локаций, где доля общественного питания достигает 40–60%. Если Покровка и Неглинная ул. за последние 4 года демонстрировали стабильно высокий уровень гастрономической специализации (43% и 55% соответственно на конец I полугодия 2023 г. с минимальными колебаниями в 2–3%), то такие локации как Большая Никитинская ул., Тверская-Ямская ул. и Мясницкая ул. довольно значительно нарастили долю общепита с 2020 г. В I полугодии 2023 г. доля кафе и ресторанов на Большой Никитской улице не только выросла и осталась максимальной среди основных центральных торговых коридоров города, но и обогнала значения знаковой Малой Бронной улицы. На Малой Бронной ул., напротив, снизилась доля общественного питания относительно начала пандемии за счёт увеличения fashion-брендов. Среди новых открытий стоит выделить Gucsi Café на Новом Арбате, д.15, ресторан Mamie на Большой Никитской, д.14, The Greeks на Неглинной ул., д. 15, Loomi на Неглиной ул., д. 8/10, ресторан Opus на Новом Арбате, д. 21. Также активно развивались азиатские концепции бистро и стрит-фуда, как, например Kook (Мясницкая ул., д. 11), Cho Asian bistro (Мясницкая ул., д. 13с2), Рамен клуб (Мясницкая ул., д. 16).



Ставки

По итогам I полугодия 2023 г. наиболее высокие запрашиваемые ставки аренды соответствуют помещениям¹¹, расположенным на Кузнецком Мосту и Никольской ул., а также находящиеся в окрестностях

¹¹ В основу исследования входят помещения, расположенные на первых этажах (первая линия) с площадью от 100 м2 до 350 м2

Патриарших прудов. Минимальный размер запрашиваемых ставок в 2023 г. сократился с 20 тыс. руб. до 12 тыс. руб. за м² в год (пр-т Мира) преимущественно в связи с выходом новых помещений, расположенных вдали от метро и/или от центральных локаций. Снижение нижней границы запрашиваемого диапазона арендных ставок было отмечено практически на всех ключевых торговых коридорах города. Только на Пятницкой ул. минимальная ставка аренды возросла (10%).

Существенное увеличение верхней границы запрашиваемого диапазона арендных ставок отмечается на Петровке 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 минимальным и отмечалось только в двух локациях – на 1–2% в зависимости от улицы, на остальных улицах максимальные ставки выросли.

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

Таблица 19.

Динамика арендных ставок						
Название улицы или торговой зоны	Ставка аренды (тыс. руб./м ² /год, не вкл. НДС)					
	IП 2022		IП 2023		Изменение	
	min	max	min	max	нижней границы по сравнению с предыдущим годом, п. п.	верхней границы по сравнению с предыдущим годом, п. п.
Арбат ул.	40	155	29	156	-28%	1%
Никольская ул.	70	265	50	266	-29%	0%
Тверская ул. (на участке от ст. м. «Охотный Ряд» до ст. м. «Пушкинская»)	40	240	29	236	-28%	-2%
Пятницкая ул.	20	160	22	200	10%	25%
Садовое кольцо	20	95	17	95	-15%	0%
Мира пр-т	20	145	12	144	-40%	-1%
Патриаршие пруды	50	180	50	282	0%	57%
Кузнецкий Мост ул.	40	255	32	258	-20%	1%
Новый Арбат ул.	45	120	26	121	-42%	1%
Столешников пер.	101	190	70	197	-31%	4%
Мясницкая ул.	45	145	35	180	-22%	24%
Камергерский пер.	60	165	25	167	-58%	1%
Петровка ул.	45	120	27	200	-40%	67%
Кутузовский пр-т	25	70	24	70	-4%	0%

Источник: NF Group Research, 2023

Прогноз

В текущих условиях сохраняется устойчивый интерес ретейлеров к рынку street-retail, который, в отличие от торговых центров, меньше зависит от иностранных игроков. На центральных торговых улицах, помимо активного спроса со стороны заведений общественного питания, прогнозируется дальнейший рост активности fashion брендов, которые стремятся занять помещения в центральных локациях для открытия флагманских проектов. Это способствует повышению статусности и подтверждается опытом международных брендов в столицах мира.

Часть люксовых брендов продолжает занимать помещения и платить арендную плату, а приостановка их деятельности не отражается на уровне вакантности Москвы в значительной степени. При этом уход части международных брендов с улиц города позволил локальным компаниям занять помещения, которые ранее

для них были недоступны: многие российские бренды воспользовались моментом сниженной конкуренции, чтобы закрепить свои позиции на рынке и открыть магазины. В 2023 г. ключевое влияние на текущее и будущее развитие ретейлеров в торговых коридорах Москвы будут оказывать следующие факторы:

- > Изменение поведения потребителей;
- > Появление новых брендов на рынке: локальные марки и иностранные бренды, включая перепродажу бизнеса игроков, заявивших об уходе;
- > Развитие параллельного импорта;
- > Возросшие затраты на отделку помещений;
- > Курсы валют;
- > Возвращение туристического потока из дружественных стран.

Несмотря на существующие внешние факторы, влияющие на развитие сегмента street-retail, спрос на помещения с отделкой и оборудованием на рынке сохраняется и даже увеличивается. Ликвидные объекты в востребованных локациях с интенсивным пешеходным трафиком повысили максимальные арендные ставки за счет возросшего числа потенциальных арендаторов, которые хотят закрепиться на центральных улицах. Прогнозируется сохранение тренда на развитие fashion арендаторов: лояльность к российским брендам становится выше у конечного потребителя, российский fashion рынок растет, появляются новые имена.

Источник информации: <https://kf.expert/publish/rynok-street-retail-moskva-1-polugodie-2023>

Вывод: На рынке стрит-ритейла недвижимости города Москвы в I полугодии 2023 г. снижение вакантности на 3,4 п. п. отмечено на пешеходных улицах, где доля свободных площадей составила 13,4% против 16,8% на аналогичный период 2022 г.

Снижение за год было зафиксировано и на остальных коридорах: так, например, на транспортно-пешеходных улицах показатель снизился на 1,0 п. п., на крупных магистралях – на 1,6 п. п.

По итогам I полугодия 2023 г. наиболее высокие запрашиваемые ставки аренды соответствуют помещениям¹², расположенным на Кузнецком Мосту и Никольской ул., а также находящиеся в окрестностях Патриарших прудов. Минимальный размер запрашиваемых ставок в 2023 г. сократился с 20 тыс. руб. до 12 тыс. руб. за м² в год (пр-т Мира) преимущественно в связи с выходом новых помещений, расположенных вдали от метро и/или от центральных локаций. Снижение нижней границы запрашиваемого диапазона арендных ставок было отмечено практически на всех ключевых торговых коридорах города. Только на Пятницкой ул. минимальная ставка аренды возросла (10%).

¹² В основу исследования входят помещения, расположенные на первых этажах (первая линия) с площадью от 100 м² до 350 м²

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)

Москва Подгледим Консультация

Домклик Купить Снять Новостройки Построить дом Ипотека Услуги Журнал Рентеры СамСлёт



Продается помещение своб. назначения, 188.1 м²
94 000 000 Р
426 Т34 €/м²
Хочу рассудит

Алла Царева
3 объявлений
На Домклик 1 год 3 нед.

Оле Слэк Priority

Можно позвонить или написать в чат, СМС и сообщения в мессенджерах не будут доставлены

+7 (903) 682-71-46

Написать

Спросите у продавца

Написать сообщение

Ещё актуально? Торг уместен?

Подойдет под ипотеку?

Когда могу посмотреть?

Поделиться Избранное

Поручите Домклик поиск надежного жилья
Прямые заявки, быстрые реакции и достойный сервис

Подробнее

188.1 м²
Площадь

1 из 7
Этаж

2017
Год постройки

Москва, Школьная набережная, 2А

Павловская 7 мин. | Павловская 10 мин. | Таганская 19 мин.

Обновлено 4 дня | 24

На карте

Описание

Лег-2027.

Вашему вниманию предлагается уникальный апартамент с оглаженным видом и возможностью организации собственного эксплуатируемого парка в жилом комплексе премиум-класса "ГМ на Садовом", в Замоскворечье - районе из самых престижных районов Москвы в 3 минутах от Садового кольца и 10 минутах до Кремля. Апартамент предлагается без отделки, планировка свободная, имеется консьерж-сервис. Комплекс имеет подземный паркинг, добротый благоустроенный двор с приватным садом 3 га, охраняемую эксклюзивную территорию, профессиональную управляющую компанию. Для прогулок в непосредственной близости есть благоустроенные набережные.

Возможно продажа двумя лотами по 93 кв. м каждый.

Принципиально данного варианта планов:

Высота потолков - 3,78 м

Привлекательный вид с оглаженным видом, возможность благоустройства прилегающей территории.

Шесть панорамных окон.

Расположение апартаментов в тихой части комплекса.

Судебный вид.

С/близко на территории с библиотекой, переговорными комнатами для проведения встреч.

Прямая продажа, обременения отсутствуют, полная сумма в ДКП, оперативный показ.

Сотрудники с коллегатами.

ЦИАН Архив Прямые Новостройки Дома в рассрочку Бизнес-центры Ипотека Сервисы РНКО

Москва, МДМ рдн Звонковская (Павлова ул, 183), 10 этаж

Новослободская 8 мин. | Павловская 10 мин. | Таганская 19 мин.

Видеокарта

Свободное назначение, 108,8 м²

33 500 000 Р

Цена за м² 307 100 Р

Можно позвонить или написать в чат, СМС и сообщения в мессенджерах не будут доставлены

+7 917 562-64-91

Можно позвонить или написать в чат, СМС и сообщения в мессенджерах не будут доставлены

Идеально подходит для бизнеса

Отчет о привлекательности объекта

Узнать, насколько привлекательны объекты недвижимости для вложений в бизнес

Что важно в РСО? важно

- Ориентировочная стоимость
- Планировка помещений
- Планировка помещений для бизнеса
- Средний доход с одного помещения
- Привлекательность района
- Положение объекта по выбору места для бизнеса

