



НП -САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

ОТЧЕТ

об оценке рыночной стоимости имущества,
принадлежащего Федеральному государственному унитарному
предприятию «Научно-производственная фирма «Ресма»

№ 039-ПО-2015

Заказчик: ФГУП «НПФ «Ресма»
ОГРН 1027700476561

Оценщики: *Раковский В.И.*
Торицын М.Ю.

**Место нахождения
оценщиков:** г. Архангельск, наб. Сев. Двины, 22
САФУ, оф. 2-404,
тел. (8182) 21-61-29

**Дата установления
стоимости:** 17 апреля 2015 г.

**Дата составления
отчета:** 29 июня 2015 г.

г. Архангельск
2015



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«АССОЦИАЦИЯ РОССИЙСКИХ
МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»



163002, г. Архангельск, наб. Сев. Двины, д. 22, САФУ, оф. 2-404, тел. (8182) 21-61-29

29 июня 2015 г.

№ 039-ПО-2015

Сопроводительное письмо

В соответствии с договором № 039 от 17.04.2015 г. оценщики, состоящие в НП «Саморегулируемая организация «АРМО», произвели оценку рыночной стоимости имущества, принадлежащего ФГУП «НПФ «Ресма».

Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки.

Задача оценки (ее назначение) – определение рыночной стоимости объекта оценки производится для целей реализации имущества в рамках конкурсного производства.

Оценка объекта произведена по состоянию на 17 апреля 2015 г.

Отчет об оценке составлен в соответствии с ФСО №№ 1-3, 7, правилами и стандартами оценочной деятельности НП «Саморегулируемая организация «АРМО».

Данное письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет приведенный далее.

Результаты анализа имеющейся в распоряжении Оценщиков информации позволяют сделать вывод о том, что:

- рыночная стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Школьная, д.44-46-46а, стр.1, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений на дату оценки составляет округленно¹:

201 256 000 рублей

(Двести один миллион двести пятьдесят шесть тысяч) рублей

- рыночная стоимость движимого имущества, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Школьная, д.44-46-46а, стр.1, по состоянию на дату оценки, составляет (с учетом округления и без НДС):

1 164 000 рублей

(Один миллион сто шестьдесят четыре тысячи) рублей

Всю информацию и анализ, использованные для оценки стоимости, Вы найдете в соответствующих разделах данного отчета.

С уважением, оценщики

В.И.Раковский

М.Ю. Торицын

¹ Округление до 1000 рублей

Оглавление

Глава 1. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ И ФАКТЫ	5
Глава 2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	7
2.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	7
2.2. ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	7
2.3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	7
2.4. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.	7
2.5. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	8
2.6. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	9
2.7. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ И ОЦЕНЩИКАХ	9
2.8. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	10
2.9. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	12
2.10. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	13
Глава 3. АНАЛИТИЧЕСКИЙ РАЗДЕЛ.....	14
3.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В 1 КВ. 2015 ГОДА	14
3.2. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ Г. МОСКВЫ В 1 КВ. 2015 ГОДА.....	16
3.3. ОБЗОР РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ.....	19
3.4. КЛАССИФИКАЦИЯ ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ	24
3.5. КЛАССИФИКАЦИЯ СОСТОЯНИЯ ОБЪЕКТОВ	29
3.6. СТОИМОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ РЕМОНТА	31
Глава 4. АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ	35
4.1. ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ПРАВ.....	35
4.2. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	35
4.3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	40
4.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	55
Глава 5. ПОНЯТИЯ И МЕТОДОЛОГИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.	56
5.1. ПОДХОДЫ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....	56
5.2. ВЫБОР ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	58
Глава 6. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ.	59
6.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	59
6.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	67
6.3. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ.....	75
Глава 7. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	76
7.1. ОПИСАНИЕ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.....	76
7.2. ПОДХОДЫ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.	76
7.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ	79
7.4. ИТОГОВЫЙ РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.	84
Глава 8. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	85
Глава 9. ЗАЯВЛЕНИЕ О ПРОВЕДЕННОЙ ОЦЕНКЕ	86
Глава 10. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	87
Глава 11. ПРИЛОЖЕНИЯ	88

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ.

В соответствии с договором № 039 от 17.04.2015 г. оценщики, состоящие в НП «Саморегулируемая организация «АРМО», произвели оценку рыночной стоимости имущества, принадлежащего ФГУП «НПФ «Ресма».

Деятельность оценщиков осуществляется на основании Закона РФ №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» (с изменениями и дополнениями). Сведения об Оценщиках, выполнивших настоящий Отчет, приведены в разделе 2.7.

Оценка Объекта выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральных стандартов оценки (ФСО) №1-№3, №7, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденными приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.07.2007 года: № 256, №255, №254.

Объект оценки: недвижимое имущество – нежилое здание общей площадью 1389,5 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Школьная, д.44-46-46а, стр.1, (далее Объект оценки).

Вид определяемой стоимости имущества: рыночная стоимость.

Цель и задача проведения оценки: определение рыночной стоимости объекта оценки производится для целей реализации имущества в рамках конкурсного производства.

Дата проведения оценки: 17 апреля 2015 года.

Оценщиком не проводилась как часть работы юридическая экспертиза Объекта.

На основании проведенных анализа и расчетов Оценщик пришел к следующим выводам:

Результаты анализа имеющейся в распоряжении Оценщиков информации позволяют сделать вывод о том, что:

- рыночная стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Школьная, д.44-46-46а, стр.1, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений на дату оценки составляет округленно²:

201 256 000 рублей

(Двести один миллион двести пятьдесят шесть тысяч) рублей

- рыночная стоимость движимого имущества, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Школьная, д.44-46-46а, стр.1, по состоянию на дату оценки, составляет (с учетом округления и без НДС):

1 164 000 рублей

(Один миллион сто шестьдесят четыре тысячи) рублей

В настоящем Отчете об оценке представлены характеристика Объекта оценки, необходимая информация и расчеты для определения рыночной стоимости. Отдельные части настоящего Отчета не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Обращаем так же Ваше внимание, что в соответствии с ФСО №1 «...п.26 Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или с даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев...».

