



МОСКОВСКАЯ ЭКСПЕРТИЗА НЕЗАВИСИМАЯ

ООО «Московская экспертиза независимая»; г. Москва, Нововладыкинский проезд, дом 1 корпус 1; ИНН:5001079926; КПП:771545001; ОГРН:1105001004514 от 19.10.2010 г.; р/с № 40702810038000079291 в Сбербанк России ПАО; к/с №30101810400000000225, БИК: 044525225; тел. (495) 648-58-50, E-mail: info@menes.ru

ОТЧЁТ № 1001

**об оценке рыночной стоимости права пользования и владения на условиях
аренды**

недвижимым имуществом:

Нежилыми помещениями, расположенными по

Адресу: г. Москва, ул. Коровий вал, д. 3, стр. 1

Основание проведения оценки:	Государственный контракт № 270423 от 15.05.2023 г.
Заказчик:	ГБУК Г. МОСКВЫ «МТКМО «ГРАДСКИЙ ХОЛЛ»
Оценочная компания:	ООО «МЭН»
Дата составления Отчета:	16.05.2023 г.
Оценка проведена по состоянию на:	16.05.2023 г.
Москва, 2023 г.	

1.2 Задание на оценку

Раздел соответствует:

- 135 ФЗ, ст. 3, 11;
- ФСО II;
- ФСО IV.

Таблица 1 Задание на оценку

Объект оценки, включая права на объект оценки	Нежилыми помещениями, расположенными по адресу: г. Москва, ул. Коровий вал, д. 3, стр. 1 Право собственности РФ. Оперативное управление ФКУЗ «ГКГ МВД России».				
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	этаж	№ по БТИ	Наименование	Площадь, кв. м.	Регистрация права оперативного управления (номер, дата)
			Москва, ул. Коровий Вал 3с1		
	ПОДВАЛ				
	П	14	Фойе, ГАРДЕРОПЫ	244,8	№ 77-77/012-77/012/012/2015-750/1 от 29.04.2015
		18	УБОРНАЯ	13,5	№ 77-77/012-77/012/012/2015-750/1 от 29.04.2015
		19	УБОРНАЯ	1,9	№ 77-77/012-77/012/012/2015-750/1 от 29.04.2015
		20	УМЫВАЛЬНАЯ	5,2	№ 77-77/012-77/012/012/2015-750/1 от 29.04.2015
		21	КОРИДОР	7,3	№ 77-77/012-77/012/012/2015-750/1 от 29.04.2015
		25	УМЫВАЛЬНАЯ	5,6	№ 77-77/012-77/012/012/2015-750/1 от 29.04.2015
		22	УБОРНАЯ	2,1	№ 77-77/012-77/012/012/2015-750/1 от 29.04.2015
		23	УБОРНАЯ	9	№ 77-77/012-77/012/012/2015-750/1 от 29.04.2015
		26	ЛЕСТНИЦА	37,1	№ 77-77/012-77/012/012/2015-750/1 от 29.04.2015
		27	Фойе	33,9	№ 77-77/012-77/012/012/2015-750/1 от 29.04.2015
		28	КОРИДОР	9,8	№ 77-77/012-77/012/012/2015-750/1 от 29.04.2015
		29	Фойе	34,8	№ 77-77/012-77/012/012/2015-750/1 от 29.04.2015
					№ 77-77/012-77/012/012/2015-750/1 от 29.04.2015
	1 ЭТАЖ				
	1	49	ВЕСТИБЮЛЬ	57,3	№ 77-77/012-77/012/012/2015-750/1 от 29.04.2015
		7	ВЕСТИБЮЛЬ	249,5	№ 77-77/012-77/012/012/2015-750/1 от 29.04.2015
		8	ЛЕСТНИЦА	37,4	№ 77-77/012-77/012/012/2015-750/1 от