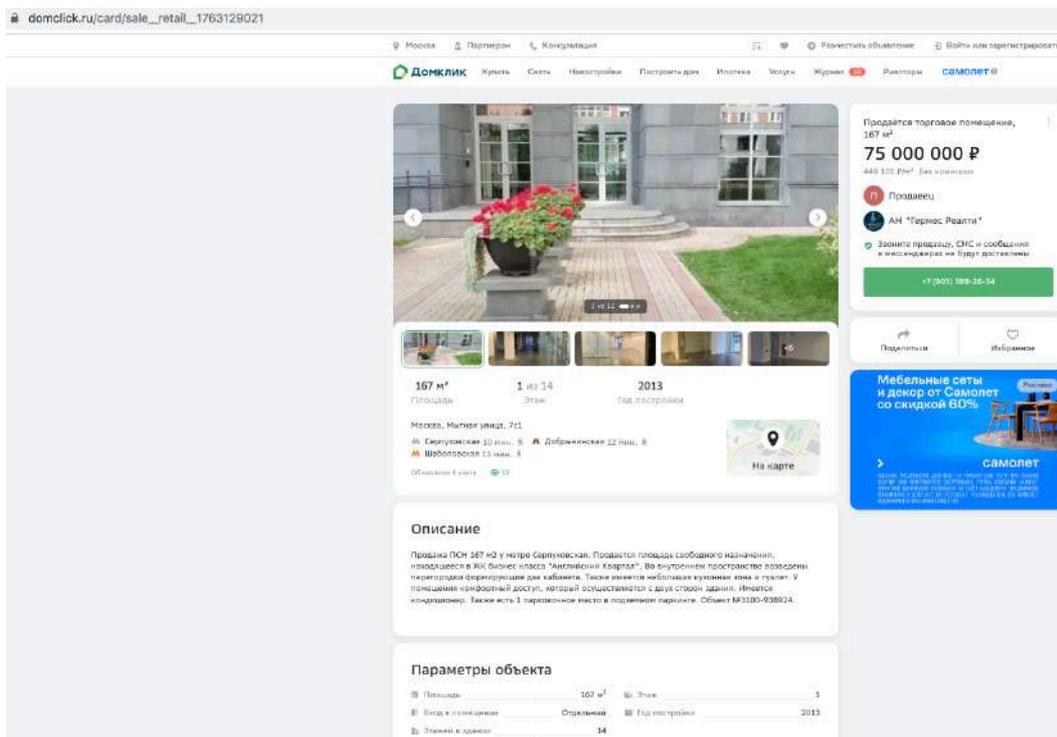
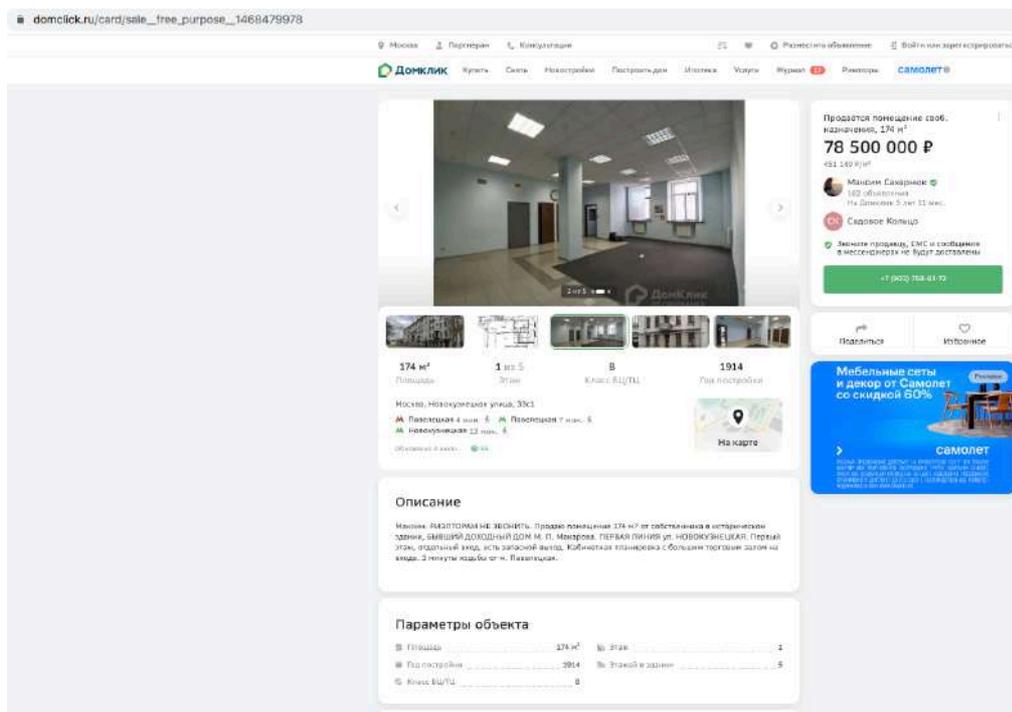
Купить объект за 23000000

Посмотреть архив отчетов

Продается в нежилом помещении на 5-ом этаже и на территории центра Москвы, две раздельные кухни, ванная, туалет, в шаговой доступности от Армянского бульвара. Свободная планировка. Отдельный вход, парковочный доступ. Планировка предназначена для размещения:

- Оборудованной мастерской для любого вида деятельности.
- Производственной линии, выходящей на двор под выкатку.
- Кухонной студии и Большой Оздоровительный центра в шаговой доступности от Павловской, Новодевичий и Большой Оздоровительный.

Рядом с деловым центром, ресторанами, кафе, фитнес-клубом, парком, школой. Рядом с метро, в шаговой доступности от метро Павловская, Новодевичий и Большой Оздоровительный. Рядом с деловым центром, ресторанами, кафе, фитнес-клубом, парком, школой. Рядом с метро, в шаговой доступности от метро Павловская, Новодевичий и Большой Оздоровительный.



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 Пятницкая, д.54с1	г. Москва, улица Новокузнецкая, д. 33с1	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»	10 минут ходьбы от станции метро «Павелецкая»	10 минут ходьбы от станции метро «Павелецкая»	3 минуты ходьбы от станции метро «Павелецкая»	11 минут ходьбы от станции метро «Серпуховская»
Источник		База данных недвижимости Домклик, https://domclick.ru/card/sale_free_purpose_15984156 , тел. 62, тел. +7 903 683 71 46 дата публикации 04 июля 2023 г.	База данных недвижимости ЦИАН, https://www.cian.ru/sale/commercial/291658045/ , тел. +7 917 562 64 91 дата публикации 03 сентября 2023 г.	База данных недвижимости Домклик, https://domclick.ru/card/sale_free_purpose_14684799 , тел. 78, тел. +7 903 758 81 72 дата публикации 04 июля 2023 г.	База данных недвижимости Домклик, https://domclick.ru/card/sale_retail_1763129021 , тел. +7 903 599 26 54 дата публикации 04 июля 2023 г.
Юридическое описание	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Цена предложения, продажи, рублей ¹³		94 000 000	33 500 000	78 500 000	75 000 000
Цена предложения, продажи, рублей ¹⁴		78 333 333	27916667	65 416 667	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	сентябрь 2023 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Торг	Продажа	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Назначение	встроенное нежилое офисно-торговое формат	встроенное нежилое офисно-торговое формат	встроенное нежилое офисно-торговое формат	встроенное нежилое офисно-торговое формат	встроенное нежилое офисно-торговое формат

¹³ Цена с учетом НДС

¹⁴ Цены без учета НДС

Номер объекта сравнения	Объект оценки	1	2	3	4
	street-retail	street-retail	street-retail	street-retail	street-retail
Этажность	1 этаж жилого здания	1 этаж жилого здания	1 этаж жилого здания	1 этаж жилого здания	1 этаж жилого здания
Коммуникации	все	все	все	все	все
Вход в помещение	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход
Техническое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Отделка	улучшенная стандарт	под отделку	улучшенная стандарт	улучшенная стандарт	улучшенная стандарт
Общая площадь, м ²	200,7 100,5 82,2 142,5	188,1	108,8	174	167
Цена руб./кв.м.		416445	256587	375958	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 сентябре 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

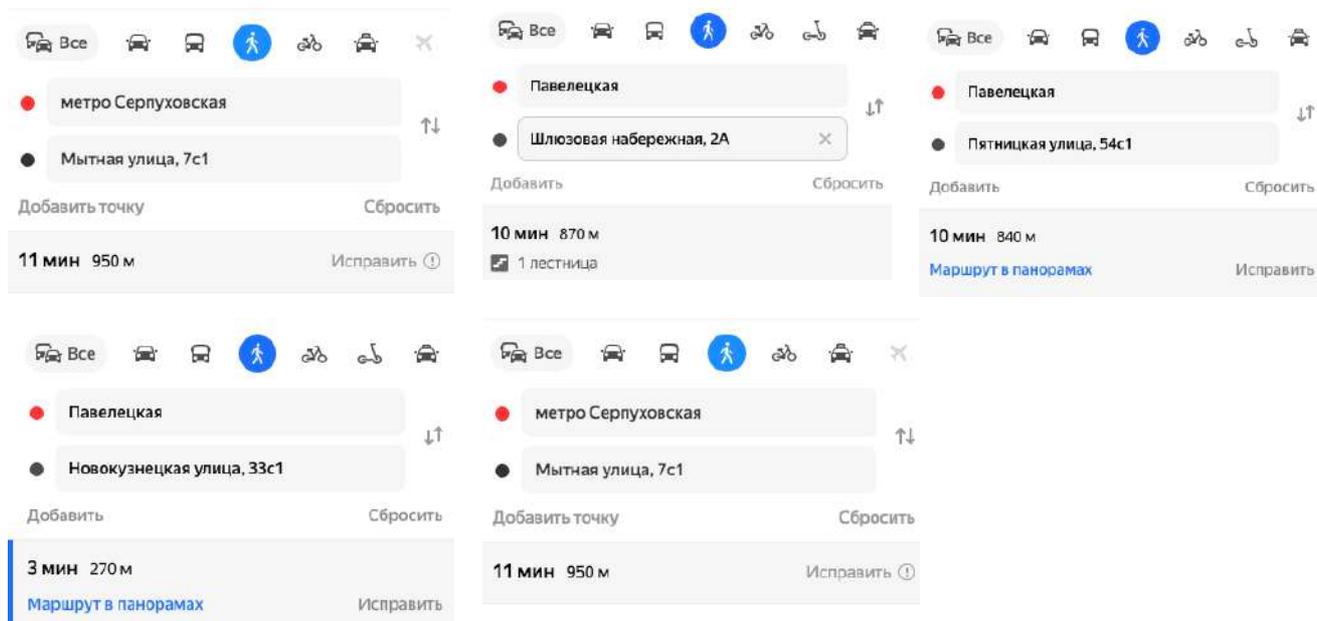
Данная корректировка не проводилась, так как все объекты аналоги, как и объект оценки, расположены в районе Замоскворечье ЦАО г. Москвы.

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 объектам аналога №1,2.