Оценщики

В.И. Раковский

М.Ю. Торицын

² Округление до 1000 рублей

Глава 1. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ И ФАКТЫ

Основные факты и выводы по Отчету приведена в следующей таблице:

Таблица № 1

Основные факты и выводы

Вид Объекта оценки	- Объект недвижимости – нежилое здание общей площадью 1389,5 кв.м, расположенное по адресу: Москва, ул. Школьная, дом 44-46-46а, стр.1 - Движимое имущество, находящееся в нежилом здании по адресу: Москва, ул. Школьная, дом 44-46-46а, стр.1 и принадлежащее ФГУП «НПФ «Ресма»	
Номер отчета об оценке (порядковый номер отчета) и дата составления	№ 039-ПО-2015 от 22 июня 2015 г.	
Основание для проведения оценки	Договор № 039 от 17.04.2015 г.	
Краткая характеристика Объекта оценки	Нежилое 2-х эт. здание с подвалом, год постройки – 1986 г., состояние – рабочее, используется в качестве административного. Инженерное и офисное оборудование.	
Краткое описание имущественных прав (вид права)	Собственник здания – Российская Федерация, Федеральное государственное унитарное предприятие «Научно-производственная фирма «Ресма» пользуется объектом оценки на правах хозяйственного ведения Свидетельство о государственной регистрации права хозяйственного ведения - Серия 77-АД № 188900 от 19.04.2007 г.	
Наличие у Объекта обременений	На основании Указа Президента Российской Федерации № 276 от 20.02.1995 г. здание входит в состав объекта культурного наследия федерального значения - памятника архитектуры «Ансамбль Рогожской ямской слободы» Охранное обязательство пользователя объекта культурного наследия - № 16-23/007-218/7 от 12.09.2007 г.	
Правообладатель	Федеральное государственное унитарное предприятие «Научно-производственная фирма «Ресма»	
Цель оценки	Определение рыночной стоимости	
Вид стоимости	Рыночная	
Задача оценки (назначение, предполагаемое использование результатов оценки)	Для реализации в рамках конкурсного производства	
Дата оценки (дата определения стоимости Объекта оценки)	17.04.2015 г.	
Период проведения работ по оценке	с 17.04.2015 г. по 29.06.2015 г.	
Дата осмотра Объекта оценки (изучения документов)	15.05.2015 г.	
Балансовая стоимость Объектов оценки на последнюю отчетную дату	Стоимость здания - 2 072 483,04 руб. Стоимость движимого имущества – 394 606,77 руб.	
Результаты оценки рыночной стоимости		
Недвижимое имущество	Значение по подходу, руб.	Вес подхода, %
Затратный подход, руб.	Не применялся	0
Сравнительный подход, руб.	207 403 000	50
Доходный подход, руб.	195 109 000	50
Итого величина рыночной стоимости Объекта оценки округленно ³ , руб.	201 256 000	

³ Округление до 1000 рублей

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 039-ПО-2015

Движимое имущество	Значение по подходу, руб.	Вес подхода, %
Затратный подход, руб.	1 164 000	100
Сравнительный подход, руб.	Не применялся	0
Доходный подход, руб.	Не применялся	0
Итого величина рыночной стоимости Объекта оценки округленно ⁴ , руб.	1 164 000	

⁴ Округление до 1000 рублей

Глава 2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

2.1. Основание для проведения оценки.

На основании договора № 039 от 17.04.2015 г., ЗАКАЗЧИК поручает, а ИСПОЛНИТЕЛЬ производит расчет рыночной стоимости Объекта оценки.

2.2. Дата определения стоимости Объекта оценки

Датой определения стоимости Объекта оценки является 17 апреля 2015 года. Курс доллара на дату оценки 49,6749 руб. Курс евро на дату оценки 52,9087 руб. Все расчеты производились в рублях.

2.3. Применяемые стандарты оценки и обоснование их использования

Оценка Объекта выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности:

- ФСО 1 - Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 г. № 256 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»
- ФСО 2 - Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 г. № 255 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»
- ФСО 3 - Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 г. № 254 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»
- ФСО 7 - Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. № 611 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»

Оценка Объекта так же выполнена в соответствии с требованиями Стандартов и правил оценочной деятельности НП СРО АРМО (СТО АРМО 1.01-2008, СТО АРМО 2.01-2008, СТО АРМО 3.01-2008, СТО АРМО 4.01-2008), утвержденные Решением Президиума от 16.01.2008.

Применение ФСО обусловлено обязательностью их применения субъектами оценочной деятельности, а применение стандартов и правил оценочной деятельности НП СРО АРМО является обязательным для членов данной организации.

2.4. Задание на оценку.

Таблица № 2

Основание для выдачи задания:	Договор № 039 от 17.04.2015 г.
Объект оценки:	Недвижимое и движимое имущество, принадлежащее ФГУП «НПФ «Ресма»
Указание на Объект оценки и его описание	В состав имущества, подлежащего оценке, входят следующие объекты: - Нежилое здание общей площадью 1389,5 кв.м, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Школьная, д. 44-46-46а, стр. 1 - Движимое имущество, находящееся в нежилом здании по адресу: г. Москва, ул. Школьная, д. 44-46-46а, стр. 1
Имущественные права на объект оценки:	Право хозяйственного ведения
Вид стоимости имущества	Рыночная стоимость
Цель и задача проведения оценки:	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Определение рыночной стоимости объекта оценки производится для целей реализации имущества в рамках конкурсного производства
Дата определения стоимости	17.04.2015 г.
Срок проведения оценки:	17.04-29.06.2015 г.

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	Приведены в п.п. 2.8.
---	-----------------------

2.5. Последовательность проведения оценки

В соответствии с ФСО №3 (V, п.13): «..В отчете об оценке должно содержаться описание последовательности определения стоимости объекта оценки, позволяющее пользователю отчета об оценке...понять логику процесса оценки и значимости предпринятых оценщиком шагов для установления стоимости объекта оценки...»

Последовательность проведения оценки представлена ниже:

1. Идентификация объекта оценки

Для идентификации объекта оценки источником информации послужили следующие документы:

- Свидетельство о государственной регистрации права 77-АД № 188900 от 19.04.2007 года;
- Кадастровый паспорт на здание от 02.10.2009 г.;
- Выписка из технического паспорта на здание № дела 1165/5 по состоянию на 28.08.2009 г. от 23.09.2009 г.;
- Экспликация от 23.09.2009 г.;
- поэтажный план от 31.08.2009 г.;
- Договор аренды земельного участка № М-01-002635 от 12.07.1995 г.;
- Договор аренды земельного участка № М-01-510847 от 17.03.2004 г.
- Охранное обязательство пользователя объекта культурного наследия №16-23/007-218/7 от 12.09.2007 г.
- Паспорт памятника культурного наследия «Ансамбль Рогожской ямской слободы» от 10.12.2003 г.
- Решение Арбитражного суда г. Москвы от 02.02.2015 г. по делу № А40-27521/2014 ФГУП «НПФ «Ресма»
- Акт инвентаризации имущества должника - ФГУП «НПФ «Ресма», от 23.03.2015 г.
- Письмо от Департамента управления имуществом и инвестиционной политики Министерства культуры России №1404-10-05 от 14.04.2015 года.
- Амортизационная ведомость основных средств ФГУП «НПФ «Ресма».

