



является членом НЕКОММЕРЧЕСКОГО
ПАРТНЕРСТВА «ГИЛЬДИЯ
ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И
ОЦЕНЩИКОВ» №00022 от 24 апреля 2014 г.

ОТЧЕТ

№ 31/03

**Об определении рыночной ставки аренды за
пользование нежилым помещением II этаж 2, комнаты
1-5, общей площадью 300,9 кв.м, павильон №4,
расположенным по адресу: г. Москва, Космодамианская
набережная, д. 52, стр. 13**

Дата оценки: 13 марта 2020 года

Дата составления отчета: 16 марта 2020 года

Заказчик: Государственное бюджетное учреждение культуры города
Москвы «Московский международный Дом музыки»

Исполнитель: ООО «ОЗФ ГРУПП»

Москва, 2020 год



ОЗФ
групп

101000, г. Москва, ул. Маросейка, д.
10/1, стр. 1
тел. (495) 625-03-73, 624-07-78, 621-09-72
факс (495) 624-09-30
www.ozf.ru
e-mail: info@ozf.ru

Сопроводительное письмо к Отчету об оценке № 31/03 от 16 марта 2020 г.

В соответствии с Договором об оказании услуг по оценке №363 от 13 марта 2020 года, оценщик ООО «ОЗФ ГРУПП» произвел оценку рыночной стоимости ставки аренды за пользование нежилым помещением II этаж 2, комнаты 1-5, общей площадью 300,9 кв.м, павильон №4, расположенным по адресу: г. Москва, Космодамианская набережная, д. 52, стр. 13.

Оценка рыночной стоимости права пользования приведена по состоянию на 13 марта 2020 года.

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная ставка аренды за пользование нежилым помещением II этаж 2, комнаты 1-5, общей площадью 300,9 кв.м, павильон №4, расположенным по адресу: г. Москва, Космодамианская набережная, д. 52, стр. 13, на дату оценки с учетом ограничительных условий и сделанных допущений составляет:

Таблица 1

Оцениваемый объект	Стоимость аренды за 1 кв.м в год, руб. без НДС, без учета эксплуатационных и коммунальных расходов (округленно)	Стоимость аренды за 1 кв.м в год, руб. с НДС, без учета эксплуатационных и коммунальных расходов (округленно)
Нежилое помещение II этаж 2, комнаты 1-5, общей площадью 300,9 кв.м, павильон №4	24 487	29 384

Настоящее заключение необходимо рассматривать только в контексте полного текста настоящего Отчета.

Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции), Федеральных стандартов оценки: ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3 и ФСО №7, утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №№ 297, 298, 299 и № 611 от 25.09.2014 г. (соответственно).

Директор ООО «ОЗФ ГРУПП»



Черников А.Ю.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	6
1.1. Основные факты и выводы.....	6
1.2. Задание на оценку	6
1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике.....	8
1.4. Сертификат качества оценки.....	9
1.5. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки.....	10
1.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности	11
1.7. Используемая терминология процесс оценки	12
2. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	14
2.1. Цель оценки. Вид определяемой стоимости.....	14
2.2. Описание процесса оценки.....	15
2.3. Состав и качество оцениваемых прав	16
2.4. Перечень данных и документов, использованных при проведении оценки.....	17
3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
3.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	18
3.2. Фотографии объекта оценки	20
3.3. Описание месторасположения объекта оценки.....	22
4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	26
5. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	27
5.1 Картина дедовой активности. Февраль 2020 года.....	27
5.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	30
5.2.1 Классификация недвижимости.....	30
5.3 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект.....	32
5.3.1 Обзор торгового сегмента формата street retail Москвы за 2019 г.	32
5.3.2 Операционные и эксплуатационные расходы для коммерческой недвижимости.....	39
5.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены (аренды) сопоставимых объектов недвижимости	40
5.5 Информации о фактических предложениях по сегменту рынка, к которому относится объект оценки	41
5.6 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.....	42
6. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА АРЕНДЫ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	43
6.1 Определение рыночной стоимости права аренды сравнительным подходом.....	43
6.1.1. Выбор объектов аналогов.....	43
6.1.2. Обоснование корректировок.....	48
6.1.3. Расчет стоимости арендной платы сравнительным подходом	54
7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	60
8. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	61
9. ПЕРЕЧЕНЬ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....	62
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПРИНТСКРИНЫ	64
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ДОКУМЕНТЫ.....	70
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА.....	79

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

Общие сведения, цель и назначения оценки

Таблица 2

Объект оценки:	Право пользования нежилым помещением II этаж 2, комнаты 1-5, общей площадью 300,9 кв.м, павильон №4, расположенным по адресу: г. Москва, Космодамианская набережная, д. 52, стр. 13
Месторасположение Объекта аренды:	г. Москва, Космодамианская набережная, д.52, стр.13
Правообладатель объекта оценки:	Государственное бюджетное учреждение культуры города Москвы «Московский международный Дом музыки» (ИНН 7705464692, КПП 770501001, ОГРН: 1027705009452) - Право оперативного управления
Заказчик объекта оценки:	Государственное бюджетное учреждение культуры города Москвы «Московский международный Дом музыки»
Оцениваемые права:	Право пользования
Цель и назначение оценки:	Определение величины арендной платы за пользование объектом оценки за 1 кв.м в год для заключения договоров аренды
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор на оказание услуг по оценке №363 от 13 марта 2020 года
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Результаты оценки могут быть использованы исключительно для целей и предполагаемого использования результатов оценки, указанных в задании на оценку
Дата проведения оценки (дата определения стоимости):	13 марта 2020 года
Дата составления отчета:	16 марта 2020 года
Дата осмотра Объекта аренды:	16 марта 2020 года
Порядковый номер отчета:	№ 82/08
Результаты оценки, полученные при применении:	
Стоимость аренды, руб. без НДС, без учета эксплуатационных и коммунальных расходов	Аренда за 1 кв.м в год
Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	24 487
Доходный подход	Не применялся
Итоговая величина рыночной стоимости права пользования по состоянию на дату оценки, округленно:	
Стоимость аренды, руб. без НДС, без учета эксплуатационных и коммунальных расходов	Аренда за 1 кв.м в год
Право пользования нежилым помещением площадью II этаж 2, комнаты 1-5, общей площадью 300,9 кв.м, павильон №4, расположенным по адресу: г. Москва, Космодамианская набережная, д. 52, стр. 13	24 487

1.2. Задание на оценку

Таблица 3

Объект оценки:	Недвижимое имущество: Нежилое помещение II этаж 2, комнаты 1-5, общей площадью 300,9 кв.м, павильон №4 адрес: 115054, г. Москва, Космодамианская набережная, д. 52, стр. 13
-----------------------	---

	кадастровый номер помещений: --- (кадастровый номер здания: 77:01:0006019:1010)
Состав объекта оценки:	Нежилое помещение II этаж 2, комнаты 1-5, общей площадью 300,9 кв.м, павильон №4
Характеристики объектов оценки:	Согласно прилагаемым документам
Месторасположение Объекта оценки:	г. Москва, Космодамианская набережная, д. 52, стр. 13
Права, учитываемые при оценке объектов оценки, ограничения (обременения) этих прав:	Право собственности – г. Москва. Право оперативного управления - Государственное бюджетное учреждение культуры города Москвы «Московский международный Дом музыки» (ИНН 7705464692, КПП 770501001, ОГРН: 1027705009452). / Информация о наличии обременения у оцениваемого объекта отсутствует.
Цель оценки:	Определение величины арендной платы за пользование объектом оценки за 1 кв.м в год.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	Для заключения договоров аренды
Вид определяемой стоимости	Рыночная
Дата проведения оценки (дата определения стоимости):	13 марта 2020 года
Дата составления отчета:	16 марта 2020 года
Дата осмотра Объекта аренды:	16 марта 2020 года
Статус настоящего документа:	Отчет об оценке
Форма отчета:	Письменная
Балансовая стоимость:	Данные не представлены
Допущения и ограничения при проведении оценки:	<ul style="list-style-type: none"> • Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением этих прав. Право на объект оценки считается достоверным. Оцениваемый объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете об оценке. • Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. • Сведения, получаемые Оценщиком, которые будут содержаться в Отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений будет указан источник информации. • Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования их знаний и умений и являются, на взгляд Оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок. • Оценщик не несет ответственности за оценку дефектов оцениваемого имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме обычного визуального осмотра, или путем изучения планов, паспортов и спецификаций. • Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.

	<ul style="list-style-type: none"> • Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах. Отчет комплектуется рабочими документами, используемыми при проведении оценки объекта оценки. • Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. • Мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта оценки. • Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам. • Стоимость услуг Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете. • От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки. • Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект оценки будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете. • Итоговый результат оценки стоимости приводится без суждений о возможных границах интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться эта стоимость. • Прочие ограничения указаны по тексту настоящего Отчета.
Основание для проведения оценки:	Договор на оказание услуг по оценке №363 от 13 марта 2020 года

1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Таблица 4

Заказчик Отчета:	<p>Государственное бюджетное учреждение культуры города Москвы «Московский международный Дом музыки» (ГБУК Г. МОСКВЫ "ММДМ") 115054, г. Москва, Космодамианская наб., д.52, стр.8 ИНН 7705464692 КПП 770501001 ОГРН: 1027705009452 от 06.09.2002 г. Департамент финансов города Москвы (ГБУК г. Москвы «ММДМ» Л/с 2605641000450833) Р/с 40601810245253000002 ГУ Банка России по ЦФО г. Москва 35 БИК 044525000</p>
Исполнитель: (юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор):	<p>Общество с ограниченной ответственностью «ОЗФ ГРУПП» Юридический адрес: 101000, г. Москва, ул. Маросейка, д. 10/1, стр. 1 Почтовый адрес: 101000, г. Москва, ул. Маросейка, д. 10/1, стр. 1 Тел. (495)624-07-78, факс (495)624-09-30 e-mail: info@ozf.ru</p>

	ИНН 7732507360, КПП 770901001, ОГРН 1067746298531, дата присвоения 20. 02. 2006 г. Требование о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Закона об оценке – выполнено.
Сведения об Оценщике:	Немова Юлия Александровна Является членом некоммерческого партнерства «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» (место нахождения: г. Москва, 4-я ул. 8-го Марта, д. 6а), регистрационный номер № 00925 от 16.12.2009 Сведения об образовании: Диплом № ВСВ 0900064 от 05.06.20016 г Московской финансово-экономического института, присуждена квалификация экономист по специальности «Бухгалтерский учет, анализ и аудит». Диплом № 0297953 от 24.04.2007 г. Негосударственного образовательного учреждения «Институт профессиональной оценки», присуждена квалификация Экономист по специальности «Финансы и кредит». Свидетельство о повышении квалификации от 15.06.2010 г., регистрационный № НМ-379, в Государственном университете управления по программе «Современные технологии организация оценки и управления недвижимостью, предприятием (бизнесом)». Свидетельство о повышении квалификации от 17.07.2013 г., в НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия» по программе «Оценочная деятельность.» Свидетельство о повышении квалификации от 15.09.2016 г., в НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия» по программе «Оценочная деятельность.» Сведения о квалификационном аттестате Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №006766-1 от 26 марта 2018 года. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» №014003-2 от 16 июля 2018 года. Страхование гражданской ответственности Оценщика: Гражданская ответственность застрахована ООО «Абсолют Страхование», страховая сумма – 30 000 000 руб., срок действия договора с 09.12.2019 года по 08.12.2020 года, полис № 022-073-004206/19 от 28.11.2019 г. Стаж работы в области оценочной деятельности: с 03.03.2008 г. Телефон оценщика: +7 (495) 624-07-78. Почтовый адрес оценщика: 101000, г. Москва, а/я 505 Адрес электронной почты оценщика: info@ozf.ru
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Закона об оценке	Требование о независимости выполнено
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценке организаций и специалистов:	Для подготовки Отчета иные специалисты не привлекались.

1.4. Сертификат качества оценки

Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.

Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительно строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.

Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в объекте оценки и действует непредвзято и без предубеждений по отношению к участвующим сторонам.

Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой стоимости оценки, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.

Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки: ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №№ 297-299 (соответственно), и ФСО №7, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.

Представитель Заказчика получил все разъяснения относительно целей оценки, своих прав, обязанностей и возможностей Оценщика, ознакомлен со значением используемых терминов.

В ходе подготовки Отчета об оценке никто не оказывал Оценщику существенной профессиональной помощи.

1.5. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки

При проведении оценки Оценщиком были сделаны допущения, а результат использования проведенной оценки имеет следующие ограничивающие условия:

1. Право собственности на объект аренды принадлежит г. Москве. Право оперативного управления на объект аренды принадлежит Государственному бюджетному учреждению города Москвы " Московский международный Дом музыки " (ГБУК Г. МОСКВЫ "ММДМ"). Согласно Гражданскому Кодексу РФ имущество, за которым закреплено право оперативного управления не может быть сдано в аренду без согласия собственника. В рамках настоящей оценки предполагается, что соответствующее согласие собственника будет получено.

2. В процессе проведения оценки и подготовки настоящего Отчета Оценщик исходил из того, что предоставленная Заказчиком информация являлась точной и правдивой и не проводил ее проверки, поскольку в обязанности Оценщика, в соответствии с договором об оценке, не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной информации, ответственность за это несет Заказчик.

3. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке настоящего Отчета, были получены из надежных источников, и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источник полученной информации.

4. Оценщик не проводит в полном объеме юридическую экспертизу и иные исследования юридических прав и обязанностей Заказчика, кроме получения информации и анализа факта наличия правоустанавливающих и правозакрепляющих документов на данный объект оценки, включая анализ объема ограничений (обременений) объекта оценки.

5. Согласно установленным профессиональным стандартам, Оценщик сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.

6. Заказчик должен принять условие защитить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон, вследствие легального использования третьими сторонами полученных результатов оценки, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения данной работы.

7. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

8. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, либо в случае их последующего обнаружения.

9. Ни Заказчик, ни Оценщик, ни любой иной пользователь Отчета не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

10. Кроме вышеуказанных условий, в ходе расчетов Оценщик, возможно, будет вынужден принять дополнительные условия, допущения и ограничения. В таком случае принятые допущения будут непосредственно отмечены Оценщиком в соответствующей части Отчета.

11. Описание технического состояния объекта оценки приведено на основании данных, предоставленных Заказчиком, а также результатов визуального осмотра и опыта работы Оценщика, по оценке аналогичных объектов.

12. За наличие скрытых дефектов, способных существенно повлиять на стоимость объекта, Оценщик ответственности не несет. Комплексное заключение о техническом состоянии оцениваемого объекта может быть сделано только после проведения технической экспертизы, которая выполняется специализированными организациями (деятельность лицензируется) и не входит в обязанности Оценщика при проведении работы по оценке.

13. Все расчеты в рамках настоящей оценки выполнены с помощью Microsoft Excel. В связи с более точным вычислением десятичных знаков, результаты расчетов могут отличаться от результатов, выполненных с помощью калькулятора.

14. В процессе оценки оценщик оставляет за собой право проводить округления полученных результатов в соответствии с правилами округления, не оказывающие существенного влияние на итоговый результат стоимости объекта оценки.

1.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Оценка стоимости проводилась как в соответствии с требованиями Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в ред. от 24.07.2007 г.) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», так и в соответствии с:

- Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297,
- Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298,
- Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299,
- Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611,
- Международными стандартами оценки Международного Комитета по стандартам оценки (седьмое издание 2005 г.).

Использование «Международных стандартов оценки» связано с тем, что перечисленные выше стандарты оценки, обязательные к применению в Российской Федерации, определяют общие принципы оценки, а Международные стандарты определяют конкретные принципы оценки тех или иных видов собственности.

Возможность использования Международных стандартов оценки подтверждена ст.7 Гражданского кодекса РФ «Гражданское законодательство и нормы международного права», где указано, что «Общепризнанные принципы и нормы международного права и международные договоры Российской Федерации являются в соответствии с Конституцией Российской Федерации составной частью правовой системы Российской Федерации» и могут непосредственно

применяться кроме случаев, когда из международного договора следует, что для его применения требуется издание внутригосударственного акта».

Также оценщики использовали стандарты саморегулируемой организации МСНО-НП «ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ», утвержденные протоколом № 28/08 от 04.07.2008 г.: СТ/4-ССПОД.ОПЭО «Общие положения о порядке проведения оценки», СТ/1-ССПОД. ОПЭО «Положение о системе стандартизации профессиональной оценочной деятельности», СТ/2-ССПОД. ОПЭО «Кодекс профессиональной этики». Данные стандарты и правила являются обязательными к использованию (в соответствии с положениями ст. 15 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года №135-ФЗ.

Дополнительная Нормативная база, для проведения оценки: Гражданский кодекс РФ.

1.7. Используемая терминология процесс оценки

В соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135 – ФЗ и Федеральных стандартов оценки: ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №№ 297, 298, 299 (соответственно) и ФСО №7, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611:

Оценочная деятельность. Под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

Рыночная стоимость объекта оценки. Наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- 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 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.

Объект оценки. К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Цена- это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Аренда помещений - форма имущественного договора, при которой собственность передаётся во временное владение и пользование (или только во временное пользование) арендатору за арендную плату.

Стоимость объекта оценки - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)".

Итоговая величина стоимости - стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

Допущение - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

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

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

2. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

2.1. Цель оценки. Вид определяемой стоимости

Настоящая оценка проведена с целью определения величины арендной платы за пользование нежилым помещением II этаж 2, комнаты 1-5, общей площадью 300,9 кв.м, павильон №4, расположенным по адресу: г. Москва, Космодамианская набережная, д. 52, стр. 13.

Данная оценка предназначена для заключения договора аренды.

Методической основой оценки рыночной стоимости объекта является Закон №135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральные стандарты оценки: ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №№ 297-299 (соответственно).

В соответствии с положениями ст. 3 Закона РФ от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», под рыночной стоимостью объекта оценки понимается 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:

- 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.

Данное определение совпадает с определением рыночной стоимости, приведенным в Федеральном стандарте оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)». При этом в п. 6 ФСО № 2 даются дополнительные пояснения:

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучшим с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

Арендная плата - это плата за пользование имуществом. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды (п. 1 ст. 614 ГК РФ). Арендная плата, в том числе, может быть определена в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно (п. 2 ст. 614 ГК РФ).

Под рыночной арендной платой в настоящем отчете Оценщик понимает следующее: наиболее вероятная плата, по которой данный объект оценки может быть сдан в аренду 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:

- одна из сторон сделки не обязана предоставлять объект в аренду, 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 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.

2.2. Описание процесса оценки

Процесс оценки - логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости.

Определение стоимости имущества связано со сбором и анализом информации в процессе оценки.

Проведение оценки включает следующие этапы (ФСО №1):

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

Описание процесса оценки для недвижимого имущества

Затратный подход

Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

При оценке величины арендной платы объектом оценки является не сам объект недвижимости (полное право собственности на него), а совокупность «частичных» прав - пользования и владения в течение определенного срока. Поэтому затратный подход основан на следующей предпосылке: благоразумный собственник (арендодатель) не пожелает сдать в аренду объект по ставке меньшей, чем обеспечит ему возврат капитала (и доход на капитал), вложенного в приобретение свободного земельного участка и создание улучшения с учетом компенсации за его активность и принятые риски (т.е. с учетом прибыли предпринимателя). Логика затратного подхода остается прежней, если вместо затрат на создание использовать затраты на приобретение объекта. В любом случае базой для расчета арендной платы являются затраты арендодателя на создание либо приобретение объекта аренды.

Специфичность расчета затратным подходом стоимости права аренды в отличие от стоимости права собственности на объект заключается в том, что если в последнем случае требуется рассчитать сумму, которая бы компенсировала затраты собственника на создание объекта при его единовременной продаже, то в первом требуется рассчитать сумму, которая бы компенсировала затраты собственника при ее регулярном получении (по договору аренды).

Затратный подход к оценке рыночной арендной платы представляет собой т.н. «обратную задачу» теории оценки. Обратная задача опирается на «базовый постулат» теории оценки – чем более корректны расчеты по всем трем подходам, тем более близки их результаты. Т.е. при

известной стоимости актива (найденной сравнительным и/или затратным подходами) и норме доходности определяется чистый операционный доход и ставка аренды. Таким образом, затратный подход может реализоваться методом компенсации издержек доходами.

В настоящем отчете применение затратного подхода не целесообразно так как отсутствуют данные об издержках при эксплуатации объекта оценки.