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.		78 333 333	27916667	65 416 667	62 500 000
Площадь	кв.м.	200,7 100,5 82,2 142,5	188,1	108,8	174	167
Цена за единицу площади	руб./кв.м.		416445	256587	375958	374251
Объем передаваемых прав		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	%		-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./кв.м.		416445	256587	375958	374251
Финансовые условия		Рыночные безналичный расчет	Рыночные безналичный расчет	Рыночные безналичный расчет	Рыночные безналичный расчет	Рыночные безналичный расчет
Корректировка	%		-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./кв.м.		416445	256587	375958	374251
Условия продажи		Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта
Корректировка	%		-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./кв.м.		416445	256587	375958	374251
Условия рынка (время продажи)		сентябрь 2023г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./кв.м.		416445	256587	375958	374251
Торг		сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка			-10	-10	-10	-10
Скорректированная цена	руб./кв.м.		374801	230928	338362	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.		374801	230928	338362	336826
Удаленность от станции метро		11 минут ходьбы от станции метро	10 минут ходьбы от станции метро «Павелецкая»	10 минут ходьбы от станции метро «Павелецкая»	3 минуты ходьбы от станции метро «Павелецкая»	11 минут ходьбы от станции метро

		«Серпухов- ская»				«Серпухов- ская»
Корректировка	%		-6	-6	-12	0
Скорректиро- ванная цена	руб./ кв.м.		352313	217072	297759	336826
Этажность		1 этаж				
Корректировка	%		-	-	-	-
Скорректирован- ная цена	руб./ кв.м.		352313	217072	297759	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.		352313	217072	297759	336826
Коммуникации		все	все	все	все	все
Корректировка	руб.		-	-	-	-
Скорректирован- ная цена	руб./ кв.м.		352313	217072	297759	336826
Отделка		улучшенная стандарт	под отделку	под отделку	улучшенная стандарт	улучшенная стандарт
Корректировка	руб./ кв.м.	-	+6180	+6180	-	-
Скорректирован- ная цена	руб./ кв.м.		358493	223252	260643	336826
Масштаб, кв. м.	Пом.1	200,7	188,1	108,8	174	167
	Пом.2	100,5				
	Пом.3	82,2				
	Пом.4	142,5				
Корректировка	%	200,7 (пом.1)	0	-8	0	0
		100,5 (пом.2)	+9	0	+9	+9
		82,2 (пом.3)	+9	0	+9	+9
		142,5 (пом.4)	0	-8	0	0
Скорректирован- ная цена	руб./ кв.м.	200,7 (пом.1)	358493	205392	260643	336826
		100,5 (пом.2)	390757	223252	284101	367140
		82,2 (пом.3)	390757	223252	284101	367140
		142,5 (пом.4)	358493	205392	260643	336826
Проверка результата	<p>Среднее значение для помещения 1: 290339 руб. Стандартное отклонение: 70484 руб. Коэффициент вариации, допустимое значение меньше 33%: 24%. 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: 316313 руб. Стандартное отклонение: 77078 руб. Коэффициент вариации, допустимое значение меньше 33%: 24%. 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: 316313 руб. Стандартное отклонение: 77078 руб. Коэффициент вариации, допустимое значение меньше 33%: 24%. 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: 290339 руб. Стандартное отклонение: 70484 руб. Коэффициент вариации, допустимое значение меньше 33%: 24%. Коэффициент вариации меньше допустимого значения и находится в пределах низкой изменчивости вариационного ряда, с большой долей вероятности можно утверждать, что полученные результаты удовлетворяют требованиям однородности и нормального распределения</p>					
Количество поправок (пом.1)		10	3	4	2	1
Весовой коэффициент			0,23	0,20	0,27	0,30
Количество поправок (пом.2)		10	4	2	2	2
Весовой коэффициент			0,200	0,267	0,267	0,267
Количество поправок (пом.3)		10	4	2	2	2
Весовой коэффициент			0,200	0,267	0,267	0,267
Количество поправок (пом.4)		10	3	4	2	1
Весовой коэффициент			0,23	0,20	0,27	0,30
Средневзвешенная стоимость помещения 1	руб./ кв.м.	295250				
Площадь помещения 1	кв.м.	200,7				
Справедливая (рыночная) стоимость помещения 1	руб.	59256675				
Средневзвешенная стоимость помещения 2	руб./ кв.м.	311318				
Площадь помещения 2	кв.м.	100,5				
Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки	руб.	31287459				
Средневзвешенная стоимость помещения 3	руб./ кв.м.	311318				
Площадь помещения 3	кв.м.	82,2				

Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки	руб.	25590340
Средневзвешенная стоимость помещения 4	руб./ кв.м.	295250
Площадь помещения 3	кв.м.	142,5
Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки	руб.	42073125

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:

59 256 675 руб.

(Пятьдесят девять миллионов двести пятьдесят шесть тысяч шестьсот семьдесят пять) рублей

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

31 287 459 руб.

(Тридцать один миллион двести восемьдесят семь тысяч четыреста пятьдесят 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:

25 590 340 руб.

(Двадцать пять миллионов пятьсот девяносто тысяч триста сорок) 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:

42 073 125 руб.

(Сорок два миллиона семьдесят три тысячи сто двадцать пять) рублей

9.2. Определение стоимости объекта оценки доходным подходом

Доходный подход при оценке объектов недвижимости реализуется в следующих методах:

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

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

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

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

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

Метод прямой капитализации рассчитывается по следующей формуле капитализации:

$$C = \text{ЧОД} / K, \text{ где:}$$

C - текущая стоимость объекта оценки;

ЧОД – чистый операционный доход;

K- коэффициент капитализации.

9.2.1. Определение потенциального и действительного валовых доходов

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

Современный взгляд на оценку доходной недвижимости допускает два источника дохода:

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

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

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

Потенциальный валовой доход рассчитывается по формуле:

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

ПВД - потенциальный валовой доход, рублей;

Ca - арендная ставка, рублей / м²;

S - площадь, сдаваемая в аренду, м².

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

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

The screenshot shows a real estate listing on the website cian.ru. The main title is "Торговая площадь, 75 м² в ЖК «ИМ на Садовом (АйЭм на Садовом)»". The price is listed as 350 000 RUB/month. A contact number is provided: +7 916 603-02-04. There is a section titled "Отчёт о привлекательности объекта" (Business Attractiveness Report) which lists various factors like location, traffic, and competition. The listing also includes several photos of the property and a "Доходный" (Income-generating) badge.

основными характеристиками, что и оцениваемый объект.

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

Скорректированная цена дает возможность оценщику сделать вывод о наиболее вероятной цене продажи оцениваемого объекта. Арендным ставкам по объектам-аналогам придаются удельные веса в зависимости от их схожести с объектом оценки. Величины арендных ставок не включают НДС. Информация по всем объектам-аналогам датируется сентябрем 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, Шлюзовая наб., д. 2А	г. Москва, улица Большая Татарская, д.24	г. Москва, улица Летниковская, д.4С5	г. Москва, ул. Садовническая, д. 57С2	г. Москва, улица Люсиновская, д.11/12с1
Округ г. Москвы	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Район	Замоскворечье	Замоскворечье	Замоскворечье	Замоскворечье	Замоскворечье	Замоскворечье
Станция метро	«Серпуховская» 11 минут ходьбы	10 минут ходьбы от станции метро «Павелецкая»	«Новокузнецкая» 5 минут ходьбы	«Павелецкая» 12 минут ходьбы	«Новокузнецкая» 5 минуты ходьбы	«Добрынинская» 2 минуты ходьбы
Источник информации		База данных недвижимости ЦИАН, https://www.cian.ru/rent/commercial/290469098/ , тел. +7 916 603 02 04 Дата публикации 04 сентября 2023 г.	База данных недвижимости Авито, https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_torgovoe_pomeschenie_100_m_2960608278/ , тел. +7 964 567 27 98 Дата публикации 04 сентября 2023 г.	База данных недвижимости ЦИАН, https://www.cian.ru/rent/commercial/275728233/ , тел. +7 964 552 27 43 Дата публикации 05 сентября 2023 г.	База данных недвижимости ЦИАН, https://www.cian.ru/rent/commercial/285504822/ , тел. +7 987 700 04 80 Дата публикации 04 сентября 2023 г.	База данных недвижимости ЦИАН, https://www.cian.ru/rent/commercial/291018055/ , тел. +7 916 992 64 32 Дата публикации 04 сентября 2023 г.
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	75	100	102	299,1	80
Цена руб./кв.м./в год ¹⁵		46667	50000	43138	50156	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 сентябре 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

¹⁵ 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.

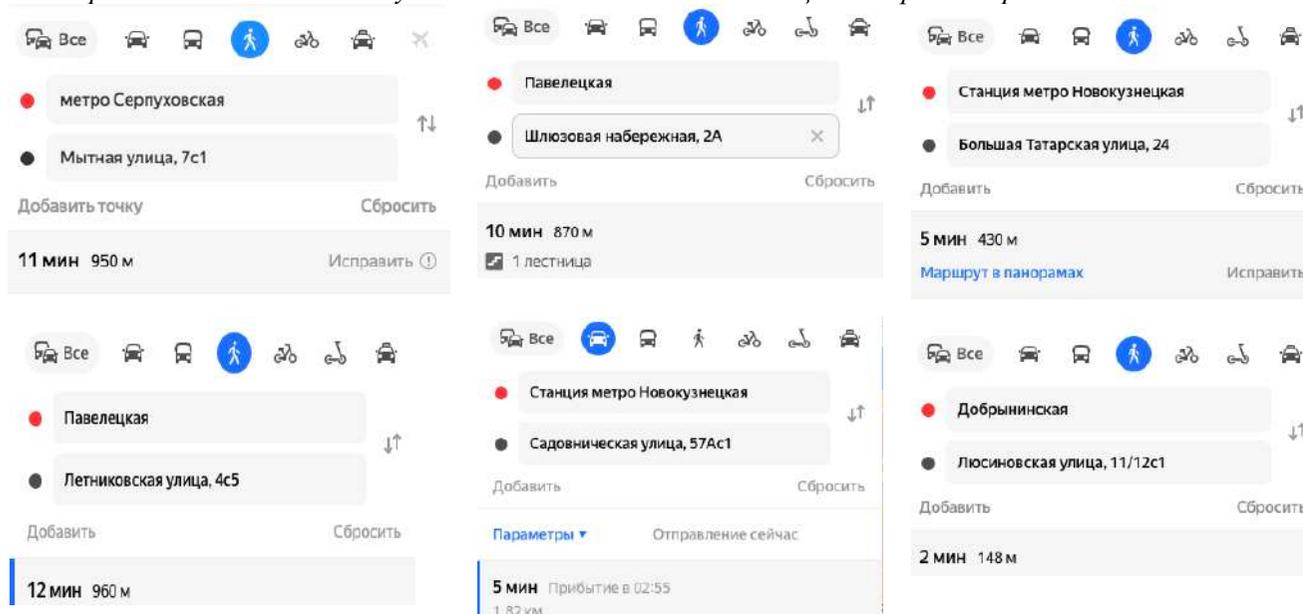
Корректировка на местоположение

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.		46667	50000	43138	50156	50000
Объем передаваемых прав		аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
Корректировка	%		-	-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./ кв. м.		46667	50000	43138	50156	50000
Условия финансирования		Рыночные безналичный расчет					
Корректировка	%		-	-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./ кв. м.		46667	50000	43138	50156	50000