2. Анализ рынка коммерческой недвижимости, сегмент – офисная недвижимость

Для определения ценовых ориентиров стоимости был проведен анализ офисной недвижимости г. Москвы. Результаты приведены в разделе «Глава 3. Аналитический раздел» настоящего Отчета.

3. Выбор подходов к определению рыночной стоимости Объекта оценки

Подробное описание предпринятых действий приведено в Главе 5 настоящего Отчета. Учитывая специфику объекта оценки, на основании проведенного анализа рыночной информации и информации об объекте оценки было принято решение производить оценку сравнительным и доходным подходами.

4. Применение сравнительного подхода

Рынок коммерческой (офисной) недвижимости Москвы развит в достаточной степени, что позволило использовать сравнительный подход. Результаты расчетов приведены в разделе 6.1. «Определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом».

5. Применение доходного подхода

Рынок коммерческой недвижимости (аренда офисов) достаточно развит, что позволило применить для расчета рыночной стоимости доходный подход. Результаты расчетов приведены в разделе 6.2. «Определение рыночной стоимости Объекта оценки доходным подходом».

6. Согласование результатов оценки объекта недвижимости

Для оценки рыночной стоимости объекта оценки, который был оценен двумя подходами, произведено взвешивание результатов (см. Раздел 6.3. «Согласование результатов рыночной стоимости

Объекта недвижимости»).

7. Расчет рыночной стоимости движимого имущества

Расчет рыночной стоимости движимого имущества был проведен затратным подходом, его результаты приведены в Главе 7.

8. Итоговая рыночная стоимость объекта оценки

Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки (и недвижимого, и движимого имущества) приведена в Главе 8.

2.6. Сведения о Заказчике

Таблица № 3

Сведения о Заказчике

Полное наименование и организационно-правовая форма	
Сокращенное наименование	ФГУП «НПФ «Ресма»
ОГРН, дата присвоения ОГРН	1027700476561, 30.11.2002
ИНН	7709057440
КПП	770901001
Место нахождения:	109544, г. Москва, ул. Школьная, д. 46
Сведения о руководителе (лицо, подписавшее договор на оценку):	Конкурсный управляющий Шураков Дмитрий Андреевич действующего на основании Решения Арбитражного суда города Москвы от 02.02.2015 г. по делу № А40-27521/2014

2.7. Сведения об Исполнителе и Оценщиках

Таблица № 4

Сведения об Исполнителе

Полное наименование и организационно-правовая форма	Индивидуальный предприниматель Раковский Виктор Петрович
Сокращенное наименование	163061, Архангельск, ул. Северодвинская, 11-57
ОГРН, дата присвоения ОГРН	304290125300147 от 09.09.2004 г.
ИНН	292700149595
Банковские реквизиты	р/с 40802810904020715196 в отд. № 8637 Сбербанка России г. Архангельск, к/с 30101810100000000601, БИК 041117601
Полное наименование и организационно-правовая форма	Индивидуальный предприниматель Торицын Михаил Юрьевич
Сокращенное наименование	163061, Архангельск, пр. Новгородский, 155-24
ОГРН, дата присвоения ОГРН	304290115600045, дата регистрации 04.06.2004 г.
ИНН	292600036051
Банковские реквизиты	р/с 40802810904021715700 в отд. № 8637 Сбербанка России г. Архангельск, к/с 30101810100000000601, БИК 041117601

Таблица № 5

Сведения об Оценщиках

Раковский Виктор Иванович Стаж работы с 1994 г. ОГРН 304290125300147, дата регистрации 09.09.2004 г. Паспорт 11 02 № 814171 от 07.02.2003 выдан ОВД Ломоносовского округа г. Архангельска
Сведения о выданном свидетельстве о членстве в саморегулируемой организации оценщиков и страховании гражданской ответственности
Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки» №816-07 от 10.10.2007 выданное НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки», № по реестру 282 от 01.11.2005 г.

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 039-ПО-2015

<p>Выписка №84-02/15 из реестра НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки» от 24 февраля 2015 г. Страховой полис № 19/14-200582 выдан ЗАО «САК «Информстрах» на срок с 30 мая 2014 г. до 29 мая 2015 г. Страховая сумма 30 000 000 =00 (Тридцать миллионов) рублей. Страховой полис № ГО-ОЦ-1222/15 выдан ЗАО Страховая компания «Инвестиции и финансы» на срок с 30 мая 2015 г. до 29 мая 2016 г. Страховая сумма 30 000 000 =00 (Тридцать миллионов) рублей.</p>	
<p>Сведения о соответствующем образовании в области оценочной деятельности</p>	
<p>Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 328549, выдан Межотраслевым ИПК Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности», специализация «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)», г. Москва, 25 июня 2001 г. Регистрационный номер 1868-1Д. Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» регистрационный номер № 944, выдано Государственной академией промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова от 31.01.2013 г. тел. (8182) 21-61-29, 8-921-244-03-64</p>	
<p>Торицын Михаил Юрьевич Стаж работы с 1995 г. ОГРН 304290115600045, дата регистрации 04.06.2004 г. Паспорт 1102№ 539080 от 31.05.2002 г. выдан ОВД Октябрьского округа г. Архангельска</p>	
<p>Сведения о выданном свидетельстве о членстве в саморегулируемой организации оценщиков и страховании гражданской ответственности</p>	
<p>Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки» №864-07 от 10.10.2007 выданное НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки», № по реестру 342 от 18.10.2005 г. Выписка №83-02/15 из реестра НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки» от 24 февраля 2015 г. Страховой полис № 19/14-200583 выдан ЗАО «САК «Информстрах» на срок с 30 мая 2014 г. до 29 мая 2015 г. Страховая сумма 30 000 000 =00 (Тридцать миллионов) рублей. Страховой полис № ГО-ОЦ-1223/15 выдан ЗАО Страховая компания «Инвестиции и финансы» на срок с 30 мая 2015 г. до 29 мая 2016 г. Страховая сумма 30 000 000 =00 (Тридцать миллионов) рублей.</p>	
<p>Сведения о соответствующем образовании в области оценочной деятельности</p>	
<p>Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 328562, выдан Межотраслевым ИПК Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности», специализация «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)», г. Москва, 25 июня 2001 г. Регистрационный номер 1700-1Д. Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» регистрационный номер № 947, выдано Государственной академией промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова от 31.01.2013 г. тел. (8182) 21-61-29, 8-921-247-47-58</p>	
Место нахождения оценщиков	163002, Архангельск, наб. Северной Двины, д. 22, САФУ, оф. 2-404, тел. 21-61-29
Сведения о привлекаемых специалистах и организациях	Для определения стоимости Объекта оценки иные специалисты и организации не привлекались, кроме технического персонала

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

Следующие предположения, допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью настоящего Отчета.