Сравнительный подход

Сравнительный подход к оценке арендной платы основан на принципе замещения, суть которого в том, что благоразумный арендатор не заплатит за сдаваемый в аренду объект больше, чем стоит сдаваемый в аренду на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении объекта аренды с сопоставимыми объектами недвижимости (объекты сравнения или объекты-аналоги), которые были недавно сданы в аренду, с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга.

Рыночная стоимость оцениваемых помещений, определяемая сравнительным подходом, рассчитывается исходя из данных о недавно совершенных сделках или предложениях аренды объектов, сходных с рассматриваемым встроенным помещением (объектом аренды). Поэтому возможность применения данного подхода основана на сборе и анализе информации/предложений о сдаче в аренду аналогичных или сопоставимых объектов. Рынок аренды недвижимости достаточно развит, поэтому сравнительный подход дает надежные и достоверные результаты.

Учитывая тот факт, что рынок сдачи в аренду торговых мест для продажи продукции развит, сравнительный подход применим.

Доходный подход

Доходный подход, основанный на принципе ожидания, отражает позицию благоразумного арендатора, который не будет платить арендную плату за определенный срок пользования и владения объектом аренды больше, чем доход для его бизнеса, который, как ожидается, будет приносить в течение этого срока данное право. Подход может показать верхнюю границу арендной платы, которая может быть уплачена без чрезмерного ущерба для бизнеса арендатора.

Т.е. подход отражает точку зрения арендатора, который определяет предельно допустимую величину ставки арендной платы, опираясь на свои представления о допустимой величине части ожидаемых им предпринимательских доходов, которую он считал бы возможным отдавать за пользование и владение объектом аренды для извлечения этих доходов.

В связи с практической невозможностью смоделировать бизнес потенциального арендатора и выделения составляющей доходов, обусловленных арендуемыми торговым местом, Оценщик отказался от использования доходного подхода.

2.3. Состав и качество оцениваемых прав

Право собственности на объект аренды принадлежит г. Москва.

Право оперативного управления принадлежит Государственному бюджетному учреждению культуры города Москвы «Московский международный Дом музыки» (ГБУК Г. МОСКВЫ "ММДМ"), ИНН 7705464692, КПП 770501001, ОГРН: 1027705009452 от 06.09.2002 г.

В рамках настоящей работы оценивается право пользования встроенными помещениями.

Согласно Гражданскому Кодексу РФ (ГК РФ), гл. 13 «Статья 209. Содержание права собственности:

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

2. 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 охраняемые законом 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».

Согласно ст. 296 Гражданского кодекса «Право оперативного управления»

- Учреждение и казенное предприятие, за которыми имущество закреплено на праве оперативного управления, владеют, пользуются этим имуществом в пределах, установленных законом, в соответствии с целями своей деятельности, назначением этого имущества и, если иное не установлено законом, распоряжаются этим имуществом с согласия собственника этого имущества.

- Собственник имущества вправе изъять излишнее, неиспользуемое или используемое не по назначению имущество, закрепленное им за учреждением или казенным предприятием либо приобретенное учреждением или казенным предприятием за счет средств, выделенных ему собственником на приобретение этого имущества. Имуществом, изъятим у учреждения или казенного предприятия, собственник этого имущества вправе распорядиться по своему усмотрению.

Таким образом, объект оценки не может быть сдан в аренду без согласия собственника – г. Москвы. В рамках настоящей оценки предполагается, что соответствующее согласие собственника будет получено. Оценщик не проводил анализ и экспертизу правовых и иных рисков, связанных с получением согласия собственника объекта оценки, поэтому оценка сделана в предположении об отсутствии каких-либо связанных с этим ограничений, накладываемых на арендатора оцениваемого имущества.

Обременение объекта оценки

Информация о наличии обременения у оцениваемого объекта отсутствует.

2.4. Перечень данных и документов, использованных при проведении оценки

Для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта Оценщиком использовалась информация, полученная от Заказчика, из правовых баз данных и рыночной информации.

Для проведения работ Заказчиком были предоставлены следующие документы:

1. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АО № 100746 от 10.05.2012 г.
2. Справка БТИ о состоянии здания (строения) от 12.07.2019 г.
3. Выписка из технического паспорта БТИ на здание (строение) по состоянию на 12.07.2019 г.
4. поэтажный план от 12.07.2019 г.
5. Экспликация от 12.07.2019 г.
6. Техническое задание на использование павильонов.

Копии перечисленных документов содержатся в соответствующем разделе Приложений к настоящему отчету.

Согласно п. 12 ФСО № 3, документы, предоставленные заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должны быть подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, и к отчету прикладываются их копии. Предоставленные Заказчиком документы не заверены.

Оценщик не принимает на себя ответственность в случае ошибок в вышеуказанных документах, которые Оценщик не мог выявить путем анализа предоставленных данных, так как подобная экспертиза документов выходит за рамки компетенции Оценщика.

В процессе работы по определению величины рыночной стоимости объекта оценки проводились интервью с экспертами рынка коммерческой недвижимости, изучались публичные источники информации. Ссылки на источники информации по объектам сравнения, используемым при проведении расчетов, приведены далее по отчету в соответствующих разделах.


3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Объектом оценки является право пользования нежилым помещением II этаж 2, комнаты 1-5, общей площадью 300,9 кв.м, павильон №4, расположенным по адресу: г. Москва, Космодамианская набережная, д. 52, стр. 13.

Описание конструктивных элементов здания, основных качественных и количественных характеристик оцениваемого торгового места, расположенного в здании¹

Таблица 5

Здание, в котором расположен Объект аренды	
	
Местоположение	г. Москва, Космодамианская наб., д. 52, стр. 13
Год постройки	2003
Кадастровый номер	77:01:0006019:1010
Год капитального ремонта	Данные не предоставлены
Наименование	Отдельно стоящее здание
Функциональное назначение (фактическое использование):	Нежилое здание
Общая площадь всего здания, кв. м	12 842,6 ²
Площадь застройки, кв. м	7 175,0
Материал стен	Монолитные (ж-б)
Физический износ, %	0 % на 2003 г.
Этажность	2
Подземных этажей	1
Степень технического обустройства	Водопровод - центральный, канализация - централизованная, отопление – центральное от ТЭЦ, горячее водоснабжение – централизованное, электричество – 220В. Скрыта проводка.
Техническое состояние (визуально)	Хорошее
Объект аренды	
Общая площадь, кв. м	300,9
Расположение в здании	2 этаж, помещение II, комнаты 1-5
Наличие отдельного входа	Есть
Функциональное назначение (фактическое использование):	Нежилое помещение торгового назначения. На дату оценки не используется.
Дополнительная информация	Объект оценки представляет собой встроенно-пристроенное нежилое помещение к галерее с отдельным входом, расположенное на втором уровне Московского международного Дома музыки. На первом уровне расположен паркинг, третий уровень – основное здание ММДМ.

¹ Данные приняты согласно Документам, предоставленным Заказчиком

² По данным Выписки из технического паспорта БТИ на здание (строение) по состоянию на 25.12.2018 г.

Правообладатель	Государственное бюджетное учреждение культуры города Москвы «Московский международный Дом музыки» (ИНН 7705464692, КПП 770501001, ОГРН: 1027705009452) - Право оперативного управления
Состояние внутренней отделки (визуально)	Без отделки
Степень технического обустройства	Все центральные коммуникации отсутствуют

Московский международный Дом музыки (ММДМ) — государственное бюджетное учреждение культуры города Москвы, один из крупнейших в России и мире филармонических комплексов, многофункциональный культурный центр, направленный на развитие современного исполнительского искусства.

Комплекс расположен на Космодамианской набережной Москвы-реки и является главным элементом большого архитектурного ансамбля «Красные холмы».

В комплекс Московского международного Дома музыки входят три концертных зала — Светлановский, Камерный и Театральный, каждый из которых отстроен по индивидуальному проекту.

Таблица 6

Количество мероприятий, проведенных в 2017 году³

Показатели	Всего	в том числе по залам:		
		Светлановский	Камерный	Театральный
Количество проведенных мероприятий, всего	866	287	287	292
в том числе по договорам услуги	378	176	101	101

³ данные Заказчика

3.2. Фотографии объекта оценки

Общий вид здания ММДМ



Вид галереи



Объект оценки входная группа



Внутренние помещения



3.3. Описание месторасположения объекта оценки

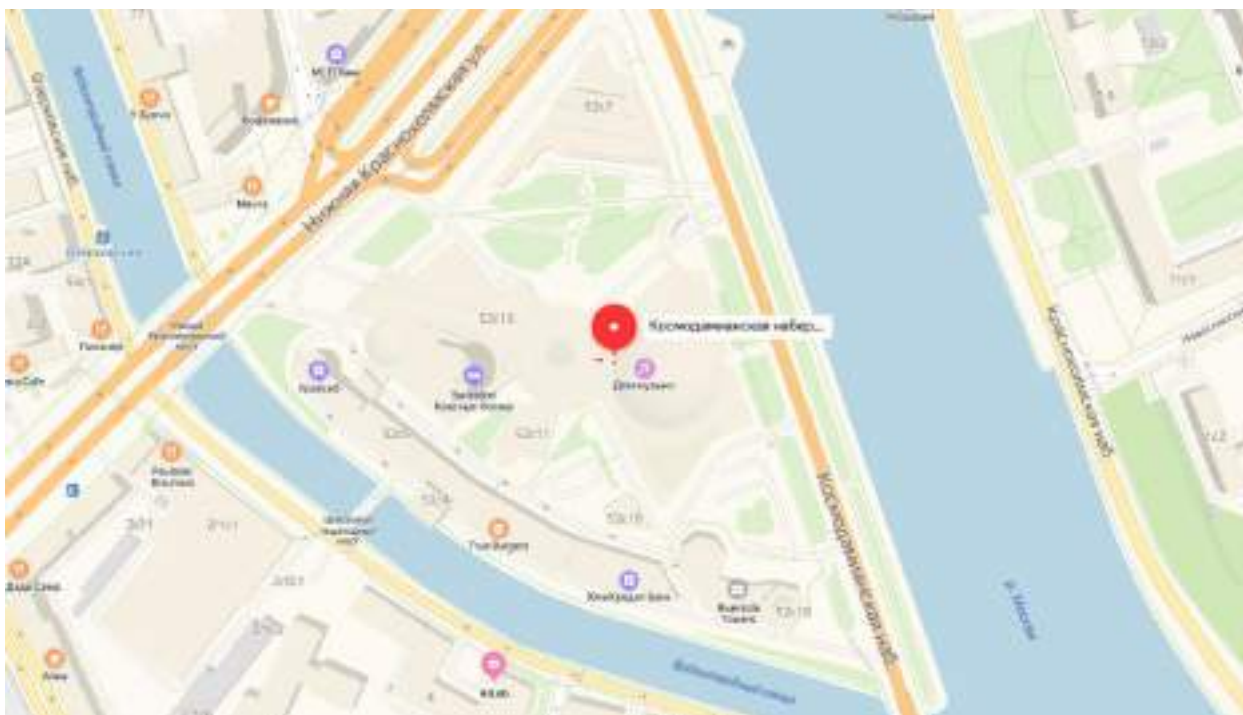
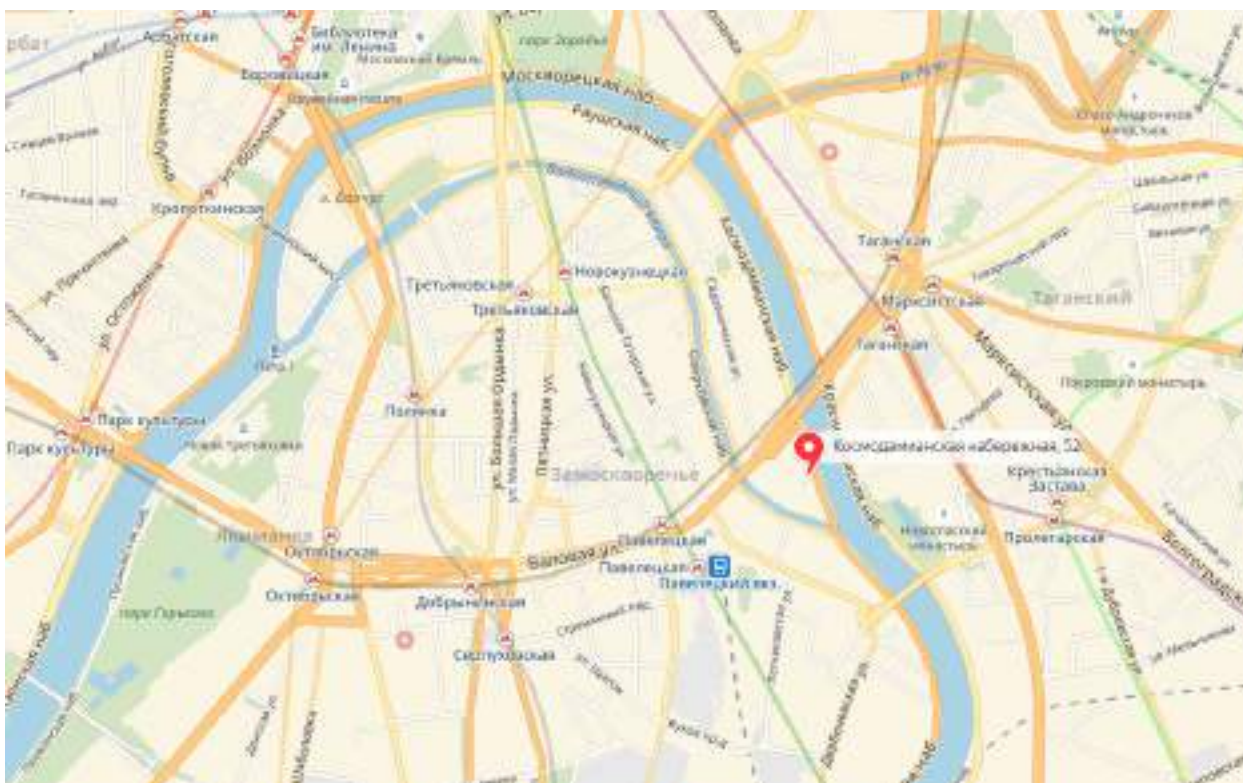


Рисунок 1 Местонахождение Объекта оценки на карте Москвы



Источник: <http://maps.yandex.ru>

Рисунок 2 Местонахождение Объекта оценки на карте Москвы

В таблице ниже указана информация по району расположения Объекта аренды.

Характеристики местоположения объекта аренды⁴

Таблица 7

Показатель	Наличие и описание показателя, адрес
Округ, район	Центральный административный округ, район Замоскворечье
Инфраструктура	Хорошо развитая
Места отдыха	Есть
Смог, грязь, шум – уровень	В пределах нормы
Наличие промышленных производств	В отдалении
Темпы развития района	Стабильные
Ближайшее окружение	Находится в окружении жилой и коммерческой недвижимости.
Подъездные пути	В непосредственной близости находятся остановки наземного общественного транспорта. Подъезд к объекту возможен со стороны Космодамианской набережной

Центральный административный округ⁵ — один из 12 административных округов города Москвы, расположен в центре города и включает в себя 10 районов. В округе расположено много театров, почти все московские вокзалы, большинство министерств Российской Федерации, а также Кремль, Дом правительства РФ, Государственная дума, Совет Федерации. Значительную часть территории округа занимают различные офисные здания, на западной окраине округа в том числе расположен ММДЦ «Москва-Сити».

Границы округа почти совпадают с городской чертой города до 1912 года (за исключением районов: «Сокольники», входящего в состав Восточного административного округа, и «Дорогомилово», входящего в состав Западного административного округа).

Центральный административный округ разделен на 10 районов:

- район Арбат;
- Басманный район;
- район Замоскворечье;
- Красносельский район;
- Мещанский район;
- Пресненский район;
- Таганский район;
- Тверской район;
- район Хамовники;
- район Якиманка.

Районы

Таблица 8

Название района	Соответствующее муниципальное образование	Площадь, га	Население (на 01.01.2010 г.), тыс. чел.	Плотность населения (на 01.01.2010 г.), чел. / км ²	Площадь жилого фонда (на 01.01.2008 г.), тыс. м ²
Арбат	Арбат	288	26,9	12748,8	754
Басманный	Басманное	837	100,5	11551,7	1995
Замоскворечье	Замоскворечье	495	50,8	12095,2	1168
Красносельский	Красносельское	496	43,3	9939,5	914
Мещанский	Мещанское	576	55,1	11978,3	1393
Пресненский	Пресненское	1185	116,2	9931,6	3029

⁴ [https://ru.wikipedia.org/wiki/ Центральный_ административный_ округ_\(Москва\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Центральный_административный_округ_(Москва))

⁵ [https://ru.wikipedia.org/wiki/Центральный_ административный_ округ_\(Москва\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Центральный_административный_округ_(Москва))

Название района	Соответствующее муниципальное образование	Площадь, га	Население (на 01.01.2010 г.), тыс. чел.	Плотность населения (на 01.01.2010 г.), чел. / км ²	Площадь жилого фонда (на 01.01.2008 г.), тыс. м ²
Таганский	Таганское	801	107,5	13420,7	2722
Тверской	Тверское	727	73,8	10151,3	2022
Хамовники	Хамовники	1192	99,5	9871,0	2530
Якиманка	Якиманка	480	23,0	4791,7	826

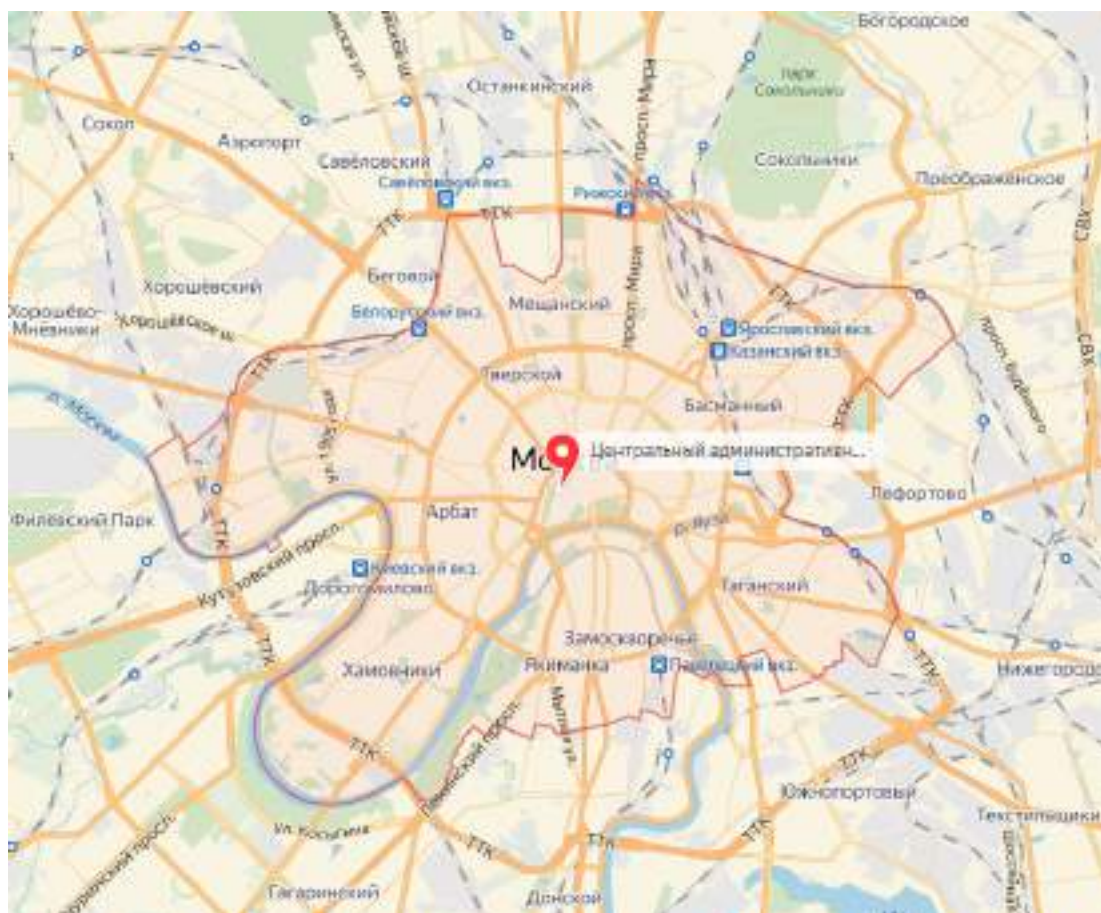


Рисунок 3 Округ на карте

Замоскворечье⁶ — район и муниципальное образование в Центральном административном округе Москвы, расположенные в излучине реки Москвы, на правом её берегу, к югу от Кремля.