Условия аренды		Публичная оферта	Публичная оферта				
Корректировка	%		-	-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./ кв. м.		46667	50000	43138	50156	50000
Условия рынка (время продажи)		сентябрь 2023 г.	Актуально на дату оценки				
Корректировка	%		-	-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./ кв. м.		46667	50000	43138	50156	50000
Торг		сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-9	-9	-9	-9	-9
Скорректированная цена	руб./ кв. м.		42467	45500	39256	45642	45500
Местоположение		г. Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье	г. Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье				
Корректировка	%		-	-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./ кв. м.		42467	45500	39256	45642	45500
Удаленность от станции метро		«Серпуховская» 11 минут ходьбы	10 минут ходьбы от станции метро «Павелецкая»	«Новокузнецкая» 5 минут ходьбы	«Павелецкая» 12 минут ходьбы	«Новокузнецкая» 5 минуты ходьбы	«Добрынинская» 2 минуты ходьбы
Корректировка	%		-6	-6	0	-6	-12
Скорректированная цена	руб./ кв. м.		39919	42770	39256	42903	40040
Этажность		1ый этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка	%		-	-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./ кв. м.		39919	42770	39256	42903	40040
Назначение		встроенное нежилое помещение офисно-торговое (формат стрит ритейл)	встроенное нежилое помещение офисно- торговое (формат стрит ритейл)				

Корректировка	%		-	-	-	-	-
Скорректированная цена	руб./ кв. м.		39919	42770	39256	42903	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.		39919	42770	39256	42903	40040
Площадь (масштаб)	кв.м.	200,7	75	100	102	299,1	80
		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)	34730	42770	34153	42903	34835
		100,5 (пом.2)	39919	49186	39256	49338	40040
		82,2 (пом.3)	39919	49186	39256	49338	40040
		142,5 (пом.4)	34730	42770	34153	42903	34835
Проверка результата		<p>Среднее значение пом.1: 37878 руб. Стандартное отклонение: 4534 руб. Коэффициент вариации, допустимое значение меньше 33%: 12%. Коэффициент вариации меньше допустимого значения и находится в пределах низкой изменчивости вариационного ряда, с большой долей вероятности можно утверждать, что полученные результаты удовлетворяют требованиям однородности и нормального распределения Среднее значение пом.2: 43548 руб. Стандартное отклонение: 5225 руб. Коэффициент вариации, допустимое значение меньше 33%: 12%. Коэффициент вариации меньше допустимого значения и находится в пределах низкой изменчивости вариационного ряда, с большой долей вероятности можно утверждать, что полученные результаты удовлетворяют требованиям однородности и нормального распределения Среднее значение пом.3: 43548 руб. Стандартное отклонение: 5225 руб. Коэффициент вариации, допустимое значение меньше 33%: 12%.</p>					

		<p>Коэффициент вариации меньше допустимого значения и находится в пределах низкой изменчивости вариационного ряда, с большой долей вероятности можно утверждать, что полученные результаты удовлетворяют требованиям однородности и нормального распределения Среднее значение пом.4: 37878 руб. Стандартное отклонение: 4534 руб. Коэффициент вариации, допустимое значение меньше 33%: 12%. 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.	38003					
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.	43186					
Площадь помещения 2	кв.м.	100,5					

Средневзвешенная величина стоимости годовой арендной ставки без учета НДС за 1 кв.м. помещения 3	руб./ кв. м.	43186
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.	38003
Площадь помещения 4	кв.м.	142,5

Тогда Потенциальный Валовой Доход (ПВД) за год составит:

Для помещения 1 в составе объекта оценки: $200,7 \text{ м}^2 \times 38003 \text{ руб./м}^2 = 7627202 \text{ руб./в год}$.

Для помещения 2 в составе объекта оценки: $100,5 \text{ м}^2 \times 43186 \text{ руб./м}^2 = 4340193 \text{ руб./в год}$.

Для помещения 3 в составе объекта оценки: $82,2 \text{ м}^2 \times 43186 \text{ руб./м}^2 = 3549889 \text{ руб./в год}$.

Для помещения 4 в составе объекта оценки: $142,5 \text{ м}^2 \times 38003 \text{ руб./м}^2 = 5415428 \text{ руб./в год}$.

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: $7627202 \text{ руб./в год} \times 0,89 = 6788210 \text{ руб./в год}$.

Для помещения 2 в составе объекта оценки: $4340193 \text{ руб./в год} \times 0,89 = 3862771 \text{ руб./в год}$

Для помещения 3 в составе объекта оценки: $3549889 \text{ руб./в год} \times 0,89 = 3159401 \text{ руб./в год}$

Для помещения 4 в составе объекта оценки: $5415428 \text{ руб./в год} \times 0,89 = 4819731 \text{ руб./в год}$

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: $200,7 \text{ м}^2 \times 38003 \text{ руб./м}^2 \times 0,22 = 1677984 \text{ руб.}$

Тогда операционные расходы в год для помещения 2 в составе объекта оценки составит: $100,5 \text{ м}^2 \times 43186 \text{ руб./м}^2 \times 0,22 = 954842 \text{ руб.}$

Тогда операционные расходы в год для помещения 3 в составе объекта оценки составит: $82,2 \text{ м}^2 \times 43186 \text{ руб./м}^2 \times 0,22 = 780976 \text{ руб.}$

Тогда операционные расходы в год для помещения 4 в составе объекта оценки составит: $142,5 \text{ м}^2 \times 38003 \text{ руб./м}^2 \times 0,22 = 1191394 \text{ руб.}$

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.	7627202	4340193	3549889	5415428
Корректировочный коэффициент на недополучение арендной платы, %	11	11	11	11
Действительный валовой доход (ДВД), руб.	6788210	3862771	3159401	4819731
Операционные расходы (ОР)	1677984	954842	780976	1191394

Наименование величин	Показатели величин для помещения 1	Показатели величин для помещения 2	Показатели величин для помещения 3	Показатели величин для помещения 4
ИТОГО	5110226	2907929	2378425	3628337

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%¹⁶.

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.

¹⁶ среднее значение текущей доходности по всем видам офисно-торговой недвижимости

Справедливая (рыночная) стоимость объекта 1¹⁷ в составе объекта оценки, полученная методом капитализации доходного подхода, объекта оценки соответственно составит:

$$C = \text{ЧОД} / K = 51\,102\,26 \text{ руб.} / 0,11 = 46\,456\,600 \text{ рублей,}$$

Справедливая (рыночная) стоимость объекта 2¹⁸ в составе объекта оценки, полученная методом капитализации доходного подхода, объекта оценки соответственно составит:

$$C = \text{ЧОД} / K = 290\,792\,9 \text{ руб.} / 0,11 = 26\,435\,718 \text{ рублей,}$$

Справедливая (рыночная) стоимость объекта 3¹⁹ в составе объекта оценки, полученная методом капитализации доходного подхода, объекта оценки соответственно составит:

$$C = \text{ЧОД} / K = 23\,784\,25 \text{ руб.} / 0,11 = 21\,622\,045 \text{ рублей,}$$

Рыночная (справедливая) стоимость объекта 4²⁰ в составе объекта оценки, полученная методом капитализации доходного подхода, объекта оценки соответственно составит:

$$C = \text{ЧОД} / K = 362\,833\,7 \text{ руб.} / 0,11 = 32\,984\,882 \text{ рублей, где:}$$

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:

46 456 600 руб.

(Сорок шесть миллиона четыреста пятьдесят шесть тысяч шестьсот) 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:

26 435 718 руб.

(Двадцать шесть миллионов четыреста тридцать пять тысяч семьсот восемнадцать) 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:

¹⁷ нежилое помещение, площадью 200,7 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2699, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1

¹⁸ нежилое помещение, площадью 100,5 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2700, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1

¹⁹ нежилое помещение, площадью 82,2 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2705, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1

²⁰ нежилое помещение, площадью 142,5 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2706, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1

21 622 045 руб.

(Двадцать один миллион шестьсот двадцать две тысячи сорок пять) рублей

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

32 984 882 руб.

**(Тридцать два миллиона девятьсот восемьдесят четыре тысячи восемьсот
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	59 256 675
Затратный	Не применялся
Доходный	46 456 600
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	31 287 459
Затратный	Не применялся
Доходный	26 435 718
нежилое помещение, площадью 82,2 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2705, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1	
Применяемый подход	Стоимость, руб.
Сравнительный	25 590 340
Затратный	Не применялся
Доходный	21 622 045
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	42073125
Затратный	Не применялся
Доходный	32984882

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	59 256 675	50%	52 856 638
Затратный	Не применялся	0%	
Доходный	46 456 600	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	31 287 459	50%	28 861 589
Затратный	Не применялся	0%	
Доходный	26 435 718	50%	
нежилое помещение, площадью 82,2 кв.м., 1 этаж, кадастровый номер: 77:01:0006010:2705, адрес: г. Москва, ул. Мытная, д. 7, стр. 1			
Применяемый подход	Стоимость, руб.	Удельный вес, %	Средневзвешенная рыночная стоимость, округленно, руб.
Сравнительный	25 590 340	50%	23 606 193
Затратный	Не применялся	0%	
Доходный	21 622 045	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	42073125	50%	37529004
Затратный	Не применялся	0%	
Доходный	32984882	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:

52 856 638 руб.

(Пятьдесят два миллиона восемьсот пятьдесят шесть тысяч шестьсот тридцать восемь) рублей

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

28 861 589 руб.

(Двадцать восемь миллионов восемьсот шестьдесят одна тысяча пятьсот восемьдесят девять) рублей

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

23 606 193 руб.

(Двадцать три миллиона шестьсот шесть тысяч сто девяносто три) 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:

37 529 004 руб.

(Тридцать семь миллионов пятьсот двадцать девять тысяч четыре) рубля

10. Заявление о соответствии

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

1. Все данные, представленные в Отчете, изложены верно и соответствуют действительности.
2. Приведенные в Отчете анализ, мнения и заключения ограничиваются только оговоренными предпосылками и ограничительными условиями, являющимися частью Отчета, и являются непредвзятым профессиональным анализом, мнением и заключением.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни будущей заинтересованности в оцениваемой собственности, а так же не имеет личных предубеждений относительно всех участвующих сторон.
4. Величина вознаграждения Оценщика никак не связана действиями или событиями, произошедшими в результате анализа, мнений и заключений, содержащихся в отчете, или полученных при его использовании.
5. В процессе анализа данных ни одно лицо не оказывало Оценщику сколько-нибудь существенной помощи.
6. У оценщика, подписавшего данный отчет, не было личной заинтересованности или какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке имущества рассматриваемого в настоящем отчете, или в отношении сторон, имеющих к нему причастность.
7. С учетом своего опыта, настоящим удостоверяю, что изложенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и не содержат ошибок.
8. Оценка произведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, наложенных условиями исходной задачи. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в отчете.
9. Настоящая оценка была произведена в соответствии с:
 - Федеральным законом от 29.07.1998г. «Об оценочной деятельности в РФ», № 135-ФЗ;
 - Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»;
 - Федеральными стандартами оценки, сводом стандартов Национальной Коллегии Оценщиков (СТО СДС СРО НКССО);
 - профессиональной практикой и указанной ниже справочной и профессиональной литературой.
10. Расценки за это исследование никоим образом не связаны с величиной рыночной стоимости объекта, оцениваемого в настоящем отчете.
11. Задание на оценку не основывалось на требования 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		Всего разделов:	Всего листов выписки:
Лист №	Раздел 1		
15.01.2019 № 77/01/0096010/2019-11			
Кадастровый номер:		77:01:0096010:2699	
Номер кадастрового квартала:		77:01:0096010	
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:		77:01:0096010:2065	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений для предоставления специализированного жилищного фонда, и жилых помещений в составе 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	
Получитель выписки:		Деревяшкин Юрий Геннадьевич, от имени представителя по доверенности Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "Два Пн Мп" Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Центральная Управляющая Компания, Недвижимость"	
Инициал		Голобобин Александр Анатольевич	
		М.П. (подпись)	