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
2. Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, базируется на данных о сложившейся ситуации на дату проведения оценки. Однако, эти предположения могут измениться с течением времени.
3. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достаточными и достоверными для получения обоснованной оценки. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.
4. Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщик обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения,

полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц:

- лиц, письменно уполномоченных Заказчиком;
- суда, арбитражного или третейского суда;

- уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков.

5. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.

6. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

7. Приведенная в Отчете итоговая величина рыночной стоимости не отражает стоимость объекта на какую-либо иную дату, отличную от даты оценки. Изменение конъюнктуры рынка может привести к существенным изменениям итоговой величины стоимости объекта оценки по сравнению со стоимостью на дату оценки.

8. Объект оценки, по предположениям Оценщиков, не обладает какими-либо скрытыми дефектами, которые могут повлиять на его стоимость, кроме оговоренных в настоящем Отчете.

9. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по стоимости, равной указанной в Отчете.

10. Заказчик принимает условия освободить и обезопасить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон к нему, вследствие легального использования третьими сторонами данного Отчета, 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 составления данного Отчета.

11. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав собственности на оцениваемое имущество, достоверность которого принимается со слов Заказчика. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

12. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных фактов.

13. Объект оценки соответствует всем санитарным и экологическим нормам.

14. Величина стоимости, полученная в результате расчетов является рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

15. Решением Арбитражного суда г. Москвы от 02.02.2015 г. по делу № А40-27521/2014 ФГУП «НПФ «Ресма» признано банкротом и в отношении него назначено конкурсное производство. В соответствии с пп.15 п.2 ст.146 НК РФ, не признаются объектом обложения НДС операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством РФ банкротами, поэтому в рамках настоящего отчета стоимость объекта оценки определяется без НДС.

16. Оценка проводится для целей реализации имущества ФГУП «НПФ «Ресма» в рамках конкурсного производства. Оцениваемое в рамках данного Отчета имущество принадлежит ФГУП «НПФ «Ресма» на праве хозяйственного ведения. В соответствии с п.2 ст.126 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 № 127-ФЗ, «с даты принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства прекращаются полномочия руководителя должника, иных органов управления должника и собственника имущества должника - унитарного предприятия», таким образом с началом конкурсного производства право хозяйственного ведения утрачивает силу.

В связи с этим в рамках конкурсного производства будет реализовываться право собственности на реализуемое имущество, поэтому в настоящем Отчете оценивается право собственности на

имущество ФГУП «НПФ «Ресма».

17. Последние цифры чисел при расчетах могут иметь незначительные погрешности. Это связано с внутренними округлениями используемой программы Microsoft Excel, и не влияет на окончательный результат в допустимых пределах.

2.9. Термины и определения

В рамках Отчета были использованы следующие термины и определения. Далее по тексту приведены ссылки на Федеральные стандарты (в случае использования терминов, приведенных в Стандартах). Для полного, недвусмысленного толкования в тексте Отчета были введены дополнительно термины и определения уточняющего характера.

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки (ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ «Общие понятия оценки, подходы и требования» к проведению оценки (ФСО № 1), п.8.).

При определении *рыночной стоимости объекта* оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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 (ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ «Цель оценки и вид стоимости» к проведению оценки (ФСО № 2), п.6.)

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом износа (ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ «Общие понятия оценки, подходы и требования» к проведению оценки (ФСО № 1), п.15.)

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними (ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ «Общие понятия оценки, подходы и требования» к проведению оценки (ФСО № 1), п.14.).

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки (ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ «Общие понятия оценки, подходы и требования» к проведению оценки (ФСО № 1), п.15.).

Объект-аналог – сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ «Общие понятия оценки, подходы и требования» к проведению оценки (ФСО № 1), п.14.).

Срок экспозиции объекта оценки – период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним (ФСО № 1, п. 12)

Наиболее эффективное использование объекта оценки – использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей (ФСО № 1, п. 10).

Период прогнозирования – период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов (ФСО № 1, п. 21а).

Безрисковая ставка - минимальная процентная ставка дохода, которую инвестор может получить на свой капитал, при в его вложении в наиболее ликвидные активы, характеризующиеся отсутствием риска невозвращения вложенных денежных средств.

Ставка дисконтирования – отражает доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки (ФСО № 1, п. 21в).

Ставка (коэффициент) капитализации – процентная ставка, используемая для пересчета

годового дохода, получаемого от объекта недвижимости, в его рыночную стоимость.

2.10. Анализ достаточности и достоверности информации, используемой при определении рыночной стоимости Объекта оценки

В соответствии с ФСО №3 (II, п. 4):

«При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов: в отчете должна быть изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки (принцип существенности);

информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, должна быть подтверждена (принцип обоснованности);

содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также допускать неоднозначного толкования (принцип однозначности);

состав и последовательность представленных в отчете об оценке материалов и описание процесса оценки должны позволить полностью воспроизвести расчет стоимости и привести его к аналогичным результатам (принцип проверяемости);

отчет об оценке не должен содержать информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (принцип достаточности).

В соответствии с ФСО № 1 (IV, п. 19) .. «Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя все доступные ему для этого средства и методы.

Информация, считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.»

При выполнении анализа, расчетов, принятии допущений оценщик руководствовался данными принципами.

Для обеспечения достоверности информации о сопоставимых аналогах и другой рыночной информации оценщик приводит ссылки на источник информации, распечатки с используемых периодических изданий и сайтов интернет в Приложении к Отчету, проводил беседу с контактными лицами по объектам аналогам для подтверждения информации и выявления дополнительной необходимой информации.

Анализ аналогов, отобранных для подтверждения среднерыночных стоимостей, позволяет также подтвердить соблюдение принципа достаточности приведенной информации (привлечение дополнительной информации с учетом сделанных допущений или увеличение числа аналогов используемых для расчета не приведет к существенному изменению стоимости Объекта оценки).

Глава 3. АНАЛИТИЧЕСКИЙ РАЗДЕЛ

В соответствии с требованиями ФСО №3 (Ш, п.8, ж): «в отчете должны содержаться следующие разделы:...анализ рынка, а так же анализ других внешних факторов, не относящихся к объекту оценки, но влияющих на его стоимость...», поэтому аналитический раздел включает основную информацию по следующим направлениям:

1. Анализ общеэкономической ситуации в РФ (основные тенденции, прогнозы);
2. Анализ социально-экономической ситуации в Москве (основные тенденции, прогнозы);
3. Обзор рынка офисной недвижимости Москвы;
4. Классификация офисных помещений.
5. Классификация состояния объектов
6. Обзор стоимости проведения ремонта.