Население — 58 637 чел. (2018). Территория 4,32 кв.км. В районе Замоскворечье расположены станции метро «Новокузнецкая», «Третьяковская», «Павелецкая», «Добрынинская», «Серпуховская».

Район расположен в центральной части Москвы, в составе Центрального административного округа.

Контуры муниципалитета проходят по осям следующих географических объектов (по часовой): по оси Кожевнической улицы, Летниковской улицы, Жукова проезда, Дубининской улицы, 4-го и 1-го Щипковских переулков, улицы Павла Андреева, Мытной улицы, 4-го и 1-го Добрынинских переулков, улицы Коровий Вал, западной и северной границам Серпуховской площади, улицы Большая Ордынка и Кадашёвской набережной, Чугунного моста, улицы Балчуг, русла Москвы-реки, Новоспасского моста до Кожевнической улицы.

⁶ ru.wikipedia.org/wiki/Замоскворечье_(район_Москвы)

Замоскворечье граничит с муниципальными округами Якиманка, Даниловский, Таганский и Тверской.

Численность населения						
2002 ^[7]	2010 ^[8]	2012 ^[9]	2013 ^[10]	2014 ^[11]	2015 ^[12]	2016 ^[13]
50 590	↗55 612	↗56 098	↗56 483	↗56 937	↗57 012	↗57 722
2017 ^[14]	2018 ^[3]					
↗57 871	↗58 637					

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.

Транспорт

- Станции метро «Новокузнецкая», «Третьяковская», «Павелецкая» (радиальная и кольцевая), «Добрынинская», «Серпуховская».
- Павелецкий вокзал (станция Москва-Пассажирская-Павелецкая).
- Трамвайные линии по Садовническому проезду, Новокузнецкой улице, Дубининской улице, Кожевнической улице (маршруты А, 3, 35, 38, 39).
- Троллейбусные маршруты Б, Бк, 8, 71.
- Автобусные маршруты м5, м6, К, 6, 13, 25, 41, 106, 158, 275, 632, 700, 907.

4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Принцип наиболее эффективного использования означает, что из возможных вариантов использования объекта недвижимости выбирается тот, при котором наиболее полно реализуются функциональные возможности земельного участка с улучшениями. Именно этот вариант применяется для оценки стоимости недвижимости.

В соответствии с ФСО №7 «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».

Лучшее и наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

1. Юридическая правомочность — рассмотрение только тех способов, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, а также другими законодательными актами.
2. Физическая возможность — рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.
3. Финансовая оправданность—рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход.
4. Максимальная эффективность (оптимальный вариант использования) - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Объект оценки расположен в районе в «Замоскворечье» Центрального административного округа города Москвы, за пределами Садового кольца, в ближайшем соседстве коммерческой застройки. Инфраструктура района развита хорошо.

Объектом оценки является нежилое помещение общей площадью 300,9 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, Космодамианская наб., д. 52, стр. 13.

Объект представляет собой встроенно-пристроенное нежилое помещение к галерее с отдельным входом, расположенное на втором уровне Московского международного Дома музыки. На первом уровне расположен паркинг, третий уровень – основное здание ММДМ.

Состояние внутренней отделки помещений –без отделки (см. фото). Коммуникации отсутствуют. Вход в помещение отдельный с магистральной улицы в значительной удаленности от проезжей части первой линии (отделяют незастроенные пространства). Помещение имеет панорамное остекление. На дату оценки помещения не используются.

Рассмотрим оцениваемое помещение на соответствие перечисленным выше критериям.

1. Юридическая правомочность. Оцениваемое помещение является нежилым. Следовательно, с точки зрения юридической правомочности, возможно функциональное использование объекта оценки в складских, офисных, торговых целях.
2. Физическая возможность. Учитывая характерные конструктивные и планировочные решения рассматриваемого помещения (встроенно-пристроенное нежилое помещение с отдельным входом с улицы, панорамное остекление), использование помещений возможно в качестве помещений офисного и торгового назначения.
3. Финансовая оправданность. Существующие конструктивные и планировочные решения оцениваемого помещения, а также его выгодное местоположение относительно культурного объекта в центре города на магистральной улице, позволяют использовать объект в качестве помещения торгового назначения.
4. Максимальная эффективность. Анализ арендных ставок на объекты различного функционального назначения показал, что максимальный доход может быть получен при использовании оцениваемого помещения в качестве объекта торгового назначения.

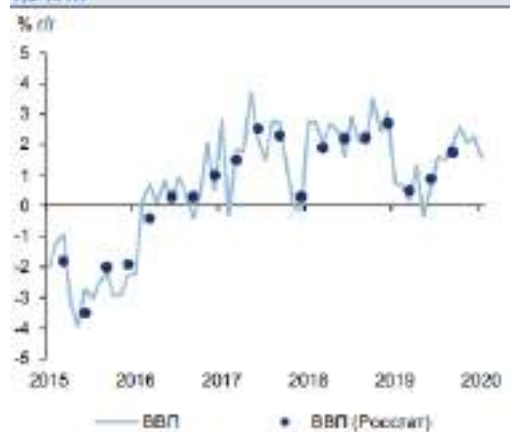
Таким образом, наиболее эффективным использованием оцениваемого помещения является использование в качестве помещений торгового назначения.

5. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

5.1 Картина дедовой активности. Февраль 2020 года⁷

По оценке Минэкономразвития России, в январе 2020 г. темп роста ВВП составил 1,6 % г/г (после 2,3 % г/г в декабре и 1,3 % в целом за 2019 год).

Рис. 1. Рост ВВП в январе оценивается на уровне 1,6 % г/г



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

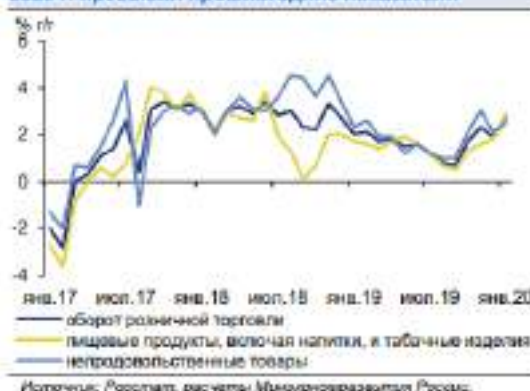
Рис. 2. Обрабатывающая промышленность и торговля вносят стабильный вклад в рост



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Из базовых отраслей основной вклад в рост ВВП, как и в 4кв19, внесли обрабатывающая промышленность и торговля. Выпуск обрабатывающей промышленности в январе продолжил устойчиво расти (+3,9 % г/г после 4,0 % г/г в декабре) на фоне сохранения позитивной динамики в ключевых несырьевых отраслях – пищевой промышленности, химическом комплексе, деревообработке. Годовые темпы роста оборота розничной торговли в январе достигли максимального с декабря 2018 г. уровня – 2,7 % г/г (1,9 % г/г месяцем ранее), при этом улучшение годовой динамики было зафиксировано как по продовольственным, так и по непродовольственным товарам.

Рис. 3. Рост розничного товарооборота в январе 2020 г. превысил прошлогодние показатели



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 4. Объем строительных работ в январе 2020 г. значительно ускорился



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

В строительстве и добыче полезных ископаемых сохраняется слабая динамика выпуска. При этом снижение в годовом выражении добычи нефти, естественного природного газа, угля сопровождалось ухудшением показателей грузооборота транспорта (-4,4 % г/г после -1,3 % г/г в декабре). Рынок труда Уровень безработицы с исключением сезонности третий месяц подряд

⁷ Источник информации:

https://www.economy.gov.ru/material/file/0461b180fb0d0805c62390dc92e42991/200220_pic.pdf

остается на историческом минимуме – 4,5 % от рабочей силы. В январе 2020 г. изменения на рынке труда были незначительными. Совокупная численность рабочей силы снизилась на 4,3 тыс. человек (с исключением сезонности) с замедлением снижения годовой динамики до -0,1 % г/г (декабрь -0,5 % г/г). Численность занятых с исключением сезонности в январе практически не изменилась по отношению к декабрю (+25,2 тыс. человек, 0,0 % м/м SA), в годовом выражении сохраняется околонулевая динамика (+0,2 % г/г). Общая численность безработных с исключением сезонного фактора за месяц снизилась на 29,5 тыс. человек, в годовом выражении снижение замедлилось до -5,0 % г/г.



Реальные заработные платы продолжают уверенно расти. За 12 месяцев 2019 г. рост показателя составил 2,9 %. При этом в декабре рост реальных заработных плат ускорился до 6,9 % г/г после 2,7 % г/г месяцем ранее за счет увеличения номинальных темпов роста и в меньшей степени – продолжающегося снижения инфляции.

Таблица 9

Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь 2020	2019	декабрь 19	ноябрь 19	октябрь 19	сентябрь 19	август 19	июль 19	2018
ВВП	1,6*	1,3	2,3*	2,1*	2,6*	2,0*	1,5*	1,6*	2,5
Сельское хозяйство	2,9	4,0	5,6	5,7	5,0	5,4	3,2	6,1	-4,2
Строительство	1,0	0,8	0,4	0,3	1,1	1,0	0,2	0,2	6,3
Розничная торговля	2,7	1,6	1,9	2,3	1,7	0,7	0,8	1,2	2,8
Грузооборот транспорта	-4,4	0,6	-1,3	-1,2	0,2	0,5	-0,3	-0,9	0,2
Промышленное производство	1,1	2,3	1,7	0,7	3,0	3,8	2,8	2,8	3,5
добыча полезных ископаемых	-0,4	2,5	0,5	0,1	-0,7	1,4	2,1	2,0	3,8
добыча угля	-8,8	1,6	-1,9	1,5	4,7	2,0	-1,4	-2,0	5,7
добыча сырой нефти и природного газа	0,0	2,5	-0,4	0,8	-0,4	0,5	2,8	1,5	2,0
добыча металлических руд	2,4	3,7	1,7	3,9	2,5	3,7	2,5	2,2	3,4
добыча прочих полезных ископаемых	-12,9	2,4	26,1	3,0	-6,0	16,8	-1,8	8,0	4,2
Обрабатывающее производство	3,9	2,6	4,0	1,5	6,3	5,9	3,4	3,7	3,6
пищевая промышленность	0,2	3,4	0,2	5,3	5,1	6,8	0,1	5,0	3,4
текстильная промышленность	3,0	-1,6	8,2	0,1	-0,2	0,8	-1,9	-2,8	3,4
деревообработка	5,6	1,5	2,7	1,1	-0,4	3,2	2,4	0,3	11,4
производство кокса и нефтепродуктов	2,3	2,2	3,0	3,8	7,0	1,2	4,5	1,0	2,8
химический комплекс	3,5	5,1	5,2	7,5	8,0	8,5	5,0	6,1	3,0
производство прочих неметаллической минеральной продукции	4,3	4,2	1,4	1,7	0,7	5,3	3,5	5,5	0,4
металлургия	0,7	2,4	6,8	-2,4	7,8	3,8	3,8	5,7	1,0
машиностроение	5,2	5,1	2,9	2,4	12,3	21,8	8,9	6,7	6,1
прочие производства	10,0	-11,4	-13,2	-15,3	-18,5	-13,5	-11,5	-7,5	6,8
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-4,7	0,0	-4,8	0,2	2,1	3,7	1,1	0,9	2,2
Восстановление, водоснабжение, утилизация отходов	1,0	-8,2	-10,0	-12,9	-12,3	-8,4	-2,4	-3,9	2,0

Источник: Росстат, расчеты Микроинформатика России.

* Оценка Микроинформатика России.

5.2 Картина инфляции. Март 2020 года⁸

В феврале 2020 г. инфляция замедлилась до 2,3 % г/г после 2,4 % г/г по итогам января, что соответствует нижней границе оценки Минэкономразвития России (см. «Картина инфляции. Февраль 2020 года»). Темпы роста потребительских цен по отношению к предыдущему месяцу (с коррекцией на сезонность) в феврале увеличились до 0,20 % м/м SA после 0,11 % м/м SA в январе, но остаются вблизи средних за последние 12 месяцев уровней.

Продовольственная инфляция в феврале составила 0,2 % м/м SA после нулевой динамики в предыдущие два месяца. Некоторое ускорение роста цен в сегменте продовольственных товаров объясняется тенденциями на рынке плодоовощной продукции. Вместе с тем, несмотря на неравномерность помесечной динамики, сезонное удорожание плодоовощной продукции происходит медленнее, чем в прошлом году (18,8 % в ноябре–феврале против 25,6 % за аналогичный период годом ранее). Кроме того, темпы роста цен на продовольственные товары (за исключением плодоовощной продукции) в феврале сохранялись на низких уровнях предыдущих 4 месяцев (около 0,1 % м/м SA), при этом цены на сахар, яйца, мясопродукты (с коррекцией на сезонность) в феврале продолжили снижение относительно предыдущего месяца. В результате годовая инфляция в сегменте продовольственных товаров в феврале снизилась до 1,8 % г/г после 2,0 % г/г в январе.

Вклад в ускорение помесечной инфляции в феврале также внесло увеличение темпов роста цен на услуги (0,3 % м/м SA после 0,2 м/м SA в январе), связанное, в том числе, с отложенной индексацией тарифов на городской пассажирский транспорт в ряде крупных регионов, а также повышением цен на ряд рыночных услуг связи. Вместе с тем годовые темпы роста цен на услуги оставались на низких уровнях – 3,0 % г/г в феврале после 2,8 % г/г в январе. В феврале темпы роста цен на непродовольственные товары (с исключением сезонного фактора) опустились до рекордно низких уровней (0,1 % м/м SA после 0,2 % м/м SA в январе, как и в апреле–декабре 2019 года). В феврале усилились дефляционные тенденции в сегменте товаров длительного пользования: снижение цен по отношению к предыдущему месяцу (с исключением сезонного фактора) было зафиксировано на телерадиотоварах, персональные компьютеры, средства связи, электротовары и другие бытовые приборы. В результате в годовом выражении рост цен на непродовольственные товары замедлился до 2,3 % г/г после 2,5 % г/г в январе. В условиях сдержанного роста цен в сегментах непродовольственных товаров и нерегулируемых услуг монетарная инфляция 1 сохраняется существенно ниже целевого ориентира Банка России (1,8 % м/м SAAR и 2,3 % г/г в феврале после соответственно 1,5 % м/м SAAR и 2,5% г/г в январе). В марте инфляция прогнозируется на уровне на уровне 0,3-0,4 % м/м, что соответствует диапазону 2,3-2,4 % г/г. Таким образом, с учетом наблюдаемой волатильности на валютном рынке ускорение годовой инфляции с текущих низких уровней может начаться раньше, чем предполагалось.

⁸ Источник информации:

https://www.economy.gov.ru/material/file/f75994da438640d7abaf002c3bb0efd6/200310_cpi.pdf

Индикаторы инфляции

	фев.20	январь.20	дек.19	ноя.19	2018	2017	2016
Инфляция							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,3	2,4	3,0	3,5	4,3	2,5	5,4
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,4	0,4	0,3	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,1	0,1	0,2	-	-	-
Продовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,8	2,0	2,6	3,7	4,7	1,1	4,6
в % к предыдущему месяцу	0,6	0,7	0,7	0,5	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,0	0,0	0,1	-	-	-
Непродовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,3	2,5	3,0	3,1	4,1	2,8	6,5
в % к предыдущему месяцу	0,0	0,2	0,1	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,1	0,2	0,2	0,1	-	-	-
Услуги							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,0	2,8	3,8	3,9	3,9	4,3	4,9
в % к предыдущему месяцу	0,4	0,2	0,2	0,1	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,2	0,2	0,3	-	-	-
Базовая инфляция (Росстат)							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,4	2,7	3,1	3,5	3,7	2,1	6
в % к предыдущему месяцу	0,1	0,2	0,1	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,0	0,0	0,1	0,2	-	-	-
Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,3	2,5	2,9	3,1	3,4	2,6	5,8
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,2	0,1	0,3	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,1	0,1	0,1	0,2	-	-	-

*оценка Минэкономразвития России

5.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Согласно п. 10 ФСО № 7, для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Объектом оценки является нежилое помещение общей площадью 67,6 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, Космодамианская наб., д. 52, стр. 13.

Объект представляет собой встроенно-пристроенное нежилое помещение к галерее с отдельным входом, расположенное на втором уровне Московского международного Дома музыки. На первом уровне расположен паркинг, третий уровень – основное здание ММДМ.

Состояние внутренней отделки помещений –требуется косметический ремонт (см. фото). Вход в помещение отдельный с магистральной улицы в значительной удаленности от проезжей части первой линии (отделяют незастроенные пространства). Помещение имеет панорамное остекление. На дату оценки помещения не используются.

Объект оценки расположен в районе в «Замоскворечье» Центрального административного округа города Москвы, за пределами Садового кольца, в ближайшем соседстве коммерческой застройки. Инфраструктура района развита хорошо.

5.2.1 Классификация недвижимости

Рынок коммерческой недвижимости характеризуется следующими сегментами:

Офисная недвижимость

Офисное помещение – это помещение, расположенное в нежилом офисном здании (здании, предназначенном для расположения офисов – бизнес-центрах, административных зданиях, жилых зданиях, переведенных в нежилой фонд) и фактически используемое на дату оценки, как офис. В качестве стандарта для сертификации бизнес-центров (офисных центров) Гильдия управляющих и девелоперов коммерческой и промышленной недвижимости (ГУД) утвердила классификацию: А, В, С, D.

Классы офисных зданий характеризуются различным местоположением, годом постройки и техническим состоянием здания, технологической оснащенностью, состоянием внутренней отделки, дополнительными услугами, оказываемыми арендаторам помещений в офисных центрах и рядом других параметров. Классы могут меняться при проведении модернизации помещений.

Так же к объектам офисного назначения в отдельных случаях следует относить помещения с ярко выраженной специализацией и характерными для данного сегмента рынка признаками, а именно: отсутствие отдельного входа, кабинетная планировка и т.п.

Торговые помещения

К торговым помещениям относятся помещения, предназначенные для ведения торговой деятельности и расположенные в многофункциональных торговых комплексах (Торговые центры, Торгово-развлекательные центры), а также в супермаркетах, гипермаркетах и универмагах. Данные помещения нецелесообразно использовать по иному назначению.

Многофункциональный торговый комплекс (МТК) - это объект коммерческой недвижимости, собственник которого не ведет торговую коммерческую деятельность, а передает площади, подготовленные для ее осуществления, множеству операторов (причем не только торговых), среди которых могут быть организации сервиса, общественного питания и сферы досуга.

Стрит-ритейл (Street-retail) – разновидность торговой недвижимости, представляющая собой торговые помещения, расположенные на первых этажах зданий, имеющие отдельный вход и собственные витрины.

Помещения street-retail относятся к категории встроено-пристроенной недвижимости, которая располагается на первых этажах коммерческих или жилых зданий и имеет отдельный вход с улицы. Большая часть помещений имеет средний размер в пределах 70-150 м². Формат оптимально подходит:

- для розничной торговли продовольственными и непродовольственными товарами;
- предприятий бьюти-сферы (парикмахерские, салоны красоты, барбершопы);
- финансовых и банковских организаций; бизнеса в сфере услуг;
- заведений общепита.

Супермаркет – это магазин, расположенный в отдельном здании или в составе МТК, работающий по принципу самообслуживания, в основном продуктового ряда, с автоматизированной системой товарного учета и единым расчетно-кассовым узлом, площадью не менее 1 тыс. кв. м и ассортиментным наполнением не менее 5 тыс. товарных наименований.

Гипермаркет – это супермаркет площадью не менее 4 тыс. кв. м, расположенный, как правило, в отдельном здании (редко – в составе МТК), с ассортиментным наполнением не менее 10 тыс. товарных наименований, в том числе не продуктового ряда.

Универмаг – это торговая организация, расположенная в отдельном здании или во встроеном в жилое здание помещении, площадью не менее 1 тыс. кв. м, предлагающая полный ассортиментный ряд, реализуемый в отдельных секциях, каждая из которых имеет собственный расчетно-кассовый узел, объединенных единым управлением и правилами размещения ассортимента по площадям.

Так же к объектам торгового назначения в отдельных случаях следует относить помещения с ярко выраженной специализацией и характерными для данного сегмента рынка признаками, при этом находящиеся в неспециализированных зданиях, а именно: расположение на 1-м этаже либо в

пристройке, наличие отдельного входа, зальная планировка, витринные окна, наличие погрузочно-разгрузочной зоны (пандус, дебаркадер) и т.п.