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

Помещение		Этот 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/де/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/де/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 третьего лица, органа:

Инженер

Данные отсутствуют

Имя (полностью, без отчества)

Годобин Александр Львович

(подпись, фамилия)



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

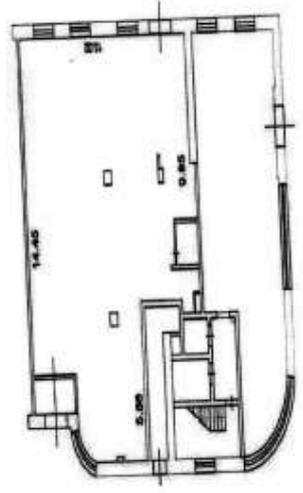
Помещение	(№ объекта недвижимости)	Всего разделов:	Всего листов выписки
Лист №	Раздел №		
15.01.2019 № 77/100/351/2019-11	5:	77:01:0006010:2:699	
Кадастровый номер:			

Номер этажа (этажей): Этаж № 1

Лист №6

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

План этажа
1-й этаж
20 секция



- 1. Стены
- 2. Перегородки
- 3. Окна
- 4. Двери
- 5. Санитарно-технические приборы
- 6. Мебель
- 7. Прочие элементы



масштаб 1:200

Масштаб 1:
данные отсутствуют

Инженер
Голубович Александр Анатольевич
подпись, печать

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

(далее именованное: орган регистрации прав)

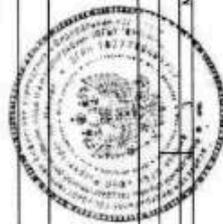
В.А.Н.Б.А.
05.01.2019

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

Раздел 1

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

Помещение	<small>тип объекта недвижимости</small>	
Лист № _____ Раздела 1 _____	Всего листов раздела 1: _____	Всего листов выписки: _____
15.01.2019 № 77/01/006610/2019-12		77-01:006610:2700
Кадастровый номер:		
Номер кадастрового квартала:	77-01:006610	
Дата присвоения кадастрового номера:	17.10.2013	
Раннее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют	
Адрес:	Москва, ул Мятлев, д 7, строен 1	
Площадь, м ² :	100,5	
Наименование:	Нежилое помещение	
Назначение:	Нежилое помещение	
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1	
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость (руб.):	2163835,35	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77-01:006610:2065	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенной жилищной категории, к определенной категории жилищного фонда, к жилищному фонду, к жилищному фонду социального назначения, к жилищному фонду государственного жилищного фонда, к жилищному фонду коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Статус здания об объекте недвижимости):	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "аггравные"	
Особые отметки:	данные отсутствуют	
Получатель выписки:	Деревяшкин Юрий Геннадьевич, от имени представителя по доверенности: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "Дом ПМ АИР" Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Центральная Управляющая Компания, Недвижимость"	
Инициал	<small>(далее именованная: коллегия)</small>	Голодобен Александр Анатольевич <small>инициалы, фамилия</small>



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

Поименование		вид (код классификатора)	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
Лист № Раздела 2					
15.01.2019 № 77/100/351/2019-12					
Кадастровый номер:			77:01:0006010:2:700		
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. Юрлицая долевая собственность, № 77:01-0006010-2:700-77/01/2017-2, от 19.06.2017				
3. Документы-основания:	3.1. Разделы не предоставляются				
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:					
вид:	Доверительное управление, г. Москва, ул. Мятная, д.7, строит.1, кв.д. № 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.	Привлечение 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;				
основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения в привилегии 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;				
4.	Изменения и дополнения в привилегии 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;				
вид:	Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 05.06.2017 №72-39-3-2018932				
дата государственной регистрации:	Арест, этаж 1 - помещение XVIII				
номер государственной регистрации:	20.03.2014				
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	77-77-11/003/2014-350				
4.1.2.	с 26.12.2013 на 12 лет				
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 аренды соглашения №5 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	Годубина Александр Анатольевич
Итого: проголосовало 1 человек	Голосов: 1 человек



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

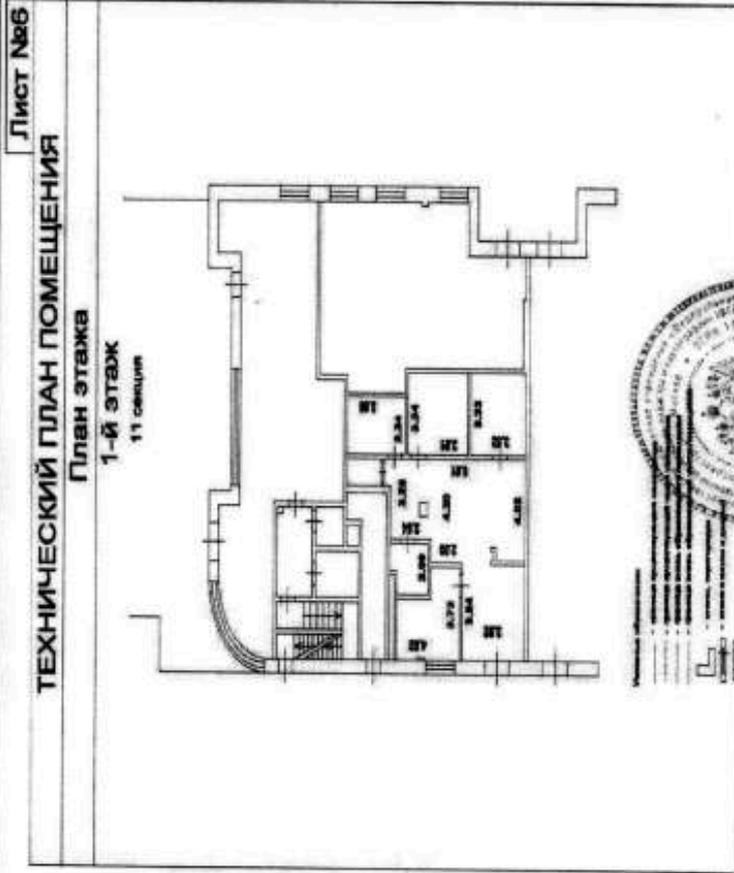
Лист № 5
15.01.2019 № 77/100/351/2019-12

Кадастровый номер:

Всего листов раздела: 5
Всего листов выписки:

77-01:0006010:2700

Номер этажа (этажей): Этаж № 1



Масштаб 1: данные отсутствуют

Подпись: Голодбин Александр Анатольевич
Инициалы (фамилия)

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 Владелец 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 владельца инвестиционных паев и счетов депо владельца 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>Владелец 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 владельца инвестиционных паев и счетов депо владельца 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, строение 1, кв. № 77:01:0006010:2705, помещение, назначение: 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, строение 1, кв. № 77:01:0006010:2705, помещение, назначение: 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>

Инициал	Голдобин Александр Анатольевич
Подпись (подпись, печать)	

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

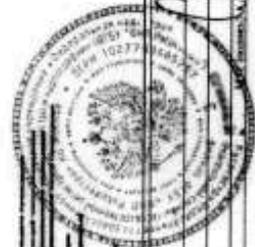
Помещение	
Лист № 5	Рексел 5
15.01.2019 № 77/100/351/2019-13	Всего листов раздела 5:
Кадастровый номер:	77:01:0006010:3705
Всего листов выписки:	

Номер этажа (этажей): Этаж № 1

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

масштаб 1:200

данные отсутствуют



Масштаб 1:	данные отсутствуют
Инженер	Гусейбов 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

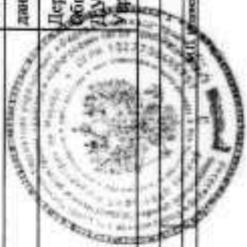
*61.0166
07.02.2019*

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	Единый 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	

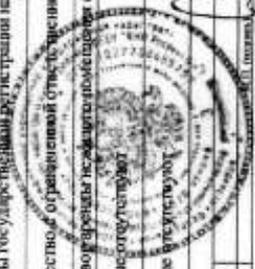
Номер кадастрового квартала:	77:01:0006010
Дата присвоения кадастрового номера:	17.10.2013
Ранке присвоения государственной учетной меры:	данные отсутствуют
Адрес:	Москва, ул Мятная, д 7, строеп 1
Площадь, м²:	142.5
Назначение:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено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



Инспектор: Юдобица Александр Анатольевич (подпись, фамилия)