			22	КОРИДОР	6,3	№ 77-77/012-77/012/012/2015-750/1 от 29.04.2015
			4	БАР	71,8	№ 77-77/012-77/012/012/2015-750/1 от 29.04.2015
		3 А	4	ВЕСТИБЮЛЬ	262,5	№ 77-77/012-77/012/012/2015-750/1 от 29.04.2015
			21-22	СТУДИЯ ЗВУКОЗАПИСИ	51	№ 77-77/012-77/012/012/2015-750/1 от 29.04.2015
		М	6	РЕПЕТИЦИОННАЯ	49,8	№ 77-77/012-77/012/012/2015-750/1 от 29.04.2015
Ограничения (обременения) прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Отсутствуют					
Цель оценки	Определение рыночной арендной платы нежилых помещений					
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»					
Вид стоимости	Рыночная					
Предпосылки стоимости	1) предполагается сделка с объектом оценки; 2) участники сделки или пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами; 3) дата оценки 26.04.2023; 4) предполагаемое использование объекта – текущее использование; 5) характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.					
Дата оценки	26.04.2023					
Специальные допущения	Отсутствуют					
Ограничения оценки	Отсутствуют					
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Результаты настоящего исследования будут использоваться для заключения контракта аренды, и не могут быть использованы для других целей.					
Указание на форму составления отчета об оценке	На бумажном и электронном носителе					
Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки	1. Свидетельство о государственной регистрации права; 2. Планы этажей (БТИ); 3. Экспликация (БТИ); 4. Технический паспорт (БТИ).					
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	На этапе подготовки задания на оценку сторонами договора не определена (не выявлена) необходимость привлечения отраслевых экспертов					
Формы представления итоговой стоимости	Результат оценки должен быть представлен в виде числа в валюте Российской Федерации					
Специфические требования к отчету об оценке	Не выявлены					

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости (результата):

- Результаты оценки могут быть использованы только в целях, указанных в задании на оценку;
- Отчет действителен в течение 6 месяцев с даты составления.

1.3 Сведения об оценщике

Раздел соответствует:

- ФСО VI.

Таблица 2 Сведения об оценщике

Фамилия, имя и (при наличии) отчество	Мусатов Эдуард Александрович
---------------------------------------	------------------------------

Номер контактного телефона	8 (985) 899-00-05
Почтовый адрес	127106, г. Москва, Нововладыкинский проезд, д. 1, корп. 1
Адрес электронной почты	info@menes.ru
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» Свидетельство №118 от 03.07.2018 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом ПП-I № 373756 «Московская финансово-промышленная академия» по программе профессиональной подготовки «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», дата выдачи диплома 28.04.2010 г.
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика	Полис № 08905/776/0000013/22 от 01.07.2022 г. в АО «АльфаСтрахование» страхования ответственности при осуществлении профессиональной деятельности оценщика. Страховая сумма 5 000 000 руб., лимитом до 30.06.2023 г.
Квалификационный аттестат	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №022110-1 от 18.06.2021 и действует до 18.06.2024 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» № 029415-2 от 10.09.2021 и действует до 10.09.2024 г.

1.4 Сведения о заказчике

Таблица 3 Сведения о заказчике

Полное наименование учреждения:	ГБУК г.Москвы «Московское театральное - концертное музыкальное объединение «Градский Холл»
Сокращённое наименование учреждения:	ГБУК Г. МОСКВЫ «МТКМО "ГРАДСКИЙ ХОЛЛ»
ОГРН	1037707038874
Юридический адрес (почтовый):	119049, г. Москва, улица Коровий Вал, 3с1
Контактные телефоны:	+7 (499) 682-74-66, Факс: +7 (499) 682-74-66
ИНН	7707105586
КПП	770501001

1.5 Сведения о юридическом лице, заключившем трудовой договор с оценщиком

Таблица 4 Сведения о юридическом лице, заключившем трудовой договор с оценщиком

Наименование оценочной компании с указанием организационно-правовой формы	Общество с ограниченной ответственностью «Московская экспертиза независимая»
ОГРН	№ 1105001004514 дата присвоения 19.10.2010 г.
Место нахождения	127106, г. Москва, Нововладыкинский проезд, д. 1, корп. 1
Сведения о страховании ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Наименование страховой компании ОАО «АльфаСтрахование», страховой полис № 08905/776/500025/22, страховая сумма 100 000 000 руб., срок действия полиса с 00 часов 00 минут «10» сентября 2022 г. и действует по 23 часа 59 минут «09» сентября 2023 г. включительно.