Помещения свободного назначения

К помещениям свободного назначения (ПСН) относятся такие помещения, которые юридически возможно и экономически целесообразно использовать по нескольким вариантам назначения: в качестве офиса, помещения сферы услуг, торгового помещения и т.д. ПСН можно при минимальных затратах перевести из одного текущего использования в другое (к примеру, из офиса компании в парикмахерскую) по желанию собственника или арендатора. К ПСН относятся помещения, расположенные, как правило, на первых этажах жилых и административных зданий, так как на более высоких этажах затруднительно расположить помещение сферы услуг или торговли.

Производственно-складская недвижимость

Для производственно-складской недвижимости характерно расположение в промышленной зоне на огороженной территории, хотя данный фактор и не является обязательным. На территории Москвы имеются как крупные промышленные территории, на которых расположены производственно-складские здания и сооружения, так и отдельные огороженные зоны среди жилой и административной застройки.

Производственно-складская недвижимость используется для организации производства и/или хранения готовой продукции или сырья. Здания и сооружения могут отличаться конструктивными характеристиками, техническим состоянием, наличием и составом инженерных коммуникаций, назначением и фактическим использованием. На основании данных характеристик происходит идентификация объекта оценки и подбор аналогичных производственно-складских помещений на рынке продажи и аренды Москвы.

Вывод

Объект оценки относится к сегменту недвижимости: **торгового назначения формата Стрит-ритейл (Street-retail) класса В.**

5.3 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

5.3.1 Обзор торгового сегмента формата street retail Москвы за 2019 г.⁹

Основные индикаторы рынка

	2П 2017	2П 2018	2П 2019
Общий объем площадей объектов стрит-ритейла в центре Москвы*, тыс. м ²	560,1	562,5	562,9
Количество торговых помещений на центральных коридорах, штук	3 125	3 110	3 129
Средняя площадь арендованных помещений, м ²	154	163	182
Уровень вакантности, %	7,0	5,7	6,1

*На основе анализа 90 улиц в центре Москвы

Предложение

К концу 2019 г. доля вакантных площадей помещений на 90 центральных улицах Москвы увеличилась на 0,8 п.п. по сравнению с I полугодием 2019 г. Средний объем пустующих помещений II полугодия 2019 г. (6,1%) оказался выше показателя аналогичного полугодия 2018 г. (5,7%), но

⁹ file:///D:/my_profile/Downloads/Street%20Retail%20Moscow%20Report%20Q2%202019%20RUS%20Final.pdf

заметно ниже уровня 2017 г. (7,1%) и 2016 г. (9,0%). В основном вакантность формируется за счет ротации арендаторов и окончания договоров аренды.

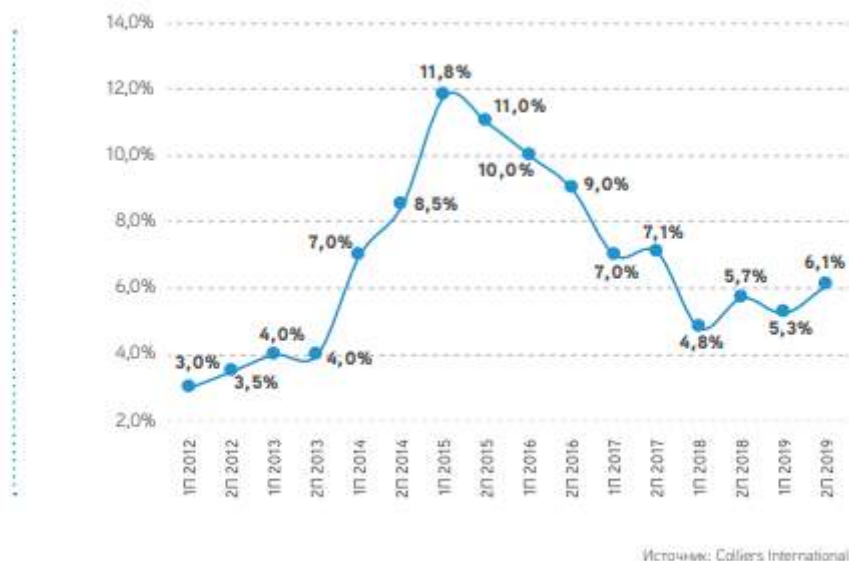


Рисунок 4 Динамика среднего уровня вакантности центральных улиц Москвы, %

Центральные торговые улицы

Динамика среднего уровня вакантности на торговых коридорах столицы разнонаправлена. Так, за прошедший год средний показатель на трех торговых коридорах стрит-ритейла снизился в среднем на 2 п.п.: на пешеходных улицах уровень вакантности снизился на 2,1 п.п., на Садовом кольце – 2,0 п.п., на Патриарших прудах – 2,4 п.п. Исключением стали Бульварное кольцо и центральные торговые улицы, показатели вакантности которых выросли на 2,4 п.п. и 2,7 п.п. соответственно. Важно отметить, что разные отрезки улиц отличаются разной проходимостью и привлекательностью для ритейла, а значит, и разным уровнем вакантности. На некоторых улицах уровень вакантности держится на рекордно низких показателях – от 0% до 3%.

К числу наиболее востребованных арендаторами улиц относят Рождественку, Петровку, Кузнецкий Мост, Никольскую и Столешников переулок, а также ликвидные отрезки Пятницкой.

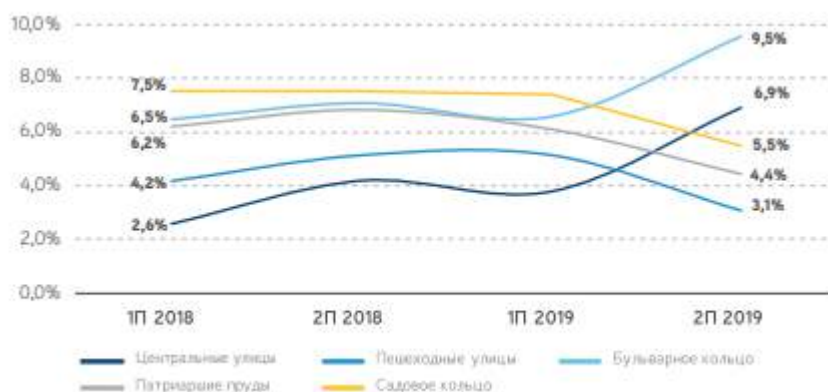


Рисунок 5 Динамика вакантности по типам торговых коридоров, %

Динамика вакантности основных торговых улиц Москвы, %

УЛИЦА	2П 2018	2П 2019
Столешников пер.	12%	5%
Кузнецкий Мост ул.	5%	3%
Петровка ул.	2%	7%
Мясницкая ул.	3%	6%
Арбат ул.	5%	3%
Новый Арбат ул.	4%	6%
Рождественка ул.	6%	0%
Пятницкая ул.	1%	2%
Никольская ул.	0%	8%

Структура арендаторов

В 2019 г. наиболее активный процесс ротации ритейлеров наблюдался на таких коридорах, как Садовое кольцо (42%) и центральные торговые коридоры (29%). На всех исследуемых отрезках смена профиля арендатора происходила в 24% помещений, то есть в основном на смену предыдущим арендаторам приходили представители других сегментов и профилей. Например, на ул. Маросейка открылось кафе «Лепим-варим» вместо косметического магазина MIXIT. Вместо салона оптики «Глазок» на ул. Садово-Сухаревская был открыт магазин комиссионной одежды, в помещении на ул. Земляной Вал была открыта аптека «Горздрав» на месте магазина одежды JS casual, а на ул. 1-я Тверская-Ямская вместо салона сотовой связи «Связной» была открыта кофейня CoFix.

Однако тенденция смены оператора почти не затронула сегмент общественного питания, в 69% случаев данные операторы открывались в помещениях, ранее арендуемых аналогичным торговым профилем.

В целом, если рассматривать структуру арендаторов по итогам 2019 г., то, как и прежде, главными драйверами спроса на помещения стрит-ритейла являются операторы общепита, на которые пришлось около 34% всех поглощенных свободных площадей на всех центральных коридорах столицы. Более половины операторов общественного питания, открытых в конце 2019 г., представляют формат кафе – 39% и бары – 18%. Также в список популярных форматов вошли рестораны, которые составили 16% от общего числа новых заведений. Например, вместо кафе «Домашняя еда» открылось также кафе турецкой кухни Kemer. BBQ на Арбате. Аналогичная ситуация произошла на Земляном Валу, где вместо пиццерии iTortellino открылся ресторан азиатской кухни BigAsia.

Среди всех открытых в 2019 г. заведений общественного питания наиболее популярны форматы со средним ценовым сегментом – на них суммарно пришлось 67% всех открытий в ЦАО.

Также среди активных арендаторов, занимающих освобождающиеся помещения, были продуктовые операторы (15%). Среди активных ритейлеров профиля «продукты» можно выделить продуктовую сеть «ВкусВилл», которая за год открыла более 16 точек в пределах Садового кольца. Закрывает тройку лидеров по поглощению пустующих площадей профиль «одежда и обувь» (11%).

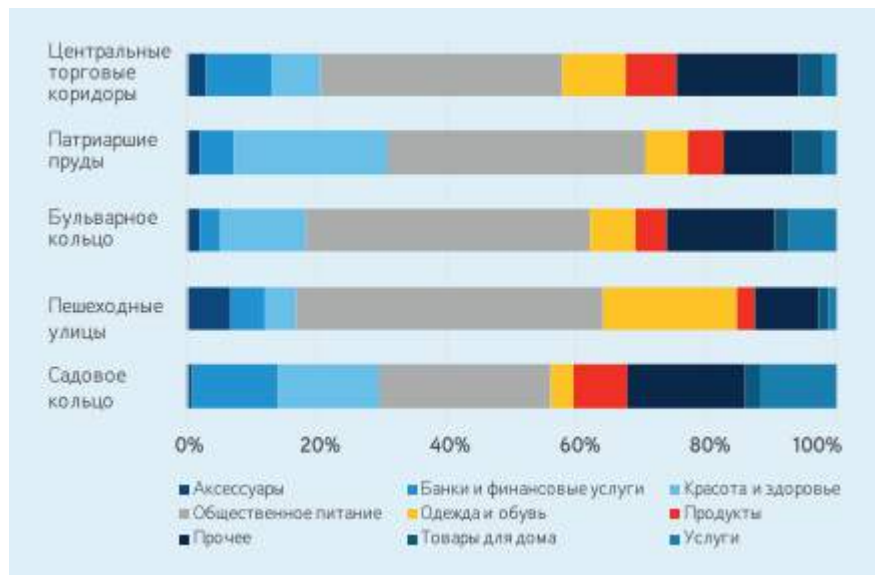


Рисунок 6 Структура занимаемых площадей по категориям арендаторов, %

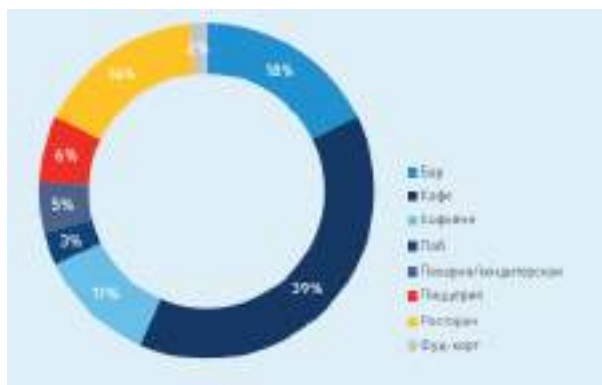


Рисунок 7 Структура открытых заведений общепита за IV квартал 2019 г., по типу заведений, %

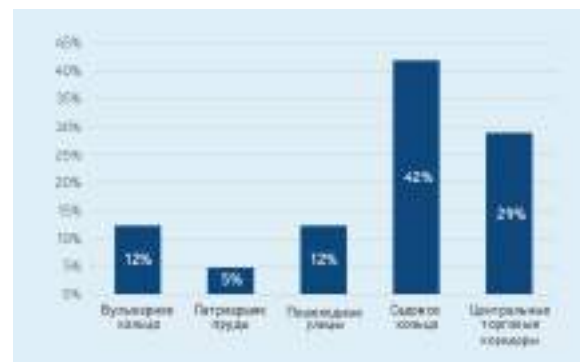


Рисунок 8 Ротация арендаторов на центральных торговых коридорах Москвы в 2019 г., %

Коммерческие условия

Ставки аренды на ряде центральных торговых коридоров и пешеходных улиц претерпели существенные изменения по сравнению с концом 2018 г. В среднем верхний диапазон ставок снизился на 16%, а нижний на 18%. Такое снижение связано в первую очередь с ротацией арендаторов и выходом на рынок стрит-ритейла помещений вдали от станций метро или на участках улиц с низкими пешеходными потоками.



Рисунок 9 Арендные ставки на центральных улицах Москвы, руб./ м2/год

Таблица 12

Ключевые открытия во IV квартале 2019 г. в Москве

НАЗВАНИЕ	АДРЕС	ПРОФИЛЬ
МТС + «М.Видео»	Рождественка ул., д. 6/9/20, стр. 1	Выставка техники и электроника
«Республика»	Малый Патриарший пер., д. 5	Книги и канцелярия
Aizol x Team Putin	Большая Дмитровка ул., д. 18, стр. 2	Одежда и обувь
«Bees Coffee»/«ВкусВилл»	Большая Грузинская ул., д. 57	Общественное питание/Продукты
Shortlist, Books & Spirits	Петровка ул., д. 26, стр. 3	Общественное питание
«Пифагор»	Трубная площадь, д. 2	Общественное питание
Abbey Players	Новый Арбат ул., д. 5	Общественное питание
Sartoria Lamberti	Тверская ул., д. 3	Общественное питание
J.Z. Peking Duck*	Цветной бульвар, д. 27, стр. 2	Общественное питание
Mode	Сретенский бульвар, д. 1	Общественное питание

*Closed Collect Information

Открытия

В качестве одного из трендов минувшего года стоит отметить открытия «гибридных» магазинов и точек общественного питания. Активный продуктовый ритейлер «ВкусВилл» совместно с бывшим руководителем сети «Кофе хауз» Владиславом Дудаковым открыли первую экспериментальную мини-кофейню с эконаправленностью внутри магазина на Большой Грузинской ул. Книготорговая сеть «Республика» открыла флагманский магазин в Малом

Патриаршем переулке. Концепция включает в себя не только магазин с книжными и канцелярскими товарами, но и зону коворкинга с панорамным видом, а также кофейный корнер с угощениями. Флагман на Патриарших полностью отличается от «Республики», которую покупатели привыкли видеть с момента открытия первого магазина в 2006 г.

Также стоит отметить первый пилотный проект в рамках партнерства. Им стал кобрендовый магазин цифровой электроники и связи МТС + «М.Видео», расположенный в Москве на Рождественке. Новый розничный формат сочетает в себе все новинки цифровой электроники, от смартфонов до геймерских устройств, и весь набор необходимых для их работы сервисов.

Среди всех открытий сегмент общепита занимает первое место по количеству новых заведений. Самыми интересными открытиями в конце II полугодия 2019 г. стали ресторан Александра Раппопорта «Пифагор» на Трубной площади и ресторан итальянской кухни Sartoria Lamberti – авторский проект Уиллиама Ламберти. На Петровке был открыт коктейльный бар Shortlist. Books & Spirits. В концепции заведения объединились современный бар и книжный магазин. Также стоит отметить открытие самого крупного ресторана китайской кухни в Москве J.Z. Peking Duck (2 000 м²) на Цветном бульваре, паб-театра Abbey Player от команды Black Swan Pub и Vambule на Новом Арбате и заведения Madé на Сретенском бульваре, включающего в себя ресторанный, барную и сигарную зоны.

Из фэшн-индустрии в IV квартале 2019 г. можно отметить открытие рор-ур-пространства Aizel x Team Putin на Большой Дмитровке, где ранее располагался обувной бутик Christian Louboutin, и мехового салона «Второй Меховой» в Столешниковом переулке.

Стандартные условия аренды¹⁰

Условия аренды

Срок договора

Офисы: 3-7 лет

Склады: краткосрочные (1-3 лет) или долгосрочные (более 5 лет).

Торговля: в среднем: 3-5 лет, якорные арендаторы: 7-10 лет

Досрочное расторжение

Офисы: возможно через 3 года после начала аренды со штрафом (3-6 месяцев арендной платы) и с возвратом неамортизированной стоимости отделки. Часто договор носит двухсторонний характер и может быть расторгнут любой из сторон в эту дату. Это условие стало более популярно в кризисный период. Уведомление о расторжении высылается за 6-12 месяцев.

Торговля: возможно через 2-3 года после начала аренды. Предмет для переговоров с собственником.

Права аренды

Переуступка прав аренды / субаренда

Офисы и Склады: обычно возможно, но условия и процедура - предмет для переговоров с собственником.

Торговля: обычно невозможно, в редких случаях – предмет переговоров с собственником.

Правила измерения площади

Площади измеряются в основном по системе БОМА (BOMA). Некоторые собственники зданий используют систему БТИ.

Платежи

Валюта договора и периодичность платежей

¹⁰ Обзор компании Cushman & Wakefield «Коммерческая недвижимость. Россия. #Marketbeat. апрель 2019. (<http://cwrussia.ru/analytics/reviews/>)

Офисы и Торговля: рубли или доллары США за кв. м в год, оплата производится ежемесячно или ежеквартально авансом.

Склады: рубли

Депозит

Офисы: эквивалент арендной платы за 1-3 месяца (возможна банковская гарантия, но она используется реже, т.к. арендодатели предпочитают депозит).

Торговля: эквивалент арендной платы за 1-2 месяца (возможна банковская гарантия).

Склады: эквивалент арендной платы за 1-3 месяца (возможна частичная замена на банковскую гарантию, но это используется достаточно редко, т.к. арендодатели предпочитают денежный депозит).

Пересмотр ставки аренды

В кризисный период данное условие часто включается в договоры аренды (срок и процедура пересмотра - предмет для переговоров).

Индексация

Офисы: для договоров в рублях - инфляция в России или 4-7%, для договоров в валюте – 2,5-4% или на уровне инфляции Еврозоны или США.

Торговля: для договоров в рублях - инфляция в России или 5-10%, для договоров в долларах США – US CPI или 2-5%.

Склады: 4-8%(для договоров сроком более 5 лет редко превышает 5-6%).

Структура арендного платежа (только для торговли):

В торговых центрах очень часто применяется комбинированная ставка аренды (минимальный фиксированный платёж+% от оборота арендатора). В среднем процентная ставка варьируется между 12%-15% для операторов торговой галереи, 1-3% для якорных арендаторов.

Операционные расходы, ремонтные работы, страховка

Ремонтные работы

Арендатор: поддержка состояния и обслуживание внутренних помещений.

Арендодатель: ремонт общих зон, несущих конструкций здания.

Страховка

Арендатор: страхование собственного имущества.

Арендодатель: страхование здания, которое обычно включено в операционные расходы, оплачиваемые арендаторами.

Операционные расходы

Оплачиваются арендатором по принципу "открытая книга" или фиксированный размер платежа.

Коммунальные платежи

Часто не включены в операционные расходы и оплачиваются по факту потребления, но возможны различные варианты.

Торговля: в некоторых случаях собственник оставляет за собой право на индексацию операционных расходов ввиду регулярного увеличения стоимости коммунальных услуг в стране при условии предоставления подтверждающих документов.

Склады: в основном оплачиваются отдельно, по факту потребления.

Налоги

Налог на недвижимость

Арендодатель: размер налога варьируется в зависимости от региона. В Москве составляет 1,6% в 2019 году (1,7% в 2020 г., 1,8% в 2021 г.).

Арендатор: арендодатель может полностью или частично включать размер налога в операционные расходы, оплачиваемые арендатором.

НДС 20% (с 1 января 2019 года).

5.3.2 Операционные и эксплуатационные расходы для коммерческой недвижимости

Таблица 13

Таблица 1.6.1

Средние величины операционных и эксплуатационных расходов для различных помещений,
руб./кв.м. в год*

№ п/п	Город: Класс	A	B	C
1	Москва*			
1.1	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	8 362	6 281	4 435
	Эксплуатационные расходы	5 624	4 319	3 888
1.2	Торговые помещения:			
	Операционные расходы	9 352	7 777	5 849
	Эксплуатационные расходы	6 606	5 225	3 993
1.3	Производственно - складские помещения:			
	Операционные расходы	3 145	2 834	1 985
	Эксплуатационные расходы	2 451	2 029	1 497
2	Санкт-Петербург			
2.1	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	6 858	5 864	3 905
2.2	Торговые помещения:			
	Операционные расходы	7 668	6 324	4 843
2.3	Производственно - складские помещения:			
	Операционные расходы	2 471	2 398	1 540
	Эксплуатационные расходы	1 946	1 714	1 144
3	Московская область			
3.1	Производственно - складские помещения:			
	Операционные расходы	1 845 - 2 705	1 525 - 2 508	1 142 - 2 043

* Расценки для класса «B» и «C» снижаются для Московской области на 14 – 17% по сравнению с Москвой.