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

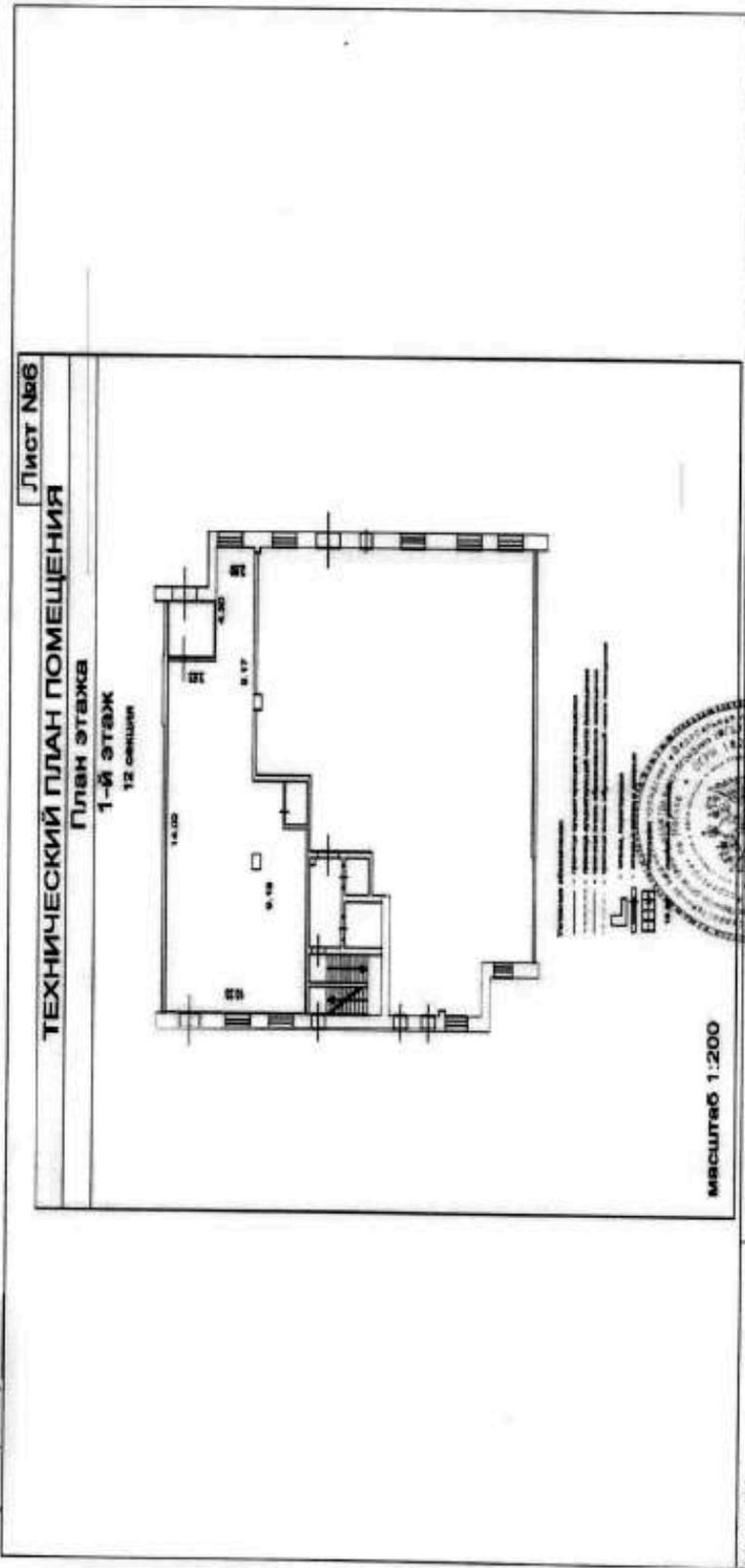
Помещение		№ 77-01-0006010-2/2016	
Лист № 1	Раздел 2	Всего листов раздела 2:	Всего листов выписки
15.01.2019 № 77/00/351/2019-14			
Кадастровый номер:			
1	Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости Центральной Управляющей Компании. 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 Юрлица долевая собственность, № 77-01-0006010-2706-77/011/2017-3 от 19.06.2017	
3	Документы-основания:	3.1 Квитанция не представляются	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости			
вид:		Доверительное управление, г.Москва, ул.Митная, д.7, строен 1, кд № 77-01-0006010-2706, нежилое помещение, кадастровый №: нежилое, общая площадь 142, 5 кв.м, этаж 1	
дата государственной регистрации:		19.06.2017	
номер государственной регистрации		77-01-0006010-2706-77/011/2017-5	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости		не определен	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "Дюп Пи Ар", ИНН: 7725616128, ОГРН: 1077759683880	
4.1.1		Договор купли-продажи от 31.05.2017;	
4	основание государственной регистрации	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Центральная Управляющая Компания. Недвижимость", утвержденные Приказом №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/лс/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/лс/2016 от 07.12.2016, зарегистрированные в Центральном банке РФ от 15.12.2016 №3147-2	
вид:		Арешд, этаж 1 - помещение XVI	
дата государственной регистрации		27.09.2018	
номер государственной регистрации		77-01-0006010-2706-77/011/2018-11	
4.1.2	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	С даты государственной регистрации на 3 (три) года	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости		Общество с ограниченной ответственностью "МОНТЕССОРИ МОН ЭКОЛЬ", ИНН: 9705121184	
основание государственной регистрации		Договор аренды № 4/ж/аренд/договор/ар от 27.07.2018 №1/18	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
Лицевой		Григорьев Александр Анатольевич	



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

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

Номер этажа (этажей): Этаж № 1



Масштаб 1:	данные отсутствуют
Инженер:	Голоборин Александр Анатольевич (подпись, печать)

**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)

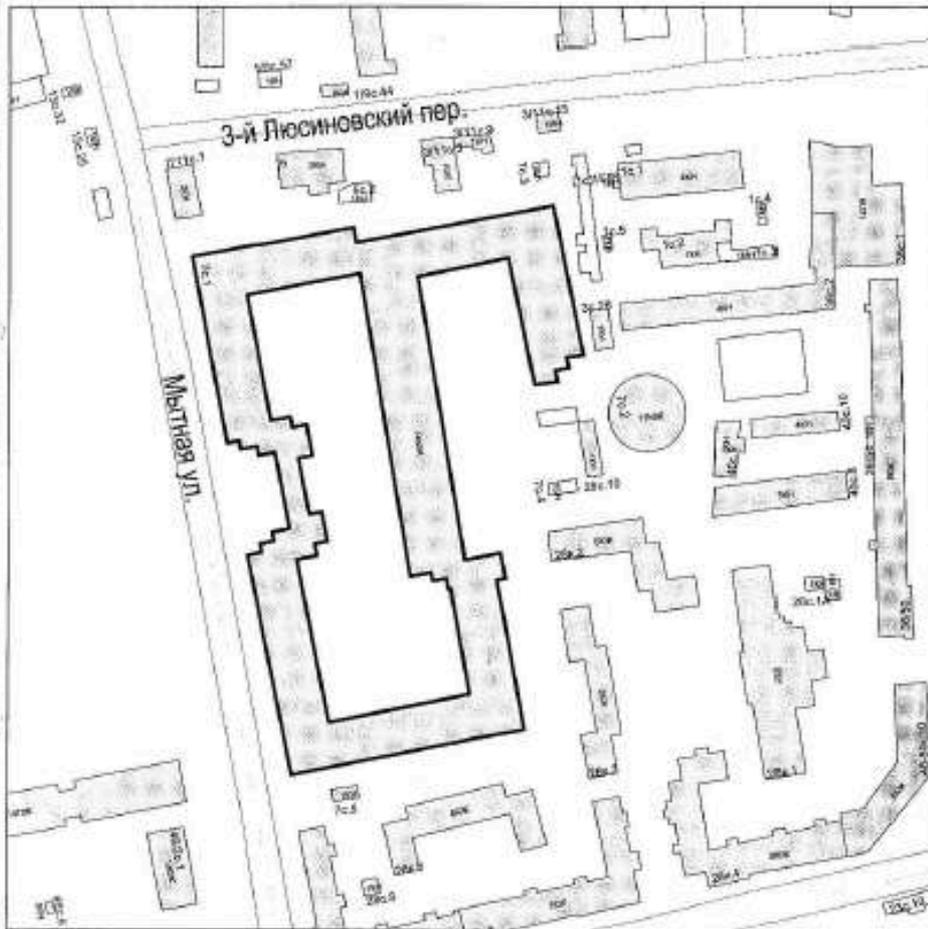
Н.И. Курочкина

(подпись, фамилия)

Федерал
Национал-демократический
для инвентаризации
Бауманского ТБТИ г. Москва

стр. 1

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-конт. стеклопак. дюр.переплет; 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)



Специал
Наталья Александровна
Эксперт
 Федеральное Бюро
 Федеральная служба по
 техническому регулированию и метрологии
 Федеральное Бюро
 Федеральная служба по
 техническому регулированию и метрологии
 Федеральное Бюро

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.

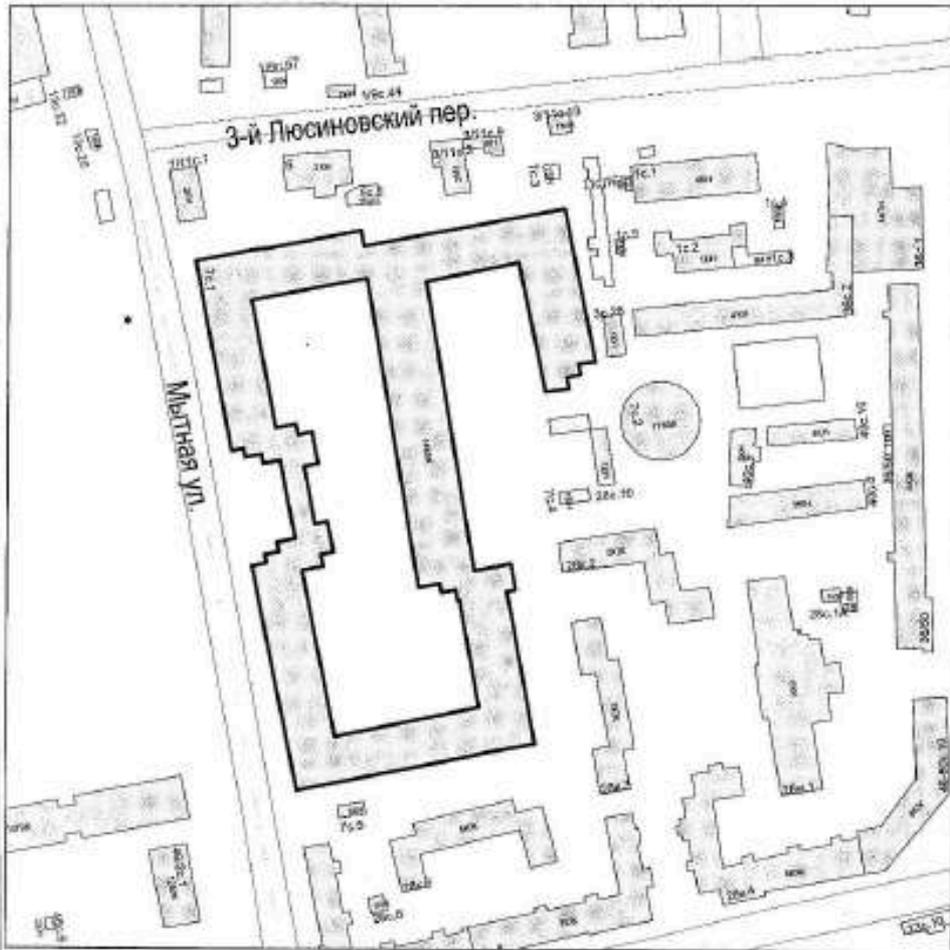


подпись, печать

Подпись
Наталья Александровна
Курочкина
Бауманское ТБТИ г. Москва

стр. 1

I. СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



Масштаб 1 : 2 000

□ Контур строения

Ситуационный план территории для архитектурно-художественной реконструкции города Москвы

стр. 2

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

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

h = 3.15 м

1 в этаж



Инженерное бюро
технической инжиниринговой
фирмы «ТехСтрой»

301261

Руководитель проектной группы Бурмачев В.В.

Масштаб 1:200

Поэтажный план составлен по состоянию на
8 августа 2013 г.

Исполнитель Жукова Т. И.

Проверил Курочкина Е. В.

26 июня 2014 г.