При составлении аналитического материала были использованы следующие источники информации: (см. Таблица № 6)

Таблица № 6

Источники аналитической информации

Наименование обзора	Источник информации	Ссылка на источник информации
Социально-экономическая ситуация в РФ в 1 кв. 2015 г.	Министерство экономического развития РФ	Офиц. сайт МЭР РФ: http://www.economy.gov.ru
Социально-экономические показатели г. Москвы в 1 кв. 2015 г.	Федеральная служба государственной статистики по г. Москве	Официальный сайт: http://moscow.gks.ru
Обзор рынка офисных помещений Москвы в 1 кв. 2015 г.	Международная консалтинговая компания Colliers International , Международная консалтинговая компания «Knight Frank»	Официальный сайт: http://www.colliers.com/ http://www.knightfrank.ru/
Классификация офисных помещений	Международная консалтинговая компания «Knight Frank»	Официальный сайт: http://www.knightfrank.ru/
Классификация состояния объектов	Информационно-аналитический бюллетень RWAY № 163 Октябрь 2008 г.	Официальный сайт: http://www.rway.ru
Обзор стоимости проведения ремонта	Информация компаний: «ЛюксЭлитСтрой», «ПрофиРемонт» «СК «Мастерс Хоум» «СоюзРемСтройСервис»	www.luxelitstroy.ru www.profiremont-kvartir.ru www.masters-home.ru http://3a0.ru/price

3.1. Социально-экономическая ситуация в Российской Федерации в 1 кв. 2015 года⁵

Данные за март текущего года показали углубление спада экономики. По оценке Минэкономразвития России, ВВП с исключением сезонного и календарного фактора сократился в марте на 1,0% после снижения на 0,3% в феврале.

Объем ВВП к марту прошлого года, по оценке Минэкономразвития России, снизился на 3,4 процента. В связи с опубликованными в марте отчетными данными ФТС оценка сокращения ВВП в феврале к февралю прошлого года была скорректирована с -2,3% до -1,2%, за счет увеличения чистых налогов на продукты в результате роста экспорта нефтепродуктов и нефти в страны дальнего зарубежья в феврале 2015 года.

Отрицательное влияние на динамику ВВП в марте оказали сокращение объемов торговли, снижение объемов строительных работ и падение экспорта газа при консервативной оценке динамики

⁵ http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/3249a21e-5185-42da-bd46-d226cc50048e/Mon_j_m.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=3249a21e-5185-42da-bd46-d226cc50048e

нефтепродуктов.

Темп сокращения чистых налогов на продукты и импорт в марте оказался более глубоким - 5,3% к соответствующему периоду прошлого года. По использованию доходов наибольшее отрицательное влияние на ВВП оказало сокращение инвестиций в основной капитал и снижение оборота розничной торговли. Таким образом, по имеющимся оценкам, волна спада в I квартале переместилась с февраля на март.

По оценке Минэкономразвития России, в I квартале 2015 г. ВВП сократился на 2,2 процента. На снижение ВВП повлиял спад в строительстве, обрабатывающих производствах, розничной торговле. Положительное влияние оказали динамика сельского хозяйства и добыча полезных ископаемых.

С исключением сезонной и календарной составляющих по промышленному производству в целом после роста производства в декабре, в январе-феврале рост сократился, а в марте возобновился, составив 0,3 процента. В добыче полезных ископаемых в марте сокращение замедлилось до -0,2 против -0,6% в феврале.

В производстве и распределении электроэнергии, газа и воды после сокращения в декабре-феврале, в марте восстановился рост – на 0,4 процента.

В обрабатывающих производствах после сокращения в январе-феврале, в марте рост восстановился и составил 0,4 процента.

В отраслях промежуточного спроса в марте продолжилось сокращение в производстве кокса и нефтепродуктов, целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности, в производстве резиновых и пластмассовых изделий, в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий; после роста в январе-феврале сократилась обработка древесины и производство изделий из дерева. После замедления в феврале, в марте возобновился рост в химическом производстве.

Из потребительских отраслей в марте продолжилось сокращение производства в отраслях легкой промышленности и сократился рост в производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табака.

В отраслях машиностроительного комплекса продолжилось сокращение в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования; восстановился рост в производстве машин и оборудования и в производстве 4 транспортных средств и оборудования.

В марте, по оценке Минэкономразвития России, снижение инвестиций в основной капитал замедлилось, составив 0,3% против снижения на 1,5% в январе и на 0,7% в феврале.

В строительстве продолжилась тенденция снижения – в марте, по оценке Минэкономразвития России, оно составило 1,3 процента. Положительные темпы продолжает демонстрировать сельское хозяйство, в марте с исключением сезонности прирост составил 0,3 процента.

Начавшееся в конце 2014 года сокращение спроса на труд продолжилось и в 2015 году. По оценке Минэкономразвития России, уровень общей безработицы в течение I квартала 2015 г. увеличился с 5,1% экономически активного населения (с исключением сезонного фактора) в январе до 5,5% в марте. В результате, по оценке Минэкономразвития России, в среднем за I квартал безработица составила 5,3% экономически активного населения (сезонность исключена).

Экспорт товаров в марте 2015 г., по оценке, составил 29,9 млрд. долл. США (63,7% к марту 2014 г. и 102,6% к февралю 2015 года). Импорт товаров в марте текущего года, по оценке, составил 18,2 млрд. долл. США (66,4% к марту 2014 г. и 116,8% к февралю 2015 года). Положительное сальдо торгового баланса в марте 2015 г., по оценке, составило 11,8 млрд. долл. США, относительно марта 2014 г. снизилось на 40,1 процента.

В марте 2015 г. потребительская инфляция снизилась до 1,2% с 2,2% в феврале, с начала года она составила 7,4% (в марте 2014 г. – 1,0%, с начала года – 2,3%), за годовой период рост продолжился (16,9% к марту 2014 года).

Основные показатели развития экономики Российской Федерации
в 1 квартале 2015 г.