Расценки даны с учетом НДС.

Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страховые. Для Управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1,5 до 5% от арендной ставки (1,5% - для крупных объектов, 5% - для мелких).

Источник: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №25, 2019 г., ООО "Научно-Практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)"

Структура операционных расходов

Таблица 14

Структура операционных расходов для бизнес-центров, торговых центров и складов Москвы. Декабрь 2014 г.

Операционные расходы	БЦ класс «А»	БЦ класс «В»	БЦ класс «С»	Торговые центры	Склады
техническое обслуживание	23,5%	20%	21%	21%	15%
уборка общих площадей	18%	22%	14%	16%	22%
уборка прилегающей территории	9%	15%	7%	13%	14%
охрана	6%	6%	13%	10%	14%
коммунальные платежи	12%	21%	24%	20%	12%
услуги ресепшен	4,5%	4%	3%	0%	0%
налог на имущество, страхование, платежи за земельный участок, расходы на управление, рекламу, маркетинг, бухгалтерские и юридические услуги и др.	27%	12%	18%	20%	23%

Источник: Бюллетень RWAY №238, январь 2015 г.

5.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены (аренды) сопоставимых объектов недвижимости

Таблица 15

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)		Влияние фактора на стоимость объекта
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Передаваемые имущественные права	Оценке может подлежать как право собственности, так и иные вещные права. Величина стоимости оцениваемого объекта недвижимости будет зависеть от конкретного набора правомочий лица, обладающего вещным правом на недвижимость. Качество передаваемых прав оказывает существенное влияние на стоимость (арендную ставку) объекта недвижимости, в связи с чем целесообразно подбирать объекты-аналоги с идентичным составом передаваемых прав.
	Ограничения (обременения) прав	В случае наличия обременений стоимость объекта может значительно изменяться в зависимости от вида обременения
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования	Условиями финансирования являются вид оплаты, условия кредитования, иные условия. К нетипичным условиям финансирования относятся льготное кредитование продавцом покупателя, платеж эквивалентом денежных средств и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий финансирования.
Условия продажи	Нетипичные условия сделки	К нетипичным условиям продажи относятся сделка между аффилированными лицами, наличие финансового давления на сделку, предоставление субсидий или льгот на развитие и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий продажи.
Условия рынка	Время продажи	Необходимо учитывать разницу в стоимости, обусловленную временным разрывом между датой оценки и датой предложения объекта-аналога. В зависимости от даты продажи стоимость объекта может существенно варьироваться. Степень влияния данного фактора обуславливается темпами изменения цен в соответствующем сегменте рынка недвижимости.
	Скидка к цене предложения	Необходимо учитывать разницу между ценой заключаемой сделки и ценой существующего предложения, выявленной в ходе взаимных переговоров о цене сделки, т.е. в процессе торга. Размер торга обосновывается при описании вводимых корректировок в соответствующем пункте Отчета.
Местоположение объекта	Адрес расположения	Рассматриваемый ценообразующий фактор характеризует различие в инвестиционной привлекательности недвижимости в зависимости от округов, близости к центру города, развитости локальной инфраструктуры, наличием метро при прочих равных условиях. Как правило, наиболее престижной является зона делового центра города, внутри Бульварного кольца. Удаленность объектов от метро влияет на стоимость объекта недвижимости. Объекты с транспортной доступностью от метро продаются и сдаются по более низкой стоимости при прочих равных условиях. Для объектов производственно-складского назначения привлекательность месторасположения оценивается удаленностью от вылетных магистралей, удобства подъезда к объекту.
	Метро, расстояние от метро (минут пешком)	
Физические характеристики	Площадь	С увеличением общей площади объекта недвижимости стоимость одной единицы измерения его площади (кв. м) уменьшается. Влияние данного фактора может быть значительным.
	Этаж	Помещения на 1 этаже стоят дороже аналогичных помещений в подвале или на 2 и выше этажах.
	Наличие отдельного входа	Нежилые помещения, имеющие отдельный вход с улицы, стоят дороже помещений без отдельного входа

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)		Влияние фактора на стоимость объекта
	Тип объекта	Влияние на стоимость коммерческой недвижимости оказывает тип объекта (встроенное помещение/ отдельно стоящий объект с земельным участком в пределах площади застройки).
	Состояние отделки	Цены предложений и арендные ставки недвижимости могут варьироваться в зависимости от типа и состояния помещений.
	Наличие инженерных коммуникаций	Нежилые помещения, имеющие инженерные коммуникации, стоят дороже помещений без подведенных коммуникаций
Экономические характеристики	Наличие долгосрочных договоров аренды	Типичным сроком заключения договоров аренды коммерческой недвижимости является 11 месяцев (менее 1 года). Наличие заключенных долгосрочных договоров аренды (сроком более 1 года) может оказывать существенное влияние на стоимости объекта недвижимости. В зависимости от арендной ставки по договору влияние данного фактора может быть, как положительным (если арендная ставка выше среднерыночных данных), так и отрицательным (если арендная ставка ниже среднерыночных данных). Степень влияния данного фактора на стоимость обуславливается разницей за период аренды рыночной и договорной ставок аренды
	Эксплуатационные расходы на содержание объекта	Размер эксплуатационных расходов отличается в объектах разного класса. При прочих равных условиях предпочтение при покупке здания будет отдаваться тому объекту, эксплуатация которого стоит дешевле.
Использование и (или) зонирование	Наиболее эффективное использование	Наиболее эффективное использование существенно влияет на стоимость недвижимости, что обуславливается доходностью, приносимой от того или иного вида использования. При этом наиболее эффективное использование определяется с точки зрения юридической правомочности и физической осуществимости, а также экономической эффективности.
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Наличие встроенного оборудования, мебели	Степень влияния данного фактора обуславливается стоимостью дополнительных компонентов, стоимость которых включена в цену предложения или арендную ставку недвижимости.
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Влияние на стоимость данных факторов зависит от конкретных условий.

5.5 Информации о фактических предложениях по сегменту рынка, к которому относится объект оценки

В качестве аналогов были рассмотрены нежилые торговые помещения формата street retail, предлагаемые в аренду в административных зданиях первых этажах ЦАО города Москвы между Садовым кольцом и Третьим транспортным кольцом, которые имеют схожие функциональные и физические параметры с оцениваемым объектом.

Таблица 16

Предложения об аренде помещений сопоставимого назначения

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Ставка аренды, руб. 1 кв.м./год.	Прямой источник
1	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, наб. Пресненская, 10блокВ	258,6	60 465	https://www.cian.ru/rent/commercial/224963568/

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Ставка аренды, руб. 1 кв.м./год.	Прямой источник
2	Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Комсомольский просп., 28	69,0	64 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/22135112/
3	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Нижняя Красносельская ул., 35С49	177,0	54 168	https://www.cian.ru/rent/commercial/224934042/
4	Москва, ЦАО, р-н Мещанский, Олимпийский просп., 16с5	188,0	69 670	https://www.cian.ru/rent/commercial/223224678/
5	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Краснопресненская наб., 16С1	200,0	96 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/225188270/
Диапазон			54 168 – 96 000	

В соответствии с выборкой диапазон арендных ставок по помещениям сопоставимого назначения расположенных в ЦАО между СК и ТТК составляет 54 168 – 96 000 руб./кв. м в год с различным составом НДС и расходов (без учета скидки на торг и корректировок на различия в ценообразующих факторах).

5.6 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

1. Объект оценки представляет собой нежилое помещение торгового назначения формата street retail класса В.

2. К концу 2019 г. доля вакантных площадей помещений на 90 центральных улицах Москвы увеличилась на 0,8 п.п. по сравнению с I полугодием 2019 г.

3. К числу наиболее востребованных арендаторами улиц относят Рождественку, Петровку, Кузнецкий Мост, Никольскую и Столешников переулок, а также ликвидные отрезки Пятницкой

4. В 2019 г. наиболее активный процесс ротации ритейлеров наблюдался на таких коридорах, как Садовое кольцо (42%) и центральные торговые коридоры (29%).

5. Ставки аренды на ряде центральных торговых коридоров и пешеходных улиц претерпели существенные изменения по сравнению с концом 2018 г. В среднем верхний диапазон ставок снизился на 16%, а нижний на 18%. Такое снижение связано в первую очередь с ротацией арендаторов и выходом на рынок стрит-ритейла помещений вдали от станций метро или на участках улиц с низкими пешеходными потоками.

6. В соответствии с выборкой диапазон арендных ставок по помещениям подобного назначения в районе местоположения (и ближайших районах) объекта оценки составляет 56 580 – 96 000 руб./кв. м в год с различным составом НДС и расходов (без учета скидки на торг)

7. Основными ценообразующими факторами для оценки недвижимости являются передаваемые права, назначение, местоположение, состояние, площадь.

6. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА АРЕНДЫ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

6.1 Определение рыночной стоимости права аренды сравнительным подходом

Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с объектом оценки. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки (корректировки), отражающие существенные различия между ними.

При использовании сравнительного подхода обычная процедура оценки выглядит следующим образом:

- сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу;
- анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ними;
- согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки сравнительным подходом.

6.1.1. Выбор объектов аналогов

Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Единицей сравнения оцениваемого объекта и объектов-аналогов является стоимость аренды за 1 кв. м в год, либо стоимость аренды за месяц как общепринятая величина на рынке аренды подобных объектов. Данная единица сравнения используется арендаторами и арендодателями, а также другими специалистами на рынке аренды недвижимости. Подтверждением этому являются тексты объявлений предложений о сдаче в аренду коммерческой недвижимости в Москве (по данным следующих источников: <http://avito.ru/>, <http://www.rosrealty.ru/>, <https://bazametrov.ru/>, <http://www.cian.ru/>, <https://www.domofond.ru/>, а также аналитические материалы ведущих консалтинговых компаний). Другие единицы сравнения при аренде коммерческой недвижимости Оценщиком выявлены не были.

Единица измерения, принятая в расчетной таблице, составляет: стоимость аренды за 1 кв. м в год.

В качестве элементов сравнения используются следующие параметры:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи;
- условия рынка;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики;
- вид использования и (или) зонирование;
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Корректировки по элементам сравнения вносятся последовательно.

Корректировки по элементам сравнения вносятся последовательно.

На этапе сбора информации Оценщику не удалось получить достаточного количества документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках аренды аналогичных объектов. Причиной послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения

подобной информации в режиме конфиденциальности. Свободный доступ к базам данных, где хранится документально подтвержденная информация об условиях сделок по аренде объектов недвижимости, невозможен.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений аналогичных объектов, взятых из открытых источников. Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с точки зрения, что потенциальный арендатор прежде, чем принять решение проанализирует текущее рыночное предложение и придёт к заключению о возможной цене аренды недвижимости, учитывая все её достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При согласовании результатов корректирования стоимости за единицу сравнения использовалась средневзвешенная величина.

Объекты подбирались с учётом основных характеристик, таких как назначение, местоположение, площадь. А также с учетом того, что оцениваемый объект является торговой недвижимостью формата *street retail*, расположенный в галерее Московского международного Дома музыки (здание административного назначения), что определяет определенный круг пользователей продаваемой продукции. Объекты-аналоги подбирались также в административных зданиях.

В случае если цена предложения объектов-аналогов указана в иностранной валюте, пересчет в рубли производился по курсу на дату оценки. Объекты-аналоги, используемые в расчёте, представлены в таблице.

Описание объектов-аналогов

Таблица 17

Элементы сравнения		Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Передаваемые имущественные права	Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Условия продажи	Особые условия сделки	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Расходы, производимые непосредственно после покупки	Нетипичные расходы	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Условия рынка	Время продажи	Март 2020	Март 2020	Март 2020
	Торг	Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен
Местоположение	Адрес расположения	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Краснопресненская наб., 16С1	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Нижняя Красносельская ул., 35С49	Москва, ЦАО, р-н Мещанский, Олимпийский просп., 16с5
	Здание, в котором расположен объект	Деловой центр Москва Сити ТЦ Багратион"	Офисно-жилой комплекс Concept loft LOFTEC (Концепт-лофт Лофтек)	Бизнес-центр Олимпик Холл
	Зона расположения	СК-ТТК	СК-ТТК	СК-ТТК
	Метро	Выставочная	Красносельская	Проспект Мира
	Пешеходный трафик	высокий	средний или низкий	средний или низкий
Физические характеристики	Этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
	Площадь, кв. м	200,00	177,00	188,00
	Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный
	Наличие витринных окон	Есть	Есть	Есть
	Тип объекта	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение

Элементы сравнения		Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Экономические характеристики	Состояние отделки	требует косметического ремонта	требует косметического ремонта	требует косметического ремонта
	Эксплуатационные расходы, в т.ч.:	вкл.	не вкл.	не вкл.
	Коммунальные расходы	не вкл.	не вкл.	не вкл.
Использование	Наиболее эффективное использование	Торговое	Торговое	Торговое
Другие характеристики и (элементы), влияющие на стоимость	Характеристики (элементы)	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Стоимость	Ставка аренды за кв.м. в год, руб.	96 000	54 168	69 670
	НДС	вкл.	вкл.	вкл.
Источники информации	Интернет источник	https://www.cian.ru/rent/commercial/225188270/	https://www.cian.ru/rent/commercial/224934042/	https://www.cian.ru/rent/commercial/223224678/
	Контактный телефон	7 985 291-37-95	7 985 260-89-18	7 985 412-81-22
Текст объявления		Сдаются помещения 15-200 м2 на панорамном торгово-пешеходном мосту Багратион, соединяющий Краснопресненскую набережную и набережную Тараса Шевченко. Пешеходная улица с панорамными видами. Современное пространство новой галереи идеальное место для покупок и отдыха. Окружение: станции метро Восточная и Деловой центр, Москва-Сити, Кутузовский проспект и 3 причала. Интенсивный поток клиентов: ежедневно от 10 000 человек, 2 000 человек впервые, время пребывания не менее 9 минут. Платежеспособность на уровне доходов выше среднего уровня: офисные сотрудники миддл	Street-retail в готовом лофт-комплексе LOFTEC. Витрины, потолки 4,2 м. Два независимых входа, зона разгрузки, центральная система вентиляции и кондиционирования. ЦАО, 5 мин. пешком от м. Бауманская и Красносельская. Удобный выезд на ТТК и Садовое кольцо. Более 1000 апартаментов в апарт-комплексах KleinHouse, LOFTEC и TriBeCa Apartments с собственной инфраструктурой и торговыми помещениями. В непосредственной близости бизнес-центры площадью более 300 000 кв. м, офисы российских и международных компаний. LOFTEC - первый Умный дом в формате жилого комплекса.	БЕЗ КОМИССИИ! ТОРГ! Сдается помещение под кафе/ресторан по адресу Олимпийский пр-т д. 16с5 (7 мин. до метро Проспект Мира), сейчас находится магазин Harley-Davidson. Помещение 188 м2 расположено на 1 этаже бизнес-центра Олимпик Холл класса А, вход в помещение с ул. Самарская и через главный вход в БЦ. Планировка залная, большие витринные окна, потолки 3,5 м, мощность 65 кВт, есть парковка, можно сделать вытяжку! В окружении находятся с/к Олимпийский, отель Azimut, Театр зверей им. Дурова, Екатерининский парк, бизнес-центры. Ставка: 1 091 497 руб. в месяц, УСН. ТОРГ! Без комиссии!

Элементы сравнения		Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
		класс, участники свадебных торжеств, туристы. Уже имеющиеся арендаторы: Азбука вкуса, Pinza пицца, Вьеткафе, Аптека Планета здоровья и другие. Звоните, отвечу на вопросы.		
Дополнительная информация из переговоров с продавцом		Встроенное помещение формата street retail в галерее ТЦ Багратион Делового центра Москва Сити. Панорамное остекление, отдельный вход. Все коммуникации в наличии в рабочем состоянии. Высокий пешеходный трафик. Расходы уточнены: УСН, ЭР включены, КР оплачиваются по факту	Встроенное помещение формата street retail в бизнес-центре. Панорамное остекление, отдельный вход. Все коммуникации в наличии в рабочем состоянии. Расходы уточнены: УСН, ЭР и КР не включены	Встроенное помещение формата street retail в бизнес-центре. Панорамное остекление, отдельный вход. Все коммуникации в наличии в рабочем состоянии. Расходы уточнены: УСН, ЭР и КР не включены

6.1.2. Обоснование корректировок

Состав расходов, включаемых в арендную ставку

На данном этапе расчет ведется с учетом НДС и без эксплуатационных (в том числе коммунальных) расходов. Значения расходов определены в разделе 5.3.2.

Выбранные значения корректировок

Таблица 18

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Ставка аренды руб. кв.м./год		96 000	54 168	69 670
НДС	не вкл.	вкл.	вкл.	вкл.
Скорректированная арендная ставка, руб. кв. м в год без НДС		80 000	45 140	58 058
Эксплуатационные расходы	не вкл.	вкл.	не вкл.	не вкл.
Корректировка, руб. кв. м в год без НДС		3 058	0	0
Скорректированная арендная ставка, руб. кв. м в год без НДС		76 942	45 140	58 058
Коммунальные расходы	не вкл.	не вкл.	не вкл.	не вкл.
Корректировка, руб. кв. м в год без НДС		0	0	0
Скорректированная арендная ставка, руб. кв. м в год без НДС		76 942	45 140	58 058

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Разница между Объектом оценки и сопоставимым объектом, влияющая на стоимость арендной ставки, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Анализ предложений по аренде объектов-аналогов показал, что предполагаемые сделки аренды подразумевают переход права аренды на нежилые помещения. Корректировка 0%.

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки по аренде помещения

На условия финансирования корректировки не проводились, так как они совпадают у объекта оценки и аналогов и соответствуют приобретению за наличный/безналичный расчет денежными средствами.

Условия арендной платы

Корректировка на данный элемент сравнения отражает:

- а) нетипичные для рынка отношения между арендодателем и арендатор;
- б) неполную информированность, срочную потребность в деньгах и другие вынужденные обстоятельства, при которых арендодатель и арендатор принимают свои решения относительно аренды помещения;
- в) нетипичный срок экспозиции объекта на рынке.

Условия аренды всех объектов-аналогов и оцениваемого объекта рыночные. Таким образом, корректировка не применяется.

Условия рынка

Время предложения арендной ставки

Корректировка на дату предложения арендной ставки выполняется в случае, когда со времени публикации предложения аренды помещений по аналогу прошло значительное время и рынок недвижимости претерпевает постоянные изменения. Поскольку в расчетах используется актуальная на дату оценки информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Скидка к цене предложения арендной ставки

Рынок недвижимости имеет ряд специфических особенностей, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения цены предложения, причем данные переговоры достаточно часто приводят к положительному результату для покупателя. При этом предполагается, что в процессе торгов на рынке стороны сделки действуют разумно, исходя из своих экономических интересов. При этом разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки является «наибольшей из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшей из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя». Для определения величины корректировки на фактор цены Оценщиком, использовались данные справочника расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №25, 2019 г., ООО "Научно-Практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)"

Таблица 19

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки Продажа
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-10 (8)	4-6 (5)	9-10 (9,5)	5-7 (6)	10-12 (11)	9 – 11 (10)
Екатеринбург	5-7 (6)	7-10 (8,5)	4-5 (4,5)	6-9 (7,5)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	11-13 (12)
Краснодар	4-6 (5)	5-8 (6,5)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	4-5 (4,5)	8-10 (9)	5-6 (5,5)	9-10 (9,5)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	5-7 (6)	4-7 (5,5)	7-9 (8)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	10-11 (10,5)
Новосибирск	4-6 (5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	5-7 (6)	8-10 (9)	6-7 (6,5)	10-12 (11)	9-12 (10,5)
Ростов-на-Дону	5-7 (6)	7-9 (8)	5-7 (6)	9-11 (10)	4-6 (5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
С.-Петербург	3-5 (4)	6-8 (7)	5-8 (6,5)	8-10 (9)	4-6 (5)	9-10 (9,5)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	10-12 (11)
Среднее по крупным городам в ноябре 2019 г.	5,1	7,3	5,4	8,5	5,3	9,4	6,3	10,4	10,9

Корректировка принята по среднему значению скидки на торг 5,5% для торговой недвижимости г. Москвы.