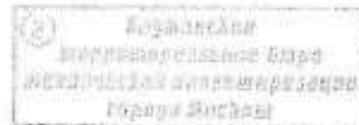
III. ЭКСПЛИКАЦИЯ

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

Помещение № XVIII Тип: Без конкретной технологии

Дата последнего обследования помещения 08.08.2013

Этаж	№ № комнат	Характеристика комнат и помещений	Объем площади, кв		Площадь помещений вспомогательного использования (с кафе), кв			Высота, м.	
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основн.	вспом.	подней	балконов		прочих
1	1	прочие	12,1	12,1		0/техн		318	
	2	прочие	4,8	4,8		0/техн			
	3	санитар совмещ	3,4		2,6	0/техн			
	4	прочие	3,6	3,6		0/техн			
	5	прочие	12,7	12,7		0/техн			
	6	прочие	11,7	11,7		0/техн			
	7	коридор	48,2		48,2	0/техн			
Итого по помещению			100,5	48,8	50,6				
Площадь 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., витражи-алюм. с 2-м остекл.
6	Пробиты (двери)	заводского изготовления
7	Отделка стен	штукатурка; цоколь - облицовка гранитом
8	Отделка потолков	штукатурка, окраска
9	Вид отопления	центральное
10	Наличие:	
а)	водоснабжение	есть
б)	электроснабжение (тип проводки)	220 В, скрытая проводка
в)	канализация	есть
г)	горячее водоснабжение	есть
д)	ванна или душ, сауна, бассейн	ванна с горячим водоснабжением
е)	лифты и балконы	-
ж)	телефон	от АТС
з)	радио	-
и)	лифт	пассажирский, грузопассажирский
к)	мусорпровод	-
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, фамилия)

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



Федеральное
 Агентство по техническому
 регулированию
 Федеральное ТПП РФ, Москва

**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

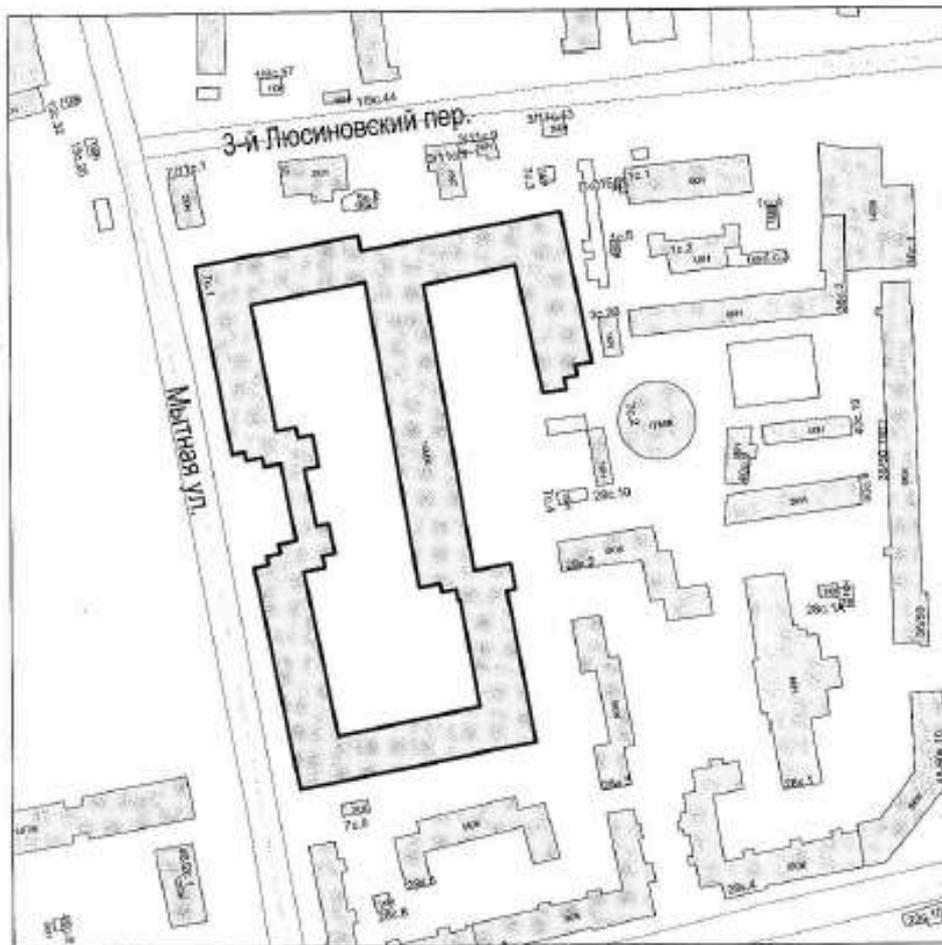
М.П.



Н.И. Курочкина
(подпись, должность)

Бауманское
Муниципальное
бюро технической
инвентаризации
г. Москва

1. СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



Масштаб 1 : 2 000

 Контур строения

Бюро инженерно-технических работ
и землеустройства
г. Нижний Новгород

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

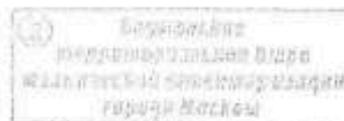
III. ЭКСПЛИКАЦИЯ

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			Вы- сота 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			142,4	132,4	10,1				



стр. 4

ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ГОРОДА МОСКВЫ
МОСКОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

(Бауманское ТБТИ)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ

(наименование 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)

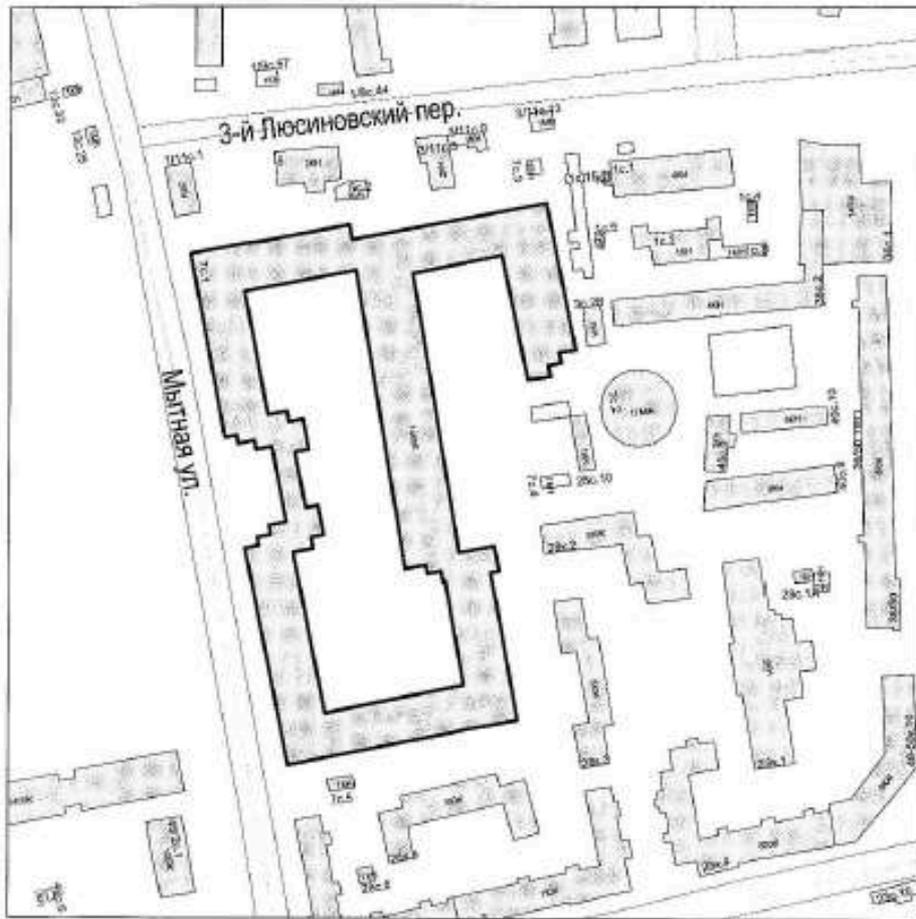
(подпись, фамилия)



Филиал
Московского Агентства
Земельных отношений
Бауманское ТБТИ г. Москва

стр. 1

I. СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



Масштаб 1 : 2 000

 Контур строения

Бюро
Архитектурно-строительное бюро
Мемориального музея-заповедника
города Москвы

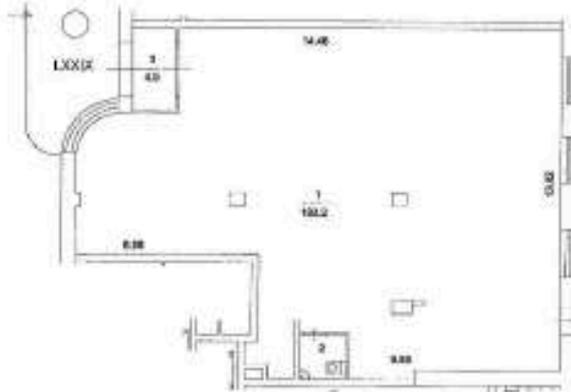
стр. 2

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
техническое задание
на изготовление документации
города Москвы

301261

Проектировщик: Курочкина Е.В.

Масштаб 1:200

Поэтажный план составлен по состоянию на
8 августа 2013 г.

Исполнитель Жукова Т. И.

Проверил Курочкина Е. В.

26 июня 2014 г.

III. ЭКСПЛИКАЦИЯ

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

Помещение № 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.	котлов.	подсобн.			
1	1	прочие	199,2	199,2			б/техн.		347
	2	уборная	3,0				б/техн.		
	3	табур.	4,5				б/техн.		
Итого по этажу			206,7	199,2			7,5		
Итого помещений всего			206,7	199,2			7,5		
в т.ч. Без конкретной технологии			206,7	199,2			7,5		

2
Брянская
государственная Дума
исполнительной администрации
города Мстисла

стр. 4

IV. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

Год постройки здания 2013 Физический износ здания 0 %

Этажность здания 14 (кроме того подземных этажей 2)

№ п/п	Наименование конструктивного элемента	Описание элемента (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
1	2	3
1	Наружные стены	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 потолка	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

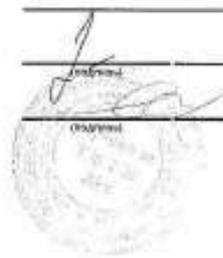
V. СТОИМОСТЬ ПОМЕЩЕНИЯ

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

ИНВЕСТИЦИИ В ТОЧКИ РОСТА

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



Исх. № 14/09/23-ЦУК
 от «14» сентября 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.»** настоящим сообщает балансовую стоимость по состоянию на 14.09.2023г следующих объектов недвижимого имущества, входящих в состав активов Фонда:

№	Кадастровый номер объекта	Местонахождение объекта	Балансовая стоимость объекта (руб.)
1.	77:01:0006010:2700	119049, Москва г, Мытная ул, дом № 7, строение 1	28 750 422,00
2.	77:01:0006010:2705	119049, Москва г, Мытная ул, дом № 7, строение 1	23 515 269,00
3.	77:01:0006010:2706	119049, Москва г, Мытная ул, дом № 7, строение 1	36 937 170,00
4.	77:01:0006010:2699	119049, Москва г, Мытная ул, дом № 7, строение 1	52 022 892,00

Генеральный директор
 ООО «УК «Джи Пи Ай»



Конохов И. В.