	2014 год		2015 год			
	март	янв. - март	февр.	март	март (с иссл. сезон. и календ. факт., к предыд. п-ду) ¹⁾	янв. - март
ВВП ¹⁾	100,8	100,9	98,8	96,6	-1,0	97,8
Индекс потребительских цен, на конец периода ²⁾	101,0	102,3	102,2	101,2		107,4
Индекс промышленного производства ³⁾	101,4	101,1	98,4	99,4	0,3	99,6
Обрабатывающие производства ⁴⁾	103,5	102,4	97,2	98,1	0,4	98,4
Индекс производства продукции сельского хозяйства	102,7	102,5	103,2 ⁷⁾	104,2 ⁷⁾	0,3	103,5 ⁷⁾
Инвестиции в основной капитал	95,3	94,7	93,5 ⁵⁾⁷⁾	94,7 ⁵⁾⁷⁾	-0,3	94,0 ⁵⁾⁷⁾
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	94,3	93,6	96,9 ⁷⁾	93,3 ⁷⁾	-1,3	95,3 ⁷⁾⁷⁾
Ввод в действие жилых домов ⁷⁾	125,4	130,6	147,7	124,4		132,8
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁶⁾	92,7	96,6	98,4 ⁷⁾	98,2 ⁷⁾	-1,1	98,6 ⁷⁾
Реальная заработная плата	103,8	104,4	92,6 ⁷⁾	90,7 ⁵⁾⁷⁾	-1,3	91,7 ⁵⁾⁷⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	31486	30057	31325	33205 ⁵⁾		31800 ⁵⁾
Уровень безработицы к экономически активному населению	5,4	5,5	5,8	5,9 ⁶⁾	5,5	5,7 ⁶⁾
Оборот розничной торговли ⁷⁾	104,5	103,9	92,8	91,3	-0,9	93,3
Объем платных услуг населению	101,3	101,2	98,9 ⁷⁾	98,0 ⁷⁾	-0,4	99,2 ⁷⁾
Экспорт товаров, млрд. долл. США	47,0	123,0	29,2	29,9 ⁸⁾		86,6 ⁸⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	27,4	72,5	15,6	18,2 ⁸⁾		46,2 ⁸⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	106,7	106,8	57,3	54,5		52,8

¹⁾ Оценка Минэкономразвития России.

²⁾ Январь и март - в % к предыдущему месяцу, январь-март - в % к декабрю предыдущего года.

³⁾ Агрегированный индекс производства по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды». С учетом поправки на неформальную деятельность.

⁴⁾ С учетом поправки на неформальную деятельность.

⁵⁾ Оценка Росстата.

⁶⁾ Предварительные данные.

⁷⁾ Без учета сведений по Республике Крым и г. Севастополю

⁸⁾ Оценка Минэкономразвития России.

3.2. Социально-экономические показатели г. Москвы в 1 кв. 2015 года⁶⁾

Москва - крупнейший в общероссийском масштабе финансовый центр, международный деловой центр и центр управления большей частью экономики страны. В Москве сосредоточено около

⁶⁾ http://moscow.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/moscow/resources/1363d0804858296294f1b4ed3bc4492f/%D0%AF%D0%BD%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%8C-%D0%BC%D0%B0%D1%80%D1%82+2015.doc

половины банков из числа зарегистрированных в России. Кроме того, значительная часть крупнейших российских компаний зарегистрирована и имеет центральные офисы в Москве, хотя их деятельность ведется в других регионах страны.

Экономика Москвы - крупнейшая экономика среди субъектов Российской Федерации по объёму валового регионального продукта. Город является крупным центром машиностроения, в том числе энергомашиностроения, станко-, судо-, приборостроения; чёрной и цветной металлургии (производство алюминиевых сплавов, цветного проката и литья), химической, лёгкой, полиграфической промышленности.

Оценка численности постоянного населения города Москвы по состоянию на 1 января 2015 г. составила 12 197,6 тыс. человек.

Демографическая ситуация в январе-марте 2015 г. характеризовалась естественным приростом населения. Число родившихся в январе-марте 2015 г. по сравнению с соответствующим периодом прошлого года увеличилось на 2,8% и составило 32,3 тыс. человек, число умерших возросло на 7,6% и составило 32,1 тыс. человек.

Динамика числа хозяйствующих субъектов

В территориальном разделе Статистического регистра хозяйствующих субъектов (Статрестра Росстата) по г. Москве, ведущегося Мосгорстатом, по состоянию на 1 апреля 2015 г. насчитывалось 1370 тыс. хозяйствующих субъектов, включая предприятия, объединения, их филиалы и другие обособленные подразделения, индивидуальных предпринимателей.

Из общего числа предприятий 90,3% - частные, 1,4% - в собственности общественных организаций, 0,4% - в федеральной собственности, 0,4% - в собственности субъекта Федерации и муниципальной собственности, 4,8% - в иностранной собственности, 0,6% - в смешанной российской собственности и 2,1% - в смешанной российской и иностранной собственности.

Финансовые результаты работы предприятий и организаций Москвы

За январь-февраль 2015 г. сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) работы крупных и средних предприятий и организаций (без банков, страховых организаций и бюджетных учреждений) составил 158,2 млрд. рублей прибыли (за январь-февраль 2014 г. по сопоставимому кругу предприятий - 190 млрд. рублей прибыли) и уменьшился по сравнению с соответствующим периодом прошлого года на 16,7%.

По итогам хозяйственной деятельности за январь-февраль 2015 г. доля убыточных организаций по сравнению с соответствующим периодом 2014 г. снизилась на 0,2 процентных пункта и составила 28,2%. Сумма убытка на 1 марта 2015 г. составила 367,1 млрд. рублей, на 1 марта 2014 г. убыток составлял 230,6 млрд. рублей.

Задолженность по полученным кредитам и займам на 1 марта 2015 г. составила 17271,6 млрд. рублей, что на 37,3% больше задолженности на 1 марта 2014 года.

Промышленное производство

Индекс промышленного производства в январе-марте 2015 г. по сравнению с январем-мартом 2014 г. составил 85,5%, в том числе по обрабатывающим производствам - 82,7%, по производству и распределению электроэнергии, газа и воды - 94,5%.

Рост производства достигнут только на предприятиях целлюлозно-бумажного производства, издательской и полиграфической деятельности - на 3,8%.

Объем промышленного производства был снижен на предприятиях следующих видов деятельности: производство резиновых и пластмассовых изделий (на 55,9%), химическое производство (на 54,0%), производство кожи, изделий из кожи и производство обуви (на 40,7%), текстильное и швейное производство (на 39,6%), производство транспортных средств и оборудования (на 38,1%), производство машин и оборудования (на 27,7%), прочие производства (на 26,3%), производство прочих неметаллических минеральных продуктов (на 24,1%), производство кокса и нефтепродуктов (на 11,9%), производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования (на 10,7%), металлургическое производство и производство готовых металлических изделий (на 9,9%), производство и распределение электроэнергии, газа и воды (на 5,5%), производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака (на 2,4%), обработка древесины и производство изделий из дерева (на 1,7%).