Местоположение объекта

Расположение объекта и его окружение значительно влияет на конкурентоспособность объекта на рынке. Местоположение является весьма существенным элементом сравнения сопоставимых продаж, оно определяет влияние на стоимость аренды помещения «внешних» факторов, связанных с конкретным местом его расположения. Корректировка на местоположение требуется, когда географическое или экономическое положение объекта сравнения отличается от положения объекта оценки. При сопоставлении местоположения анализируется влияние окружения на конкурентоспособность на рынке по физическим, социальным, экономическим и другим факторам.

Поскольку оцениваемый объект является торговой недвижимостью формата street retail, расположенный в галерее Московского международного Дома музыки (здание административного назначения), что определяет определенный круг пользователей потенциальных клиентов. То для таких объектов ценообразующим фактором, является не географическое расположение в городе (привязка к району, метро), а локальное расположение -назначение здания, в котором расположен объект.

Объекты-аналоги подбирались в ЦАО между Садовым и Третьим транспортным кольцом, в административных зданиях (не в торговых центрах, поскольку проходимость в подобных объектах значительно выше, что отражается на доходности объекта величине арендной ставки). Корректировка составит 0%.

Таблица 20

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Адрес расположения	г. Москва, Космодамианская наб., д.52, стр.13	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Краснопresненская наб., 16С1	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Нижняя Красносельская ул., 35С49	Москва, ЦАО, р-н Мещанский, Олимпийский просп., 16с5
Здание, в котором расположен объект	Административное (Государственное бюджетное учреждение культуры г. Москвы «Московский международный Дом музыки»)	Деловой центр Москва Сити ТЦ Багратион"	Офисно-жилой комплекс Concept loft LOFTEC (Концепт-лофт Лофтек)	Бизнес-центр Олимпик Холл
Зона расположения	СК-ТТК	СК-ТТК	СК-ТТК	СК-ТТК
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%

Пешеходный трафик

Данная корректировка применяется для торгово-офисных объектов, для которых интенсивность пешеходного трафика является ценообразующим фактором.

Для объектов формата street retail интенсивность пешеходного трафика является одним из основных факторов формирования арендной ставки.

Объекты аналоги №1 расположены в галерее ТЦ Багратион, входящего в состав делового центра «Москва-Сити». По данным аналитиков, среднесуточная проходимость доходит до 200 тысяч человек. В рамках «Москва-Сити» создана зона деловой активности, которая включает бизнес (офисные помещения), апартаменты проживания и досуг (торгово-развлекательные объекты). Так же вблизи объекта расположены 3 причала. Все это говорит об очень высоком пешеходном трафике в зоне данных объектов.

Объект оценки расположен на территории Московского международного Дома музыки, одного из крупнейших в России и мире филармонических комплексов, многофункциональный культурный центр, направленный на развитие современного исполнительского искусства.

В трёх залах Дома музыки — Светлановском, Камерном и Театральном ежедневно проходят выступления российских и зарубежных симфонических оркестров, камерных ансамблей, солистов-инструменталистов, артистов оперы и балета, театральных, джазовых, эстрадных и фольклорных коллективов, международные форумы и фестивали, творческие вечера и презентации, праздничные шоу и конференции. Комплекс расположен на Космодамианской набережной Москвы-реки и является главным элементом большого архитектурного ансамбля «Красные холмы».

Однако, оцениваемые помещения расположены в значительной удаленности от проезжей части первой линии (отделяют незастроенные пространства).

Объекты аналоги №№2-3 расположены в бизнес-центрах на первой линии.

Не смотря на высокий пешеходный трафик объекта оценки и аналогов №№2,3, все же они уступают по проходимости объекту аналогу №1.

Таким образом, для расчета, пешеходный трафик для аналога №1 принимается как «высокий», а для объекта оценки и аналогов №№2,3 - «средний или низкий»

Для определения корректировки оценщик использовал "Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов" под ред. Лейфера Л.А., стр. 166, табл. 80.

Таблица 21

Арендные ставки			
Пешеходный трафик		Аналог	
		высокий	средний или низкий
Объект оценки	высокий	1,00	1,36
	средний или низкий	0,74	1,00

Рисунок 10 Корректировки на пешеходный трафик торгово-офисных объектов (копия данных источника)

Матрица корректировок на проходимость (линию расположения) объекта

Таблица 22

Объект оценки	Объект аналог	
Пешеходный трафик	высокий	средний или низкий
высокий	0,00%	36,00%
средний или низкий	-26,00%	0,00%

Выбранные значения корректировок

Таблица 23

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Пешеходный трафик	средний или низкий	высокий	средний или низкий	средний или низкий
Корректировка, %		-26,0%	0,0%	0,0%

Физические характеристики

Площадь объекта

Одним из факторов, влияющим на стоимость недвижимости, является площадь. Практика показывает, что цена продажи 1 кв. м большей площадью меньше, чем цена аналогичного объекта с меньшей площадью. При необходимости, для определения величины корректировки на площадь, а также следующих корректировок, используется исследование рынков недвижимости, приведенное в сборнике Л.А. Лейфера «Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2017 г.

Таблица 24

Корректирующий коэффициент к удельной стоимости торгово-офисных объектов

Площадь, кв.м		Арендная ставка							
		аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,45
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	1,35
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21	1,23
	500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	1,16
	750-1000	0,76	0,82	0,90	0,96	1,00	1,05	1,09	1,11
	1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

Матрица вводимых корректировок¹¹

Объект оценки	Объект аналог							
	< 100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
Площадь, кв. м	< 100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
< 100	0%	7%	18%	26%	31%	37%	43%	45%
100-250	-7%	0%	10%	17%	22%	28%	33%	35%
250-500	-15%	-9%	0%	7%	11%	16%	21%	23%
500-750	-20%	-15%	-6%	0%	4%	9%	14%	16%
750-1000	-24%	-18%	-10%	-4%	0%	5%	9%	11%
1000-1500	-27%	-22%	-14%	-8%	-4%	0%	4%	6%
1500-2000	-30%	-25%	-17%	-12%	-8%	-4%	0%	2%
>2000	-31%	-26%	-19%	-13%	-10%	-6%	-2%	0%

Выбранные значения корректировок

Таблица 26

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь, кв. м	300,90	200,00	177,00	188,00
Диапазон площади, к которому относится объект	250-500	100-250	100-250	100-250
Корректировка, %		-8,00%	-8,00%	-8,00%

Этаж расположения

Объект оценки расположен на втором уровне комплекса ММДМ. По факту, это 1 этаж, аналогично и аналог №1.

Аналоги №№2,3 также расположены на 1-х этажах, корректировка не требуется.

Тип входа

Объект оценки и объекты-аналоги имеют отдельный вход, корректировка не требуется.

Наличие витринного остекления

Объект оценки и объекты-аналоги имеют панорамное остекление, корректировка не требуется.

Тип объекта

Объект оценки и объекты-аналоги нежилые помещения, корректировка не требуется.

Состояние отделки

Внутренняя отделка помещений торгового назначения формата street retail соответствует конкретному текущему использованию (общепит, бьюти сфера, салон цветов, продовольственный магазин, магазины непродовольственной конкретной продукции (сувениры, печатная продукция, косметика и пр.), аптека, банк, тур.фирма и др.). Так же для конкретной организации или сети характерны определенные требования отделки помещения (цветовые решения, логотипы и пр.). Таким образом, потенциальный покупатель или арендатор помещений формата street retail, как правило, будет осуществлять ремонтные работы в помещении в независимости от текущего состояния.

Во всех объектах аналогах сделан ремонт (за выездом арендаторов), учитывая вышесказанное, состояние всех аналогов принимается как «требуется косметический ремонт».

Объект оценки находится без отделки. Требуется внесение корректировок.

Корректировка рассчитана на основании «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфера Л.А., табл. 148, стр. 240.

¹¹ Расчеты Оценщика

Корректирующий коэффициент к удельной стоимости торгово-офисных объектов

средние ставки оценки торгово-офисных объектов		вещь			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,91	0,77	0,63
	требует косметического ремонта	1,10	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,30	1,18	1	0,82
	отделка "люкс"	1,59	1,43	1,22	1

Таблица 28

Матрица вводимых корректировок¹²

Объект оценки	Объект аналог			
	без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
Корректировка				
без отделки	0%	-9%	-23%	-37%
требует косметического ремонта	10%	0%	-15%	-30%
среднее состояние	30%	18%	0%	-18%
отделка "люкс"	59%	43%	22%	0%

Выбранные значения корректировок

Таблица 29

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Состояние отделки	без отделки	требует косметического ремонта	требует косметического ремонта	требует косметического ремонта
Корректировка, %		-9,00%	-9,00%	-9,00%

Наличие коммуникация

Все аналоги оснащены всеми центральными коммуникациями, которые подключены и находятся в рабочем состоянии. У объекта оценки отсутствуют центральные коммуникации. Требуется внесение корректировок.

Корректировка рассчитана на основании данных «СтатРиелт» на 01.01.2020 г.¹³

Корректировки рыночной стоимости общественных и производственно-складских зданий и помещений на отсутствие/наличие инженерных коммуникаций и оборудования - отношение удельных рыночных цен предложений объектов без коммуникаций к удельным рыночным ценам аналогичных объектов с соответствующими коммуникациями.

К расчету приняты объекты при приблизительно сопоставимых характеристиках: местоположение, назначение, конструкция, качество и состояние здания, общая площадь, наличие коммуникаций.

Итоги расчетов Статриелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

¹² Расчеты Оценщика

¹³ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti>

Корректировки рыночной стоимости общественных и производственно-складских зданий и помещений на отсутствие/наличие инженерных коммуникаций и оборудования – отношение удельных рыночных цен предлагаемой объекта без коммуникаций к удельным рыночным ценам аналоговых объектов с соответствующими коммуникациями.

К расчету приняты объекты при приблизительно совпадающих характеристиках: местоположение, назначение, конструкция, состав и состояние здания, общая площадь, наличие коммуникаций.

Итого расчетов: 5 объектов на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Виды коммуникаций (отсутствие/наличие)	аналог №1	аналог №2	среднее значение
1	Настольные лампы / установка окон здания и помещений	0,98	0,94	0,91
2	Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,85	0,90	0,88
3	Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,98	0,96	0,97
4	Системы автоматического пожаротушения зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,94	0,96	0,95
5	Системы климатического регулирования в зданиях зданий и помещениях (отсутствие/наличие)	0,97	0,98	0,98

Настольные лампы – капитальные здания и помещения, оборудованные без отопления (наружные стены и потолки), но обеспечивающих нормальное сохранение тепла; отопление не предусмотрено проектом строительства или реконструкции при аналоговых материалах стен и потолков.

Выбранные значения корректировок

Таблица 31

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наличие электроснабжения	Отсутствует	В наличие	В наличие	В наличие
Корректировка, %		-7,0%	-7,0%	-7,0%
Наличие отопления	Отсутствует	В наличие	В наличие	В наличие
Корректировка, %		-29,0%	-29,0%	-29,0%
Наличие водоснабжения	Отсутствует	В наличие	В наличие	В наличие
Корректировка, %		-11,0%	-11,0%	-11,0%

Использование

Наиболее эффективное использование

Объект оценки и объекты-аналоги нежилые помещения торгового назначения формата street retail, корректировка не требуется.

Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость

Характеристики (элементы)

Все объекты сопоставимы по данному фактору. Корректировка не требуется.

Веса аналогов

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался следующей формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от количества введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$K = (S - M) / ((N - 1) * S), \text{ где:}$$

K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S – сумма корректировок по всем использованным объектам-аналогам;

M – сумма корректировок, введенных по рассматриваемому объекту-аналогу;

N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

6.1.3. Расчет стоимости арендной платы сравнительным подходом

Расчет объекта оценки методом сравнения продаж представлен в таблице ниже.

Расчет стоимости арендной платы

Таблица 32

Параметры сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Передаваемые имущественные права и состав арендной ставки					
Площадь	кв. м	300,90	200,00	177,00	188,00
Ставка аренды	руб./кв. м в год		96 000	54 168	69 670
НДС		не вкл.	вкл.	вкл.	вкл.
Скорректированная арендная ставка	руб./кв. м в год без НДС		80 000	45 140	58 058
Передаваемые права		Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка	руб./кв. м в год без НДС		80 000	45 140	58 058
Эксплуатационные расходы		не вкл.	вкл.	не вкл.	не вкл.
Корректировка	руб./кв. м в год без НДС		3 058	0	0
Скорректированная арендная ставка	руб./кв. м в год без НДС		76 942	45 140	58 058
Коммунальные расходы в составе ЭР		не вкл.	не вкл.	не вкл.	не вкл.
Корректировка	руб./кв. м в год без НДС		0	0	0
Скорректированная арендная ставка	руб./кв. м в год без НДС		76 942	45 140	58 058
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки					
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка	руб./кв. м в год без НДС		76 942	45 140	58 058
Условия аренды					
Особые условия сделки		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка	руб./кв. м в год без НДС		76 942	45 140	58 058

Параметры сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Условия рынка					
Время продажи		Март 2020	Март 2020	Март 2020	Март 2020
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка	руб./кв. м в год без НДС		76 942	45 140	58 058
Торг			Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен
Корректировка	%		-5,50%	-5,50%	-5,50%
Скорректированная арендная ставка	руб./кв. м в год без НДС		72 710	42 657	54 865
Местоположение					
Адрес расположения		г. Москва, Космодамианская наб., д.52, стр.13	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Краснопресненская наб., 16С1	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Нижняя Красносельская ул., 35С49	Москва, ЦАО, р-н Мещанский, Олимпийский просп., 16с5
Здание, в котором расположен объект		Административное (Государственное бюджетное учреждение культуры г. Москвы «Московский международный Дом музыки»)	Деловой центр Москва Сити ТЦ Багратион	Офисно-жилой комплекс Concept loft LOFTEC (Концепт-лофт Лофтек)	Бизнес-центр Олимпик Холл
Зона расположения		СК-ТТК	СК-ТТК	СК-ТТК	СК-ТТК
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка	руб./кв. м в год без НДС		72 710	42 657	54 865
Метро		Павелецкая	Выставочная	Красносельская	Проспект Мира
Пешеходный трафик		средний или низкий	высокий	средний или низкий	средний или низкий
Корректировка	%		-26,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м в год без НДС		53 805	42 657	54 865
Физические характеристики					
Площадь	кв.м.	300,90	200,00	177,00	188,00
Диапазон площади, к которому относится объект	кв. м	250-500	100-250	100-250	100-250
Корректировка	%		-8,00%	-8,00%	-8,00%
Скорректированная арендная ставка	руб./кв. м в год без НДС		49 501	39 244	50 476

Параметры сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Этаж		1 этаж (2 уровень)	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка	руб./кв. м в год без НДС		49 501	39 244	50 476
Тип входа		Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка	руб./кв. м в год без НДС		49 501	39 244	50 476
Наличие витрин		Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка			49 501	39 244	50 476
Тип объекта		Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м в год без НДС		49 501	39 244	50 476
Состояние отделки		без отделки	требует косметического ремонта	требует косметического ремонта	требует косметического ремонта
Корректировка	%		-9,00%	-9,00%	-9,00%
Скорректированная арендная ставка	руб./кв. м в год без НДС		45 046	35 712	45 933
Наличие электроснабжения		Отсутствует	В наличии	В наличии	В наличии
Корректировка	%		-7,0%	-7,0%	-7,0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		41 893	33 212	42 718
Наличие отопления		Отсутствует	В наличии	В наличии	В наличии
Корректировка	%		-29,0%	-29,0%	-29,0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		29 744	23 581	30 330
Наличие водоснабжения		Отсутствует	В наличии	В наличии	В наличии
Корректировка	%		-11,0%	-11,0%	-11,0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		26 472	20 987	26 994
Использование					
Наиболее эффективное использование здания (помещения)		Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%

Параметры сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Скорректированная арендная ставка	руб./кв. м в год без НДС		26 472	20 987	26 994
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость					
Характеристики (элементы)		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка	руб./кв. м в год без НДС		26 472	20 987	26 994
Выводы					
Общая валовая коррекция			49,00	17,00	17,00
Весовой коэффициент			0,20	0,40	0,40
Коэффициент вариации			13%		
Средневзвешенная рыночная ставка аренды без НДС	руб./кв. м в год без НДС		24 487		

Расчет рыночной ставки аренды объекта оценки

№	Наименование показателя	Значение
1	Рыночная ставка аренды, руб. /год/кв. м без НДС	24 487
2	Рыночная ставка аренды, руб. /год/кв. м с НДС	29 384

7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Заключительным этапом определения рыночной стоимости права временного владения и пользования помещением (арендной платы) является итоговое согласование стоимостных показателей, полученных при помощи использованных подходов оценки. Целью сведения результатов является определение наиболее вероятной рыночной ставки арендной платы за 1 кв.м в год на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков проведенных расчетов.

Поскольку в своих расчётах Оценщик исключил два из трёх существующих подходов к оценке (затратный и доходный), весовая доля сравнительного подхода принята за единицу.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Таблица 34

Наименование	Сравнительный подход	Затратный подход	Доходный подход
Результат по подходу (без учета эксплуатационных и коммунальных расходов), руб. за 1 кв.м в год	24 487	Не применялся	Не применялся
Вес подхода	1	0	0
Итоговая величина (без учета эксплуатационных и коммунальных расходов), руб. за 1 кв.м в год	24 487	Не применялся	Не применялся

8. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная ставка аренды за пользование нежилым помещением II этаж 2, комнаты 1-5, общей площадью 300,9 кв.м, павильон №4, расположенным по адресу: г. Москва, Космодамианская набережная, д. 52, стр. 13, на дату оценки с учетом ограничительных условий и сделанных допущений составляет:

Таблица 35

Оцениваемый объект	Стоимость аренды за 1 кв.м в год, руб. без НДС, без учета эксплуатационных и коммунальных расходов (округленно)	Стоимость аренды за 1 кв.м в год, руб. с НДС, без учета эксплуатационных и коммунальных расходов (округленно)
Нежилое помещение II этаж 2, комнаты 1-5, общей площадью 300,9 кв.м, павильон №4	24 487	29 384



Немова Юлия Александровна
Регистрационный № 925.77 от 16 декабря 2009
из реестра МСНО-НП «ОПЭО»

9. ПЕРЕЧЕНЬ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Нормативные документы:

- Федеральный закон РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- Федеральные стандарты оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденные Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №297.
- Федеральные стандарты оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденные Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №298.
- Федеральные стандарты оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденные Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №299.
- Федеральный стандарт оценки (ФСО № 7), утвержден приказом Министерства экономического развития РФ «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» от 25.09.2014 №611.
- Стандарты Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации – Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» «Общие положения о порядке проведения оценки» № СТ/4-ССПОД.ОПЭО (утвержден Решением Правления МСНО - НП «ОПЭО», Протокол от 04.07.2008г.№ 28/08).
- Гражданский кодекс РФ.

Методологические материалы:

- В.В. Григорьев. Оценка объектов недвижимости. ИНФРА-М.1997г.
- Генри С. Харрисон. Оценка недвижимости: Уч. Пособие/Пер. С англ. М.: РИО Мособлупрполиграфиздат, 1994. 231 с.
- Е.П. Ким. Техническая инвентаризация зданий жилищно-гражданского назначения и оценка их стоимости. Экспертное Бюро М. 1997 г.
- The Appraisal Of Estate, AIREA, 7th Ed., Chicago IL , 1978.
- Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости. С-Пб.:Технобалт, 1995. 247с.