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

ИСМАИЛОВ
Кямран Ахмед оглы
ИНН 773100277301

является членом

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

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

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

Президент



 В.В. Кругликов

Регистрационный № 01106

Дата выдачи 28 декабря 2007 года

АССОЦИАЦИЯ
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

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

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

Выписка № 1294
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков

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

Исмаилова Кямрана Ахмед оглы

(Ф.И.О. заявителя или лица, законного представителя)

о том, что Исмаилов Кямран Ахмед оглы

(Ф.И.О. заявителя)

является членом Ассоциации саморегулируемой организации

(наименование и вид членства в саморегулируемой организации заявителя)

«Национальная коллегия специалистов – оценщиков», включен

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

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

Сведения о квалификационном аттестате:

(наименование квалификационного аттестата в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

Номер аттестата	Дата выдачи	Срок действия	Направление оценочной деятельности	Наименование выдавшей аттестат организации	Сведения об аннулировании
024886-1	15.07.2021	до 15.07.2024	Оценка недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр"	
027888-2	10.08.2021	до 10.08.2024	Оценка движимого имущества	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр"	
028978-3	31.08.2021	до 31.08.2024	Оценка бизнеса	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр"	

(наименование контролирующего органа сведения о реестре членов саморегулируемой организации заявителя)

Данные сведения предоставлены по состоянию на "31" августа 2023 года.

Дата составления выписки "31" августа 2023 года.

Исполнительный директор



Т.В. Мазко



Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

СВИДЕТЕЛЬСТВО

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

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

ИСМАИЛОВ КЯМРАН АХМЕД ОГЛЫ

(фамилия, имя, отчество)

зарегистрирован Филиал КУНЦЕВСКИЙ МРП

(наименование регистрирующего органа)

«17» «августа» «1998» № И-8911-1

(число) (месяц (прописью)) (год)

за основным
Государственным
регистрационным номером
записи о государственной
регистрации
Индивидуального
Предпринимателя

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

Дата внесения записи «11» «ИЮНЯ»

(число) (месяц (прописью)) (год)

Межрайонная инспекция МНС России №46 по г.Москве

(наименование регистрирующего органа)



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

Кускова Т.Ю.

(подпись, фамилия, имя, отчество)

М.П.

серия 77 № 006939853

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 024886-1

« 15 » июля 2021 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Исмаилову Кямрану Ахмед оглы

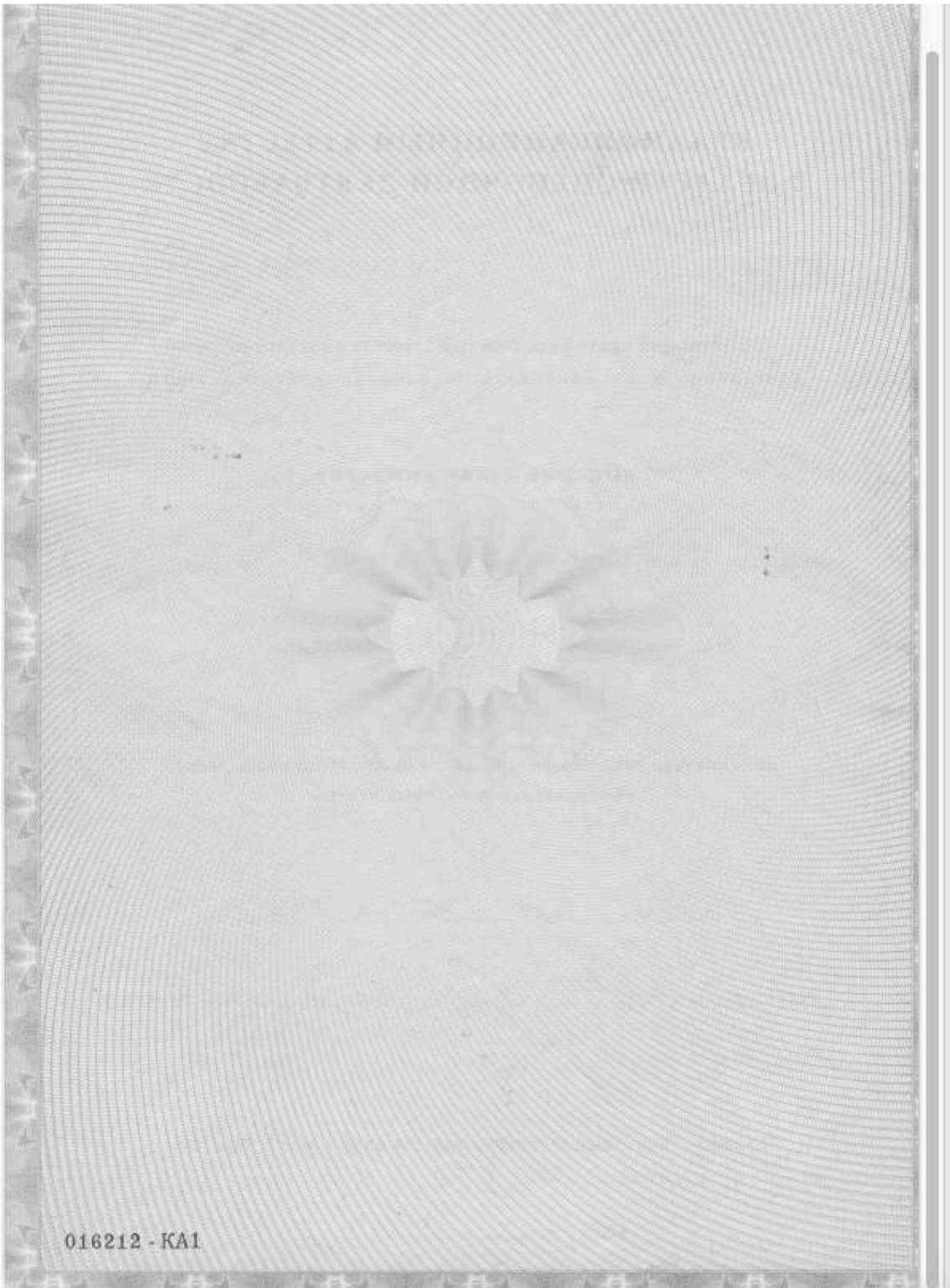
на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 15 » июля 2021 г. № 208

Директор

А.С. Бункин

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





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 322211

Настоящий диплом выдан

Кавырану Аману

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

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)

(наименование)

Институт

применяемой науки

по *программе*

статистический учет

(обучения)

Государственная аттестационная комиссия решением от *27 октября 2000*

удостоверяет право (соответствие квалификации) *Иманова*

(фамилия и имя)

Кавырану Аману

на ведение профессиональной деятельности в сфере *статистика*

статистический учет

Председатель государственной

аттестационной комиссии

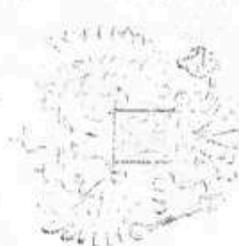
А.А.Аманов

Подпись (печатными буквами)



Диплом № 322211

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер *0199/2000*

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 227/2000



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 064281

Настоящий диплом выдан Иванову
Владимиру Александровичу (фамилия, имя, отчество)

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

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Институте
переподготовки и повышения квалификации (наименование)

кадров по рынку (наименование профессионального образования)

по специальной программе (наименование специальности)

по программе "Ведение торговли" (наименование профессионального образования)

предпринимательства (бизнеса)

Государственная аттестационная комиссия решением от 27 октября 2000

удостоверит право (соответствие квалификации) Иванова

Владимира Александровича (фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере ведения

стопности предпринимательства (бизнеса)

Город Москва

Председатель государственной
аттестационной комиссии
Иванов (фамилия, имя, отчество)

Регистрационный номер 227/2000

Настоящий полис выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили договор страхования ответственности оценщика № 27/23/134/982 от «05» мая 2023г., на основании Заявления Страхователя от «05» мая 2023г. и Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовые (единые)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора, на следующих условиях:

СТРАХОВЩИК:	<p>ПАО СК «Росгосстрах», ИНН: 7707067683, КПП: 997950001 Адрес: Россия, 140002, Московская область, г. Люберцы, ул. Парковая, д. 3 Расч. счёт: 40701810201700000432 в ПАО БАНК «ФК ОТКРЫТИЕ» Корр. счёт: 30101810300000000985, БИК: 044525985</p>
СТРАХОВАТЕЛЬ:	<p>Исмаилов Камран Ахмед оглы ИНН 773100277301 ОГРНИП 304770000212462</p>
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.</p>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем является: Установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки (в том числе Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности), стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. При наступлении страхового случая Страховщик обязуется компенсировать в пределах установленной договором страхования страховой суммы судебные расходы и издержки, понесенные Страхователем в связи с предъявлением требований о возмещении ущерба, причиненного в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности, при условии предварительного согласования размера таких расходов со Страховщиком. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет. В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).</p>
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:	<p>с 0.00 часов «28» мая 2023 г. по 24.00 часа «27» мая 2024 г. Ретроактивный период установлен по настоящему договору с 0.00 часов «28» мая 2023 г. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет.</p>
СТРАХОВАЯ СУММА:	3 000 000,00 (Три миллиона рублей 00 копеек).
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ по ОДНОМУ страховому случаю:	Не установлен (отсутствует).
ФРАНШИЗА:	Не установлена.
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:	Российская Федерация.

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

М.П.

(Морозов А.А.)



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано
Клементьеву Алексею
(фамилия, имя, отчество)
 в том, что он(а) с 14 сентября 2010 г. по 28 сентября 2010 г.
 повысил(а) свою квалификацию в (на) **Международной
 академии оценки и консалтинга**
по программе: "Высшая школа менеджмента"
дальнейшего образования

Свидательство является государственном документом
 и подлежит квалификации

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

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

Принят(а) стажировку **не предусмотрено**
используемых часов

выполнен(а) итоговая контрольная работа **да**
(подпись)



(Подпись)
(Подпись)

Регистрационный номер **1457**

Форм. ИФК. Метр. 2/10

72



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Исмаилову
Башыраму Абасовичу (фамилия, имя, отчество)
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
образовательное учреждение (наименование, адрес, наименование государственного образовательного учреждения)
по программе: Оценка
(наименование программы, наименование профессионального образования)
активности

Свидетельство является государственным документом
и подлежит квалификации

в объеме 104 часа (количество часов)

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

Наименование	Количество часов	Оценка
1. Обязательные дисциплины	72	
2. Дисциплины по выбору	32	
3. Итоговая комплексная экзамена		отлично

Проект(а) стажировки

(наименование организации)

выполнил(а) эт

(наименование учеб)



Город Москва

Регистрационный номер 910

Жилое помещение № 1004



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

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

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

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

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

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



Исмаилов (подпись)
 Директор (подпись)
 Институт

г. Москва (наименование города)
2003 (год)

или Генеал. 096



Свидетельство является государственным документом
 о повышении квалификации

Регистрационный номер 494/2003

КОПИЯ



Федеральная регистрационная служба

ВЫПИСКА

из единого государственного реестра
саморегулируемых организаций
оценщиков

« 19 » декабря 200 7 г.

Настоящая выписка дана по заявлению _____
Бурова Александра Олеговича
(Ф.И.О. Заявителя или полное наименование организации)

Саморегулируемая организация _____ *Некоммерческое*
партнерство «Саморегулируемая организация
«Национальная коллегия специалистов-оценщиков»
(полное наименование организации, юридический адрес)
г. Москва, Софийская набережная, дом 34 «В»

Включена в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков
« 19 » декабря 200 7 г. за № 0006



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

19 декабря 2007 г.
(дата)

г. Моск-