Сведения о независимости оценщика

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона:

- Оценщик и Исполнитель подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке;
- Оценщик и Исполнитель не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами, аффилированными лицами или работниками юридического лица – заказчика, лицами, имеющими имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве;
- Оценщик и Исполнитель не имеют в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не являются участниками (членами) или кредиторами юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика и Исполнителя;

- Размер оплаты Оценщику и Исполнителю за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.

Сведения о внешних организациях и специалистах

Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах (п.п. 8 п. 7 ФСО VI) с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки: не привлекались.

2. Стандарты оценки и методические рекомендации

Требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности определяются в соответствии с действующим законодательством РФ относительно оценочной деятельности и стандартами оценочной деятельности.

Стандарты оценочной деятельности подразделяются на федеральные стандарты оценки и стандарты и правила оценочной деятельности.

Оценка проводится, а Отчет об оценке подготавливается в соответствии с требованиями следующих нормативных документов:

1. Оценка стоимости проводилась как в соответствии с требованиями Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в ред. от 01.01.2017 г.) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», так и в соответствии с:

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I), Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ от 1 июня 2015 г. №328.

2. Специальные стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости» (ФСО VII), Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.

3. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: Ассоциация "СРОО "ЭС" (Протокол № 36/2017 от 24.05.2017).

4. Применяемые официальные документы

В настоящей работе использованы следующие официальные документы:

- Гражданский кодекс Российской Федерации (1-4 части);

3. Описание объекта оценки

Раздел соответствует:

- 135 ФЗ, ст. 11;
- ФСО III;
- ФСО VI.

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта недвижимости, для которого необходимо определить рыночную стоимость, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
- информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях,

связанных с объектом недвижимости, для которого необходимо определить рыночную стоимость, информацию о физических свойствах объекта недвижимости, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

Перечень документов, используемых оценщиками, и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки

1. Выписка из ЕГРН;
2. Технический паспорт

3.1.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Таблица 5 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Описание объекта оценки, расположенного по адресу: г. Москва, улица Коровий Вал, дом 3, строение 1

Характеристика месторасположения здания	
Показатель	Характеристика
Адрес	Город Москва, улица Коровий Вал, дом 3, строение 1
Локальные особенности расположения: - транспортная доступность	<p>Нежилые помещения располагаются в здании по адресу: город Москва, улица Коровий Вал, дом 3, строение 1. Территория, на которой располагаются объекты оценки, находится в Центральном административном округе Москвы в районе Замоскворечье. Район характеризуется высокой степенью застройки жилыми домами. Подъезд на автомобильном транспорте по дороге с твердым покрытием. Проезд от станции метро «Добрынинская» 3 мин. пешком.</p>  <p>https://yandex.ru/maps</p>
Экологическая обстановка	Не благоприятная
Автомобильный и пешеходный трафик	Высокий
Состояние прилегающей территории	Имеются зеленые насаждения
Назначение и текущее использование	Не жилое строение
Балансодержатель	н/д
Балансовая стоимость здания на дату оценки, руб.	Данные не предоставлены, не влияет на расчет
Физические характеристики здания	
Год сдачи Дома в эксплуатацию	1957
Год последнего ремонта	н/д
Износ	44 %
Тип здания	Крупнопанельное нежилое здание
Назначение	Нежилое
Количество этажей	3-5
Подземная этажность	1
Общая площадь, кв. м	7 617,1
Коммуникации	Все
Состояние	Рабочее
Информация об аварийности здания	Нет информации