Источники рыночной и общей информации:

- Официальный сайт Министерства Экономического Развития Российской Федерации(www.economy.gov.ru).
- Ежемесячный бюллетень информационного агентства «RWAY».
- Сборник рыночных корректировок, СРД №25, ноябрь 2019 г., ООО "Научно-Практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)".
- «Справочник оценщика недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А., 2018.
- «Коэффициенты, применяемые для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», Москва июль 2019 г., ABN-Group.
- Иные, указанные по тексту отчета

ПРИЛОЖЕНИЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПРИНТСКРИНЫ


Аналог №1

Сдам торговлю площадью от 30 до 200 м² Краснопресненская наб., 16С1, Москва, ЦАО, р-н Пресненский и Восточный - Бала (ЦМН), объявление 225168270

Торговая площадь, от 10 до 200 м²

в торговле одежды, обуви

Москва, ЦАО и в Пресненском районе Краснопресненская наб., 16С1. 10 минут
М. Восточная - 10 мин. пешком М. Калужская - 10 мин. пешком М. Кутузовская - 10 мин. пешком



от 10 до 200 м² 1 из 1 Свободно

Мероприятия: бар, ланч-бар, рестораны, итальянская, европейская, японская кухня, массовый салаты, прохладительные напитки, вегетарианская, веганская, итальянская, японская кухня, продукты

Сдаются помещения 15-200 м² на пешеходном трамвайном переходе Сигоринский соединительный pedestrianный мостик на набережной Тараса Шевченко. Пешеходный мостик с панорамными видами. Современное пространство новой планировки идеально место для торговли и студии. Станция метро Восточная и Давыдовская, Москва-Сити, Угловский проспект и 3-я линия. Максимальный поток клиентов, ежедневно от 18 000 человек, 2 000 человек в час. время прибытия на пешеходном переходе. Планируемость в районе до конца года. Предлагается аренда, аренда с торговлей на условиях сотрудничества с владельцем торгового центра. Для просмотра аренды, Абува Абува. После звонка

от 80 000 до 1 600 000 руб./мес.

Свободно

Свободно

50% скидка

Всё готово к работе

Индивидуальный бизнес

Офисы от 50 кв.м

Сдам торговлю площадью от 10 до 250 м² Краснопресненская наб., 16С1, Москва, ЦАО, р-н Пресненский и Восточный - Бала (ЦМН), объявление 225168270

Восточная (2) Описание На карте Выставить объявление

Торговая площадь, от 30 до 200 м²

интересная концепция, ежедневно от 20 тысяч человек, с мая человек в час, время прибытия на пешеходном переходе от 18 000 человек, 2 000 человек в час, время прибытия на пешеходном переходе. Планируемость в районе до конца года. Предлагается аренда, аренда с торговлей на условиях сотрудничества с владельцем торгового центра. Для просмотра аренды, Абува Абува. После звонка

Уникальное предложение

Наиболее высокая пешеходная нагрузка в пешеходном переходе

+7 985 291 37 95

Условия сделки

Цена	от 80 000 до 1 600 000 руб./мес.	Тип аренды	Свободно
Этаж	10/10 этаж	Срок аренды	Длительный
Площадь	100 м ²	Индивидуальный срок аренды	-
Общая полезная площадь	120 000 м ²	Арендная ставка	30
Коммунальные платежи	-	Состояние помещений	-
Эксплуатационные расходы	-	Возможность оплаты	-
Полукомиссия	1 месяц		

Уникальное предложение

Выгодные условия

Самостоятельно

Состояние

Парковка

Коммунальные услуги

Парковка

Коммунальные услуги

от 80 000 до 1 600 000 руб./мес.

Свободно

Свободно

50% скидка

Всё готово к работе

Индивидуальный бизнес

Офисы от 50 кв.м

Домашнее / Москва / Сити

ТЦ Багратион

Москва, Краснопресненский рай., ЗОСТ

Выставка / Торговая площадь



Про торговый центр

Торговый Центр Багратион выдвигается вперед в ряду Торгов. Краснопресненского района. ЗОСТ является идеальным путем «Выставка».
 Длина площадки 204 м², 2007 год постройки, уют и класс.
 На территории есть кафе — бардак на 250 мест, магазин на 70 мест, зона с магазином и кафе, фитнес, рестораны, бассейн.
 В близинной пешеходности ЦДМН 13 торговых/общественных зданий в ТЦ Багратион.
 Средняя ставка составляет от 400 до 240 000 руб за м² в год.

Общая площадь	0,3842 м ²
Под крышей	1997
Этажность	3 этажа
Метро	Лужанский
Парковка	400 мест

Аренда ставки
от 400 до 240 000 руб за м² в год.

Типовой плановый: ЦОТ

Хотите стать официальным поставщиком?

[Связаться с нами](#)

Дополнительно

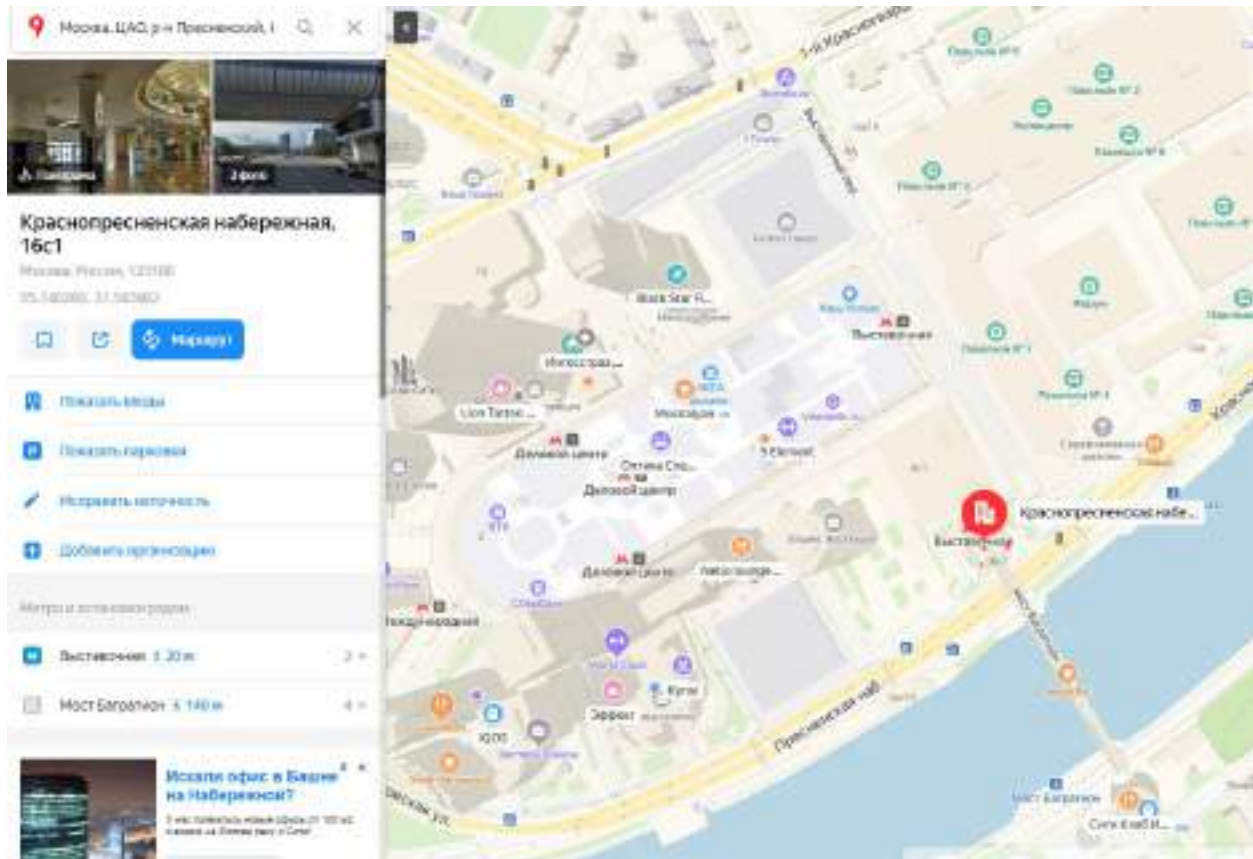
Телефон
79 01 04 70 70 00 и 9108 000000

Планы

Площадь на 320 мест
Площадь на 70 мест

Инфраструктура

кафе	ресторан
бизнес	офисы




Аналог №2

Сеть помещений свободного назначения (770)² Новая Красносельская ул., 35С48, Москва, ЦАО, р-н Басманный и Барановский - близ ЦДХИ, обьекты 22493462

Свободное назначение (В+), 177 м²

в уникальном комплексе «Сити Лайв» LOFTS (Каналы воды Лифтлайв)
 Москва, ЦАО, р-н Басманный, Новая Красносельская ул., 35С48, Москва
 ● Басманный 1,2 км до транспорта ● Красносельский 1,2 км до транспорта



177 м² Площадь
 1 из 9 Этаж
 Свободно Тип
 В+ Тип

Назначение: свободное назначение

Новый этаж в уникальном комплексе LOFTS. Высота потолка 6,3 м. Два отдельных входа, одна сторона здания полностью доступна в парковочном месте. ЦАО, в пешей доступности от Восточной и Красносельской. Удобный выезд на ТТК и Садовое кольцо. Более 2000 м² в наличии в этом комплексе. Новорус, LOFTS и 78/80С. Круглосуточный круглосуточный и круглосуточный сервис. В комплексе также работает фитнес клуб площадью более 100 000 кв. м, открыт для всех и международная компания LOFTS - первый бренд-дом в формате жилого комплекса.

798 978 ₽
 34 188 руб/кв. м/год

ИЖ
КОЛДИ
 Инвестиционные проекты с 2003 года
 Сайт 3 объекта

[Позвонить телефону](#)

Восточный (В+)
 Аренда в торговом комплексе с БЦ
 1-й этаж в торговом комплексе с БЦ
 Полностью реконструирован. Площадь 40
 кв. м. Полностью реконструирован. Площадь 40
 кв. м. +1 800 12 9-44-04

Восточный (В+)
 Торговая аренда (адресная) в
 торговом комплексе с БЦ
 Индивидуальный проект
 +1 800 12 9-44-04

Пансионат Level House
 Индивидуальное предложение по аренде
 помещений в комплексе Level House (770)
 кв. м. Площадь. Сдается по 175 кв. м. +1 800 12 9-44-04

Сеть помещений свободного назначения (770)² Новая Красносельская ул., 35С48, Москва, ЦАО, р-н Басманный и Барановский - близ ЦДХИ, обьекты 22493462

Восточный (В+) Описание Фотографии Пансионат Level House

Индивидуальное предложение по аренде помещений в комплексе Level House (770) кв. м. Площадь. Сдается по 175 кв. м. +1 800 12 9-44-04

Ключи в руки
 Наиболее полная информация о объекте у владельца объявления
 +7 990 100-81-00
 Позвоните, чтобы получить дополнительную информацию

Можно сразу

Цена	798 978 руб/мес	Тип сделки	Прямая аренда
Срок	34 188 руб/кв.м/год	Срок аренды	Длительный
Платежи	ЮИ	Платежный цикл аренды	11 мес.
Эксплуатационные расходы	798 978 руб	Арендный договор	Да
Возможность для бизнеса	-	Способность к аренде	-
Возможность оплаты вперед	-	Наличие объектов	-
Парковка	1 место		

[Уточнить у владельца](#) [Позвонить телефону](#)

Номер комнат/этаж: 1
 Высота потолка: 4,2 м
 Ветровая зона: Есть
 Вид: Отдельный с улицы
 Состояние: Под чистовую отделку
 Количество этажей в доме: 2
 Высота этажа: 4,2

Парковка: Назначена

798 978 ₽
 34 230 руб/кв. м/год
 Сайт 3 объекта
 ЮИ. Без комиссии

ИЖ
КОЛДИ
 Инвестиционные проекты с 2003 года
 Сайт 3 объекта

[Позвонить телефону](#)

Восточный (В+)
 Аренда в торговом комплексе с БЦ
 1-й этаж в торговом комплексе с БЦ
 Полностью реконструирован. Площадь 40
 кв. м. Полностью реконструирован. Площадь 40
 кв. м. +1 800 12 9-44-04

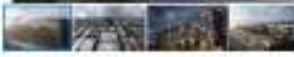
Восточный (В+)
 Торговая аренда (адресная) в
 торговом комплексе с БЦ
 Индивидуальный проект
 +1 800 12 9-44-04

Пансионат Level House
 Индивидуальное предложение по аренде
 помещений в комплексе Level House (770)
 кв. м. Площадь. Сдается по 175 кв. м. +1 800 12 9-44-04

Панорама | Фото | Видео | 3D-визуализация | Бизнес-центры в Москве | ЦОД | Бизнес-центры | Центр Бизнес-центры | Ресурсы | Калужская область

Офисно-жилой комплекс Concept loft LOFTEC (Концепт-лофт Лофтек)

📍 Москва, Новая Калужская ул., 30/49
 📍 Саларьево, Троицкое ш. (Саларьево) 📍 Красносельский Ц. (Саларьево) (Саларьево)



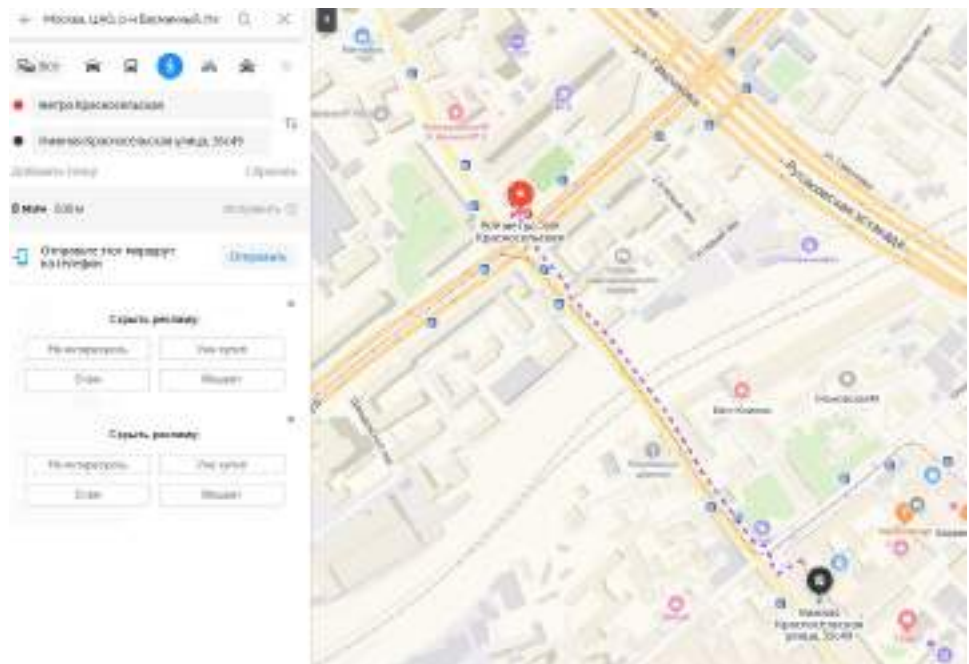
Класс: **В1**
 Общая площадь: **8 200 м²**
 Этажность: **9 этажей**
 Парковка:
 Количество мест: **от 53 420 до 54 380 Р/м² в год**
 Контактная информация: [📞](#)

Хотите стать официальным представителем?
[Узнать больше](#)

Вид: **Общий вид**
 Парковка: **Наличие**
 Инфраструктура: **СБД, ЦОД, ЦОД, Интернет-кабинет**

Про офисно-жилой комплекс


Бизнес Центр Concept loft LOFTEC (Концепт-лофт Лофтек) находится по адресу Москва, Новая Калужская ул., 30/49, расстояние от центра «Битковское» - 4,5 км. Общая площадь 8 200 м², этаж 9, высота потолка 3 м. На территории есть парковка, тренажерный зал, клубный дом, рестораны, детские площадки. В 500 м от комплекса находится ЦОД 3 поколения от центра «Битковское» в OL Concept loft LOFTEC. Концепт-лофт Лофтек. Аренда от 53 420 до 54 380 Р/м² в год.



Сдать по назначению свободное назначение 188 м² Спекейский прот., 108/1 Москва, ЦАО р-н Мещанский м. Проспект Мира - бизнес-Центр, обьём/этаж 23/2/40/8

Свободное назначение (А), 188 м²

4 Бизнес-центр «Олимпик-Бизес»
 Москва ЦАО, р-н Мещанский, Спекейский прот., 108/1 Москва
 М Пространство Мира 7 этаж платонум М Деловые центры 3 этаж платонум



1 091 497 Р
 60 070 м² м² в год

Владислав Патман
 Агентство недвижимости
 На сайте с 2021 года
 Все 27 объявлений

Евгений Патман
 Все объявления

- Индивидуальный кабинет**
 Подземный паркинг-место №1
 Площадь 100,00 кв. метра кв. м
 Отоп. индивидуальное
 +7 920 327-99-88
- Бизнес-центр «А» (А)**
 Акция по продаже помещений в БЦ
 120 кв. м в бизнес-центре «А» 10 этаж
 Прямые балконы, отличная видимость
 на ЦАО. Планировка от 100 кв. м.
 +7 920 327-99-88
- Бизнес-центр «Бизес»**
 Подземный паркинг-место №1
 Площадь 100,00 кв. метра кв. м
 Отоп. индивидуальное
 +7 920 327-99-88

188 м²
 Площадь

1 из 6
 Этаж

Свободно
 Состояние

A
 Класс

Местоположение: кафе/ресторан/ресторан/офисы/магазины/кафе

Без комиссии TORP
 Сдается по назначению под кафе-ресторан по адресу Спекейский прот. д. 108/1 (7 этаж, дел. центр, Проспект Мира) офис находится на 10 этаже Ноль - Бизнес (отдел)

Помещение 308 кв.м расположено на 1 этаже бизнес-центра «Олимпик» Класс А, вход в торговые зал с улицы и через главный вход в БЦ.
 Планировка отличная, большие витринные окна, высота 3,5 м, мощность 45 кВт есть лифтовая комната, доступ в Интернет!
 В непосредственной близости от Спекейский прот., Деловой центр, Бизнес-Центр «А», Бизнес-Центр «Бизес».

Сдать по назначению свободное назначение 188 м² Спекейский прот., 108/1 Москва, ЦАО р-н Мещанский м. Проспект Мира - бизнес-Центр, обьём/этаж 23/2/40/8

Владельцы: [ID] Олимпик - Бизнес - Пространство Мира

Идентификационный номер документа: 507000990, в соответствии с этим документом выданы документы об ипотеке, выданные документы о праве собственности.

Статус: 1 091 497 руб. в месяц, НДС, TORP без комиссии

Иванов Иван Иванович
 Занимается коммерческой недвижимостью в Москве

Укажите вопросы
 Мыбы не ставим никаких ограничений по количеству просмотров!

+7 985 402 09 32
 Контактный телефон-поиск объявлений и ЦАО

Укажите параметры

Имя	1 091 497 Р/мес	Тип здания	Прямая аренда
Статус	404/70 в м² в год	Торговельный	Деловой
Матр	501	Назначение/состояние	-
Эксплуатационный класс	-	Состояние помещений	Д
Витринные площади	-	Состояние территории	-
Витринная площадь	-	Витрина в наличии	-
Парковка	2 места		

Витрины, витрина **Витрины**

Высота потолка 3,5 м

Витринная площадь 0 кв.м

Вход Отдельный вход с улицы

Состояние Технический ремонт

Мощность, кВт 45

Платежи Подъемная

Площадь земельного участка 1 кв

1 091 497 Р
 60 070 м² м² в год

Владислав Патман
 Агентство недвижимости
 На сайте с 2021 года
 Все 27 объявлений

Евгений Патман
 Все объявления

- Индивидуальный кабинет**
 Подземный паркинг-место №1
 Площадь 100,00 кв. метра кв. м
 Отоп. индивидуальное
 +7 920 327-99-88
- Бизнес-центр «А» (А)**
 Акция по продаже помещений в БЦ
 120 кв. м в бизнес-центре «А» 10 этаж
 Прямые балконы, отличная видимость
 на ЦАО. Планировка от 100 кв. м.
 +7 920 327-99-88
- Бизнес-центр «Бизес»**
 Подземный паркинг-место №1
 Площадь 100,00 кв. метра кв. м
 Отоп. индивидуальное
 +7 920 327-99-88

Бизнес-центр Олимпик Холл

Москва, Олимпийский проезд, 16С
31.05.2018, 7:45



Этаж	А
Общая площадь	27 000 м²
Высота здания	200 м
Этажность	9 этажей
Площадь	102 метра
Аренда от 27 000 до 99 100 руб/м² в год	
Собственность от 280 000 до 310 000 руб/м²	
Ссылка	Показать ссылку

Хотите стать официальным представителем?
[Получить права](#)

Про бизнес-центр

Бизнес-центр класса А+ в Мещанском районе (САО) бизнес-центр «Олимпик Холл» находится по адресу: Олимпийский пр. 16С, ст. 5, в здании высотой 200 метров от метро «Проспект Мира» в 5 минутах ходьбы от станций метро «Проспект Мира» и «Спортивная».

Этот же бизнес-центр является объектом вложения в недвижимость в районе, который является одним из самых быстроразвивающихся в Москве. В настоящее время в районе активно ведется строительство объектов недвижимости, что способствует росту стоимости объектов недвижимости в этом районе.