Предприятиями по производству и распределению электроэнергии, газа и воды в январе-марте 2015 г. выработано 13,9 млрд. кВт.ч электроэнергии (97,5% к январю-марту 2014 г.), 30,4 млн. Гкал теплоэнергии (88,3%).

Инвестиции и строительство

За январь-февраль 2015 г. на развитие экономики и социальной сферы города крупными организациями использовано 28,9 млрд. рублей инвестиций в основной капитал, что в сопоставимой оценке составило 96,9 % к январю-февралю 2014 года.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в январе-марте 2015 г. составил 109,6 млрд. рублей, или 94,6 % к уровню соответствующего периода 2014 года.

Транспорт

Автомобильным транспортом крупных и средних организаций всех видов экономической деятельности в январе-марте 2015 г. перевезено 4,7 млн. тонн грузов, что на 23,8% меньше, чем в январе-марте 2014 г.; грузооборот составил 1,2 млрд. тонно-километров, или 113,0% к уровню января-марта 2014 года.

Городскими автобусами, включая маршрутные такси, крупных и средних организаций за три месяца с начала текущего года перевезено 309,2 млн. человек (99,1% к январю-марту 2014 г.).

Потребительский рынок товаров и услуг

Оборот розничной торговли за январь-март 2015 г. составил 1082,8 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 7,8% меньше, чем за январь-март 2014 года.

Объем продажи пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий снизился на 9,8%, непродовольственных товаров - на 5,8%.

Товарные запасы в организациях розничной торговли по состоянию на 1 апреля 2015 г. снизились по сравнению с запасами на эту же дату 2014 г. на 12,1% и составили 29 дней.

Оборот общественного питания в январе-марте 2015 г. снизился по сравнению с аналогичным периодом 2014 г. в сопоставимых ценах на 7,4% и составил 42,0 млрд. рублей.

Платных услуг населению за январь-март 2015 г. оказано на 314,5 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах ниже уровня января-марта 2014 г. на 2,1%.

Услуг бытового характера оказано на 14,8 млрд. рублей, или 86,3% к январю-марту 2014 года.

Цены и тарифы

В январе-марте 2015 г. (здесь и далее в разделе «Цены и тарифы»: март 2015 г. в % к декабрю 2014 г.) сводный индекс потребительских цен на товары и услуги в г. Москве составил 107,9%.

Продукты питания в марте 2015 г. по сравнению с декабрем 2014 г. подорожали на 12,7%. Уровень цен на непродовольственные товары в январе-марте 2015 г. вырос на 6,8%.

В марте 2015 г. по сравнению с декабрем 2014 г. цены и тарифы на услуги выросли на 4,5%.

Индекс цен производителей промышленных товаров в марте 2015 г. (в % к декабрю 2014 г.) составил 108,7% против 100,5% в марте 2014 года.

Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения в марте 2015 г. по сравнению с декабрем 2014 г. повысился на 3,9%, в том числе индекс цен производителей на строительную продукцию - на 2,1%, индекс цен приобретения машин и оборудования инвестиционного назначения - на 6,6%, индекс цен на прочую продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения - на 7,6%. Цены на приобретенные основные строительные материалы, детали и конструкции выросли на 1,2%.

Денежные доходы населения

В январе-марте 2015 г. по сравнению с январем-мартом 2014 г. денежные доходы населения с учетом роста потребительских цен увеличились, по предварительным данным, на 0,6%. Номинальные среднемесячные денежные доходы в расчете на душу населения за январь-март 2015 г. увеличились на 16,3% и составили 52,3 тыс. рублей.

Реальные располагаемые денежные доходы населения (денежные доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен) за январь-март 2015 г., по предварительным данным, увеличились на 2,6% по сравнению с январем-мартом 2014 года.

Величина прожиточного минимума в среднем на душу населения в г. Москве за IV квартал 2014 г., установленная постановлением Правительства Москвы от 03.03.2015 г. № 91-ПП, составила 12542 рубля в месяц, для населения трудоспособного возраста - 14330 рублей, для детей - 10683 рубля, для пенсионеров - 8915 рублей.

Согласно предварительной оценке в январе-декабре 2014 г. средний уровень денежных доходов 10% населения с самыми высокими денежными доходами в 21,3 раза превышал средний уровень денежных доходов 10% населения с самыми низкими доходами.

Рынок труда

Численность экономически активного населения, по оценке, в январе-феврале 2015 г. составила 7081 тыс. человек. Во всех сферах экономики города было занято 6933 тыс. человек или 98,4% от экономически активного населения.

По состоянию на конец марта 2015 г. наблюдалось увеличение численности официально зарегистрированных безработных по сравнению с мартом 2014 г. на 8,0 тыс. человек, или на 32,2%. По сравнению с февралем 2015 г. их численность увеличилась на 1,4 тыс. человек, или на 4,4%.

Уровень официально зарегистрированной безработицы от общей численности экономически активного населения в феврале 2014 г. составил 0,4%. Итоги проведенного Мосгорстатом обследования по проблемам занятости показывают, что реальный уровень безработицы выше и составил 1,8%.

Таблица № 8

Основные показатели, характеризующие экономику г. Москвы в январе-марте 2015 года

Показатели	В фактических ценах	Январь - март 2015 г. в % к янв. - марту 2014 г., в сопоставимой оценке	Март 2015 г. в % к марту 2014 г., в сопоставимой оценке
Индекс промышленного про-изводства, %	x	85,5	88,8
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн. руб.	109 597,0	94,6	80,7
Инвестиции в основной капитал по крупным организациям за январь-февраль, млн. руб.	28 863,2	96,9 ¹⁾	96,6 ²⁾
Введено в действие общей площади жилых домов, тыс. кв. м.	869,9	105,7	149,6
Оборот розничной торговли, млн. руб.	1 082 772,5	92,2	90,3
Объем перевозок грузов автомобильным транспортом крупных и средних организаций всех видов экономической деятельности, млн. тонн	4,7	76,2	77,2
Номинальная среднемесячная заработная плата одного работника за январь-февраль, руб.	58 130,5	107,6 ³⁾	112,0 ⁴⁾
Реальная заработная плата одного работника за январь-февраль, %	x	92,8 ¹⁾	95,6 ²⁾
Сводный индекс потребительских цен на товары и услуги, %	x	116,5	117,3
Стоимость минимального набора продуктов питания, входящих в потребительскую корзину (для мужчины трудоспособного возраста), рассчитанная по среднероссийским нормам потребления (на конец марта), руб.	4 550,0	124,5 ⁵⁾	124,5 ⁵⁾
Численность официально зарегистрированных в органах труда и занятости безработных (на конец марта), тыс. человек	32,9	132,2 ⁶⁾	132,2 ⁷⁾

¹⁾ Январь-февраль 2015 г. в % к январю-февралю 2014 г. в сопоставимой оценке.