Информация о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт с отселением	Нет					
Кадастровый номер дома	77:01:0006011:1010					
Кадастровая стоимость дома, руб.	659 202 952.92					
Характеристики объекта оценки						
Тип помещения	Часть встроенного помещения					
Состав объекта оценки и его характеристики	№ п/п	№ по БТИ	Наименование	Площадь, кв. м.	Этаж расположения	Этаж расположения
	1	14	Фойе, гардероппы	244,8	подвал	вспом
	2	18	УБОРНАЯ	13,5	подвал	вспом
	3	19	УБОРНАЯ	1,9	подвал	вспом
	4	20	УМЫВАЛЬНАЯ	5,2	подвал	вспом
	5	21	КОРИДОР	7,3	подвал	вспом
	6	25	УМЫВАЛЬНАЯ	5,6	подвал	вспом
	7	22	УБОРНАЯ	2,1	подвал	вспом
	8	23	УБОРНАЯ	9	подвал	вспом
	9	26	ЛЕСТНИЦА	37,1	подвал	вспом
	10	27	Фойе	33,9	подвал	вспом
	11	28	КОРИДОР	9,8	подвал	вспом
	12	29	Фойе	34,8	подвал	вспом
	13	49	ВЕСТИБЮЛЬ	57,3	1 этаж	вспом
	14	7	ВЕСТИБЮЛЬ	249,5	1 этаж	вспом
	15	8	ЛЕСТНИЦА	37,4	1 этаж	вспом
	16	9	КОРИДОР	7	1 этаж	вспом
	17	47	КОРИДОР	7	1 этаж	вспом
	18	10	КОРИДОР	45,8	1 этаж	вспом
	19	11	КОРИДОР	1,4	1 этаж	вспом
	20	12	КОРИДОР	1,4	1 этаж	вспом
	21	18	КОРИДОР	56	1 этаж	вспом
	22	19	КОРИДОР	1,2	1 этаж	вспом
	23	20	КОРИДОР	1,2	1 этаж	вспом
	24	13	ЗАЛ ЗРИТЕЛЬНЫЙ	516,5	1 этаж	основн
	25	45	ЛЕСТНИЦА	26,6	1 этаж	вспом
	26	44	ТАМБУР	4,7	1 этаж	вспом
	27	43	ТАМБУР	17,6	1 этаж	вспом
	28	38	ВЕСТИБЮЛЬ	461	1 этаж	вспом
	29	34	УМЫВАЛЬНАЯ	2,8	1 этаж	вспом
	30	35	УМЫВАЛЬНАЯ	4,9	1 этаж	вспом
	31	33	УМЫВАЛЬНАЯ	2,8	1 этаж	вспом
	32	32	УБОРНАЯ	4,9	1 этаж	вспом
	33	29	ГРИМЕРНАЯ	12,5	2 этаж	основн
	34	30	САМУЗЕЛ	3,3	2 этаж	вспом
	35	31	ГРИМЕРНАЯ	12,3	2 этаж	основн
	36	32	САМУЗЕЛ	3,3	2 этаж	вспом
	37	33	ГРИМЕРНАЯ	14,4	2 этаж	основн
	38	34	САМУЗЕЛ	3,3	2 этаж	вспом
	39	9	КОРИДОР	16	2 этаж	вспом
	40	14	КОРИДОР	27,2	2 этаж	вспом
	41	35	КОРИДОР	22	2 этаж	вспом
	42	7	ГРИМЕРНАЯ	100,9	3 этаж	основн
	43	16	ГРИМЕРНАЯ	76,1	3 этаж	основн
	44	3	ЗАЛ КОНЦЕРТНЫЙ	337,9	3 этаж	основн
	45	33	УМЫВАЛЬНАЯ	10	3 этаж	вспом
	46	34	УБОРНАЯ	1,5	3 этаж	вспом
	47	35	УБОРНАЯ	3,6	3 этаж	вспом
	48	23	КОРИДОР	10,9	3 этаж	вспом
	49	22	КОРИДОР	6,3	3 этаж	вспом
	50	4	БАР	71,8	3 этаж	основн
	51	4	ВЕСТИБЮЛЬ	262,5	3 этаж	вспом
	52	21-22	СТУДИЯ ЗВУКОЗАПИСИ	51	3 этаж	основн
53	6	РЕПЕТИЦИОННАЯ	49,8	3 этаж	основн	
Тип объекта	Встроенное					