Здание общей площадью 27 000 кв. м было построено в 2012 году. Здание имеет в своем составе более 1000 рабочих мест, что делает его идеальным местом для размещения крупных компаний и организаций.

Планировку здания можно увидеть на сайте застройщика. Здание имеет современную планировку, которая позволяет разместить в нем до 1000 рабочих мест. Здание имеет все необходимые коммуникации и инфраструктуру, что делает его идеальным местом для размещения крупных компаний и организаций.

Здание «Олимпик Холл» является объектом вложения в недвижимость в районе, который является одним из самых быстроразвивающихся в Москве. В настоящее время в районе активно ведется строительство объектов недвижимости, что способствует росту стоимости объектов недвижимости в этом районе.

Другие цены:
Показать цены

Вид:
Общий вид

Вид:
Вид с ул.
Вид с ул.

Площадь:
Площадь 102 метра
Высота 200 м

Инфраструктура:



ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ДОКУМЕНТЫ


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 10 МАЯ 2012

Документы-основания: • Распоряжение Правительства Москвы от 25.03.2004г. №516-ПП
Распоряжение Правительства Москвы от 15.08.2005г. №1548-ПП
Контракт на право оперативного управления нежилым фондом (нежилым помещением, зданием, сооружением), находящемся в собственности Москвы, от 20.02.2006г. № 1-104/06
Акт о приеме-передаче здания (сооружения) от 02.02.2006г. №1450п/1449п

Субъект (субъекты) права: Государственное бюджетное учреждение культуры города Москвы "Московский международный Дом музыки", ИНН: 7705464692, ОГРН: 1027705009452, дата гос.регистрации: 06.09.2002, наименование регистрирующего органа: Инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам № 5 по Центральному административному округу г. Москвы, КПП: 770501001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, наб.Космодамианская, д.52, стр. 8

Вид права: Оперативное управление

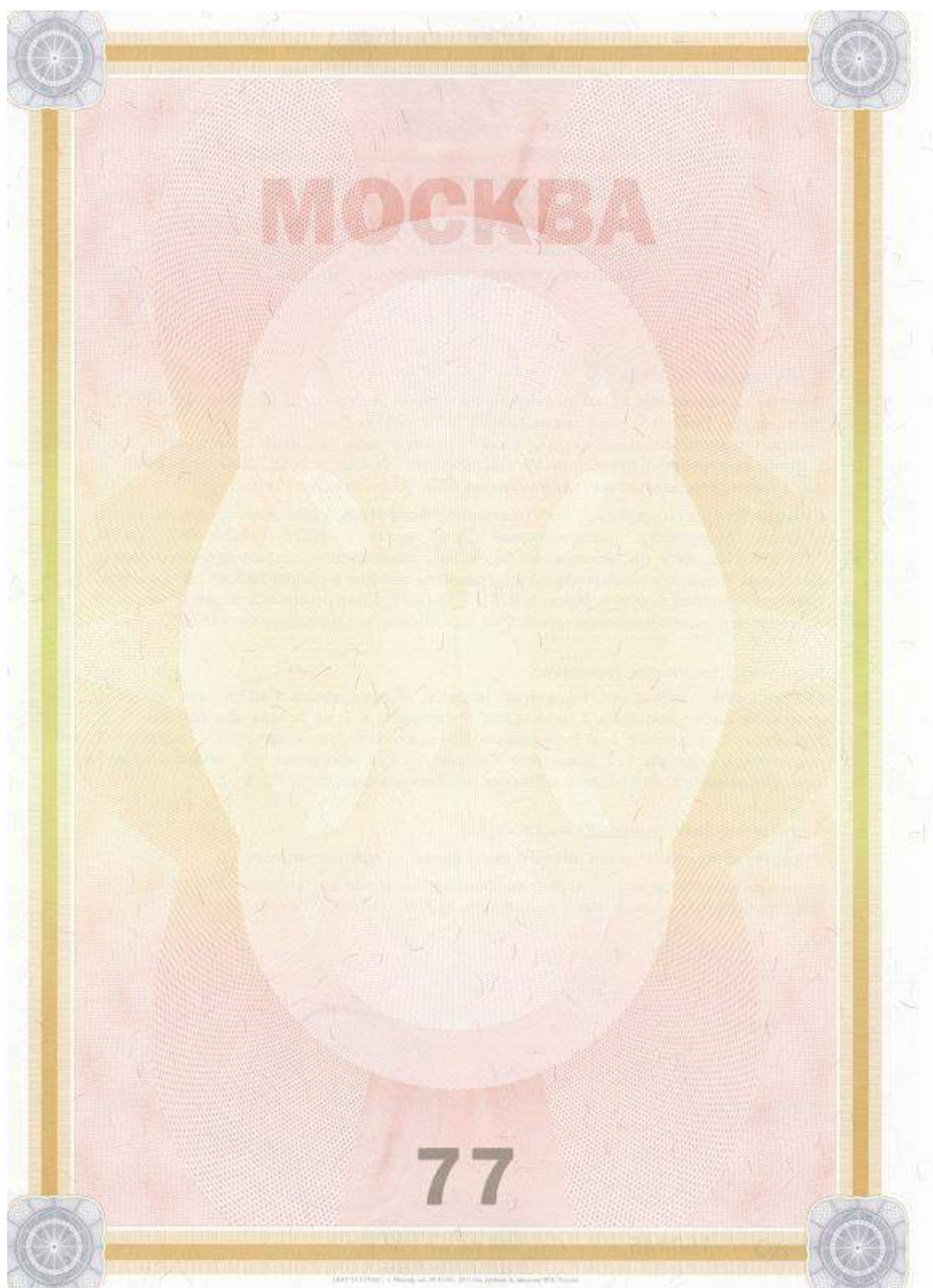
Объект права: помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 023,6 кв.м, номера на поэтажном плане: антресоль 2, помещение I - комнаты с 1 по 3; этаж 2 - комнаты Б, В; помещение II - комнаты с 1 по 5; помещение III - комнаты 1, 2; помещение IV - комнаты 1, 2; помещение V - комнаты 1, 2; помещение VI - комнаты 1, 2; помещение VII - комнаты с 1 по 5, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, наб.Космодамианская, д.52, стр.13


Кадастровый (или условный) номер: 265820

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "29" сентября 2006 года сделана запись регистрации № 77-77-11/091/2006-997

Регистратор Шакирова Д. В. 
МП (подпись)

77-АО 100746 



ГБУ Московское городское бюро технической инвентаризации		
Первое территориальное управление		
Адрес: 107061, г. Москва, Преображенская пл., д. 4		
Телефон: 8(499) 748-13-54, 8(499) 748-13-60, 8(499) 748-13-73, 8(499) 748-13-78		
Действительна в течение 1 года к заказу 94 50 302385 от 24.06.2019 г.		

Форма 5

СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)

Дата заполнения	12.07.2019 г.	объект	здание
Паспорт МосгорБТИ №		1250/2	Квартал № 1250

Адрес (иное описание местоположения)

Субъект Российской Федерации	город Москва				
Административный округ	Центральный административный округ				
Муниципальный округ, поселение	Замоскворечье				
Населённый пункт					
Микрорайон, квартал, иное	Космодамианская набережная				
Улица (пер., бульв., просп. и др.)					
дом	52	корпус	-	строение	13
Иное описание местоположения					
Помещение №	-				
Примечание:					

Состояние объекта

Общий процент износа, %	0	на	2003	Год постройки	2003
Материал стен здания	монолитные (ж-б)				
Тип здания	нежилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-				
Степень технического обустройства	Водопровод - централизованный; Канализация - централизованная; Отопление - центральное от ТЭЦ; Горячее водоснабжение - от колонки; Газоснабжение - нет; Электроснабжение - 220 В. Скрытая проводка; Напольные электроплиты - нет; Лифты грузовые - нет; Лифты пассажирские - нет; Лифты грузопассажирские - нет				
Высота потолков, м.	цокольный этаж = 2.63; 1 этаж = 2.58; 2 этаж = 2.97; 3.90; 4.40; 6.00; антресоль 2 = 2.30;				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре объектов недвижимости города Москвы 24.01.2003 г. № 1002234

Начальник Первого территориального управления

Исполнитель

Заместитель начальника
Первого территориального
управления
И.А. Фалеева

Куц А. В.

Самохвалова Н. С.

12.07.2019 г.

Руководитель группы
визуального контроля
И.А. Бартоломеева



02 50 19 0011516

ГБУ Московское городское бюро технической инвентаризации

Первое территориальное управление

Адрес: 107061, г. Москва, Преображенская пл., д. 4

Телефон: 8(499) 748-13-54, 8(499) 748-13-60, 8(499) 748-13-73, 8(499) 748-13-78

Действительна в течение 1 года к заказу 94 50 302385 от 24.06.2019 г.



Форма 1а

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА БТИ НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

№ дела БТИ 1250/2 Литер -
по состоянию на 09.07.2019 г.

Информация по зданию (строению) нежилое

Кадастровый номер	-
Предыдущий кадастровый номер	-
Учетный номер объекта	04302222

Адрес (иное описание местоположения)

Субъект Российской Федерации	город Москва		
Административный округ	Центральный административный округ		
Муниципальный округ, поселение	Замоскворечье		
Населенный пункт			
Микрорайон, квартал, иное	Космодамианская набережная		
Улица (пер., бульв., просп. и др.)			
дом	52	корпус	- строение 13
Иное описание местоположения			
Назначение	нежилое		
Функциональное назначение	автостоянка (по данным архивных материалов БТИ)		
Общая площадь всего, м2	12842,6	Количество квартир	0
Площадь здания, м2 (в соответствии с Приложением 2 к приказу Минэкономразвития России от 01.03.2016 № 90) кроме того площади, м2 в т.ч. лестничных клеток технического подполья технического этажа вентиляционных камер других помещений	0,0	Материал стен	монолитные (ж-б)
	0,0	Год постройки	2003
	0,0	Количество этажей	
	0,0	Этажность (без учета подземных этажей)	2
	0,0	Подземных этажей	1
	0,0	Инвентаризационная стоимость (руб.)	-
Площадь застройки, м2	7175,0	Объект культурного наследия	нет данных
Жилая площадь жилых помещений, м2	0,0	Нежилая площадь, м2 в т.ч. жилая площадь в нежилых помещениях, м2	12842,6 0,0



02 50 19 0011506

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	Государственное бюджетное учреждение культуры города Москвы "Московский международный Дом музыки"		
Здание / строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	-		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего, м2	300,9	Нежилая площадь, м2 в т.ч.	300,9
Жилая площадь жилых помещений, м2	0,0	жилая площадь в нежилых помещениях, м2	0,0

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре объектов недвижимости города Москвы 24.01.2003 г. № 1002234

Начальник Первого территориального управления

Заместитель начальника
Первого территориального
управления
Н.А. Фалеева
Куц А. В.

Исполнитель

Самохвалова Н. С.




12.07.2019 г.

Исполнитель: [Handwritten signature]
[Faint official stamp]

ГБУ Московское городское бюро технической инвентаризации
Первое территориальное управление

Адрес: 107061, г. Москва, Преображенская пл., д. 4
Телефон: 8(499) 748-13-54, 8(499) 748-13-60, 8(499) 748-13-73, 8(499) 748-13-78
к заказу 94 50 302385 от 24.06.2019 г.



ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ ПОМЕЩЕНИЯ

Адрес (иное описание местоположения):
город Москва, Космодамианская набережная, дом 52, строение 13

стр. 1

Помещение № II Тип: Нежилое

Ф.25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв. м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв. м.			Высота, см.	Примечание Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
2	1	тамбур	4,8		4,8			440	торгов. 09.07.2019 г.	
	2	киоск,ларек	286,7	286,7					торгов. 09.07.2019 г.	
	3	тамбур	2,1		2,1				торгов. 09.07.2019 г.	
	4	умывальная	3,2		3,2				торгов. 09.07.2019 г.	
	5	уборная	2,1		2,1				торгов. 09.07.2019 г.	
Итого по помещению			300,9	288,7	12,2					
Нежилые помещения всего			300,9	288,7	12,2					
в т.ч. Торговые			300,9	288,7	12,2					

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре объектов недвижимости города Москвы 24.01.2003 г. № 1002234

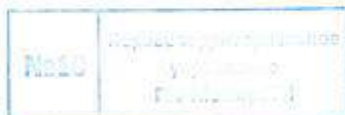
Экспликация на 1 странице

12.07.2019 г.

Исполнитель



Самохвалова Н. С.



02 50 19 0011491

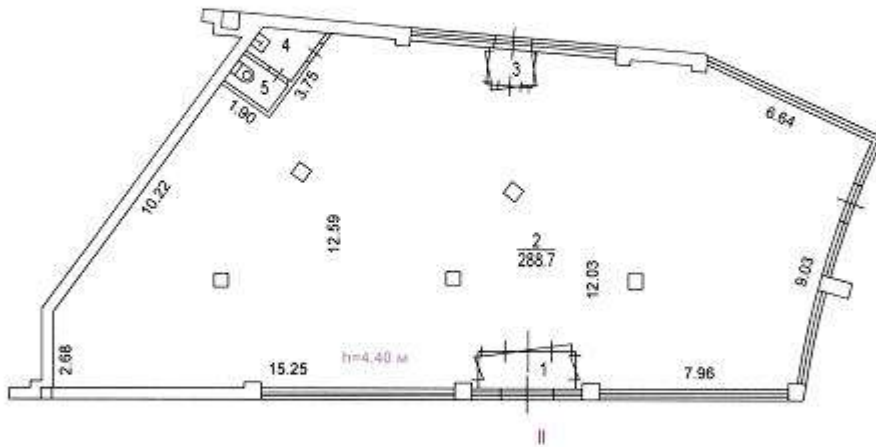
ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

по адресу: Космодамианская набережная
набережная ул. (прот. Б-11)
домов (вл.) --- дом 52
улицы Космодамианской
корпус --- строение (свояружение) 13
улицы Космодамианской
на часть 2 этажа помещ. (квартира) II
квартал № 1250 Центральный АО г. Москвы



4302222

2 ЭТАЖ



Масштаб 1:200

Поэтажный план составлен по состоянию на
" 09 " 07 2019 г.
План снял Самохвалова Н.С.
Проверил Маркиданова Н.В.
" 12 " 07 2019 г.

ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ
на использование павильонов Государственного бюджетного учреждения культуры
г. Москвы «Московский международный Дом музыки»

Космодамианская наб., 52, стр.13

Площади помещений.

1.	Павильон № 1 «Кафе»	67,6 м ²
2.	Павильон № 4	127,7 м ²
3.	Павильон № 5	300,9 м ²

Состояние помещений.

1.	Павильон № 1 «Кафе»	ремонт
2.	Павильон № 4	без отделки
3.	Павильон № 5	без отделки

Инженерные коммуникации

Павильон № 1 «Кафе»	Электроснабжение	есть
	Отопление	есть (электрические конвекторы)
	Водопровод	есть
	Канализация	есть
	Гор. вода	есть
	Газ	нет
	Вентиляция	нет
	Кондиционирование	есть (кондиционер автономный)
	Сигнализация	есть
Видеонаблюдение	есть	

Павильон № 4	Электроснабжение	нет
	Отопление	нет
	Водопровод	нет
	Канализация	нет
	Гор. вода	нет
	Газ	нет
	Вентиляция	нет
	Кондиционирование	нет
	Сигнализация	нет
Видеонаблюдение	нет	

Павильон № 5	Электроснабжение	нет
	Отопление	нет
	Водопровод	нет
	Канализация	нет
	Гор. вода	нет
	Газ	нет
	Вентиляция	нет
	Кондиционирование	нет

	Сигнализация	нет
	Видеонаблюдение	нет

Предполагаемые варианты использования:

1. Торговые помещения: сувенирная продукция; печатные издания; цветы.
2. Офисные помещения: call-центр.
3. Общепит: кафе, кроме табака и спиртных напитков.
4. Иное: фото-студия; выставочный павильон.
5. Образовательные: проведение занятий, презентаций, семинаров, чтение лекций.

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА



Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)

115280, г. Москва, ул. Ленинский Слобода, д.26 +7 (495) 987-18-38 ИФН 7726178835
info@absolutins.ru КПП 772501501
www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-004206/19 страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-004206/19 от 28.11.2019г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование. Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <http://www.absolutins.ru/klientam/strahovuyu-pravila-i-faity/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Немова Юлия Александровна
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	г. Москва, г. Московский, микрорайон 3, дом 5, кв. 286
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	13 000 (Тринадцать тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, бездоговорным платежом Последствия неуплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки. Страховщик имеет право расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «09» декабря 2019 г. по «08» декабря 2020 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объекты страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность: - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственного за причинение вреда, либо в договоре не указано, в чью пользу он заключен.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам фактически (бездействия) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Специальный страховой агент
на основании Договора №05/19 от 25.01.2019г.

(Литвинова Е.Ю.)
М.П.
28.11.2019г.

Страхователь:
Немова Юлия Александровна

(Немова Ю.А.)
«28» ноября 2019г.

Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация -
Некоммерческое партнерство
«ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков
27 декабря 2007 года за № 0007

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

№ 00925

Выдано 16.12.2009 г.

НЕМОВА
Юлия Александровна

Паспорт 45 05 990013, выдан 24.07.2003 г.
Паспортным столом № 2 ОВД района Теплый Стан г. Москвы

является членом
Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации -
Некоммерческое партнерство
«ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»

и включен(а) в реестр оценщиков 16.12.2009

за регистрационным № 925.77

Президент МСНО-НП «ОПЭО»

Е.А. Палочкин

Настоящее свидетельство подлежит возврату при прекращении членства в МСНО-НП «ОПЭО»

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 006766-1

« 26 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Немовой Юлии Александровне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 26 » марта 20 18 г. № 56

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 26 » марта 20 21 г.



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
г. Москва

Негосударственное образовательное учреждение
"Институт профессиональной оценки"

ДИПЛОМ

ВСГ 0297953

Решение
Государственной
экспертной
комиссии
от 24 апреля 2007 года

Юлии Александровне

ПРИСУЖДЕНА
КВАЛИФИКАЦИЯ

ЭКОНОМИСТ
по специальности
"Финансы и кредит"



ДИПЛОМ ЯВЛЯЕТСЯ
ГОСУДАРСТВЕННЫМ ДОКУМЕНТОМ
О ВЫСШЕМ ОБРАЗОВАНИИ

Регистрационный номер 04 04 мая 2007 г.



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Немовой Нелли Александровне
 в том, что он(а) с 28 июня 2013 г. по 17 июля 2013 г.
 повышал(а) свою квалификацию в (на) НОУ ВПО "Московский
 фонд инновационно-проектной деятельности "Синергия"
 по программе
"Оценочная деятельность"
 в объеме 104 часа

За время обучения сдад(а) зачета и экзамена по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
Обязательное дисциплинарное	72	
Дисциплины по выбору	32	
Итоговый комплексный экзамен		отлично

Присваивается квалификация (уровень) нет

подпись (подпись)



подпись (а) Н.И.И. (подпись)

(Handwritten signature)

Город Москва 2013

Форм. 2013, Москва, 2013

Свидетельство является государственными документами
 о повышении квалификации

Регистрационный номер 0310

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«ГИЛЬДИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»

24 апреля 2014 г.

№ 00022

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Общество с ограниченной ответственностью
«ОЗФ ГРУПП»

ИНН 7732507360

Адрес: 101000, г. Москва
ул. Маросейка, дом 10/1, стр.1

является членом
НЕКОММЕРЧЕСКОГО ПАРТНЕРСТВА
«ГИЛЬДИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»

Президент НП «ГПЭО»



Е.Л. Палочкин

В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в НП «ГПЭО»

ГПЭО

ПОЛИС № 022-073-003267/19

страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-003267/19 от 19.04.2019 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью «ОЗФ ГРУПП»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	101000, г. Москва, ул. Маросейка, д.10/1, стр.1
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	501 000 000 (Пятьсот один миллион) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «21» мая 2019 г. по «20» мая 2020 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:</p> <ul style="list-style-type: none"> - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p>

Страховщик:
ООО «Абсолют страхование»
Первый заместитель Генерального директора
на основании Доверенности №163/19 от 14.02.2019г.



(Кривошеев В.А.)

(подпись) М.П.
«19» апреля 2019г.

Представитель Страховщика Потапова Е.Ю.
Тел. 8 (495) 987-18-38, доб.2407

Страхователь:
Общество с ограниченной ответственностью
«ОЗФ ГРУПП»
Директор на основании Устава



(Черников А.Ю.)

(подпись) М.П.
«19» апреля 2019г.