²⁾ Февраль 2015 г. в % к февралю 2014 г. в сопоставимой оценке.

³⁾ Январь-февраль 2015 г. в % к январю-февралю 2014 г. в фактических ценах.

⁴⁾ Февраль 2015 г. в % к февралю 2014 г. в фактических ценах.

⁵⁾ Март 2015 г. в % к марту 2014 г. в фактических ценах.

⁶⁾ Март 2014 г. в % к марту 2013 г. в фактических ценах.

⁷⁾ Март 2015 г. в % к марту 2014 г.

3.3. Обзор рынка офисной недвижимости Москвы

По результатам I квартала 2015 года столичный рынок офисной недвижимости остается под давлением внешней геополитической ситуации, что не может не сказаться отрицательно на его состоянии. Однако, несмотря на сохраняющуюся тенденцию к снижению спроса, сделки по аренде и

купле-продаже продолжают заключаться, правда, более медленными темпами, по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

Таблица № 9

Основные показатели рынка офисной недвижимости г. Москвы в 1 кв. 2015 г.

		Класс А	Класс В
Основные показатели. Динамика*			
Общий объем предложения качественных площадей, тыс. м ²			14 852
в том числе, тыс. м ²		3 495	11 358
Введено в эксплуатацию в I квартале 2015 г., тыс. м ²			90,7
в том числе, тыс. м ²		79	11,7
Доля свободных площадей, %		29,0 (-0,8 п. п.)*	16,7 (+1,4 п. п.)*
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды**	\$/м ² /год	530 (-10%)*	309 (-10%)
	руб./м ² /год	27 093 (-10%)*	16 769 (-2%)*
Диапазон запрашиваемых ставок аренды**	\$/м ² /год	300–1 000	250–970
Средняя ставка операционных расходов, руб./м ² /год		4 000–6 700	2 500–4 500

* Изменение по сравнению с показателем IV квартала 2014 г.

** Без учета операционных расходов и НДС (18%)

Источник: Knight Frank Research, 2015

Предложение

По итогам I квартала 2015 г. совокупный объем предложения качественных офисных площадей составил 14,9 млн кв.м, из которых 3,5 млн кв.м соответствуют классу А, и 11,4 млн кв.м – классу В.

После высокого прироста предложения в 2014 г. наблюдается снижение объемов ввода новых площадей в I квартале 2015 г.: в эксплуатацию было введено чуть больше 90 тыс. кв.м офисных площадей, что на 60% меньше показателя аналогичного периода 2014 г. Единственным объектом класса А, введенным в эксплуатацию за 3 месяца 2015 г., стала башня «Эволюция» в ММДЦ «Москва-Сити».

Спрос

Объем чистого поглощения качественных офисных площадей в Москве по итогам I квартала 2015 г. снизился по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 20% и составил около 37 тыс. кв.м.

Основным типом сделок, определяющим активность на текущем рынке, является пересмотр условий аренды. Так, по итогам I квартала 2015 г. доля сделок по пересмотру условий аренды в общем объеме сделок составила 86%. Компании, у которых ставка аренды на занимаемые площади прописана в иностранной валюте, вступают в переговоры по фиксации курса ближайшние 1–2 года или по согласованию валютного коридора.

Доля вакантных площадей во введенных в эксплуатацию офисных объектах, демонстрировавшая увеличение на протяжении 2014 г., по итогам I квартала 2015 г. скорректировалась

в офисах класса А и составила 29%. На рынке офисных площадей класса В доля вакантных площадей находится на уровне 16,7%.

Тенденция децентрализации спроса, наметившаяся в 2013 г., когда компании рассматривали офисные здания, расположенные вблизи МКАД, с целью снижения расходов на аренду и переезда в более качественный офис, в условиях падающего рынка, изменилась. Компании по-прежнему желают снизить затраты на аренду офиса и рассматривают преимущественно объекты за пределами Садового кольца. Однако на фоне снижения ставок аренды они могут позволить себе менее удаленные от центра опции, ставки аренды в которых будут незначительно отличаться от объектов сопоставимого качества в районе МКАД. Так, по итогам I квартала 2015 г. наибольшая доля (43%) в общем объеме сделок по аренде офисных площадей пришлось на офисы в районе Третьего транспортного кольца.

Цены продаж

На фоне сегодняшней конъюнктуры рынка сохранилась тенденция перехода собственников на рублевые цены. При этом среднерыночная стоимость продажи 1 м² в бизнес-центрах класса А снизилась за три месяца на 25%, в комплексах класса В+ на 5%.

В офисах классов А и В+, расположенных в центре города, помещения предлагаются в среднем по \$6,5-7,5 тыс./м². Запрашиваемая средняя цена 1 м. для более удаленных от ЦДР бизнес-центров варьируется в диапазоне 180-250 тыс. руб./м. для класса А и 140-180 тыс. руб./м. для класса В.

Наиболее качественные объекты, находящиеся вблизи МКАД, предлагаются сегодня в среднем по 100-130 тыс. руб./м². Примечательно и снижение запрашиваемой стоимости продажи в башнях ММДЦ «Москва-Сити», которая по итогам I квартала 2015 г. составила \$6,5-8,0 тыс./м², против \$8,0-9,1 тыс./м² в IV квартале 2014 г. Цена варьируется в зависимости от этажа и размера предлагаемого блока.



Ставки аренды

Ставки аренды на офисы классов А и В в Москве продолжили снижение в I квартале 2015 г. Средневзвешенная ставка аренды в сегменте офисных помещений класса А, рассчитанная на основе запрашиваемых ставок на вакантные офисные площади, снизилась на 10% по сравнению с IV кварталом 2014 г. и составила 27 093 руб./кв.м/год (triple net). Для объектов класса А, ставка аренды в которых номинирована в долларах США, снижение также составило около 10% – до уровня 530 \$/кв.м/год (triple net).

В офисах класса В запрашиваемые ставки аренды также снизились и сейчас составляют 16 769 руб./кв.м/год (triple net) и 309 \$/кв.м/год (-10%).

Сегодня на рынке мы отмечаем ситуацию, когда значительная часть собственников готова идти на уступки и предлагать рублевую ставку аренды, фиксацию курса валют, а также введение валютного коридора. Однако на рынке офисов класса А только единичные владельцы объектов готовы к изменению коммерческих условий на весь срок действия договора: по состоянию на конец I квартала 2015 г. всего 12% офисных площадей класса А предлагаются на подобных условиях. Чаще привязка к российской национальной валюте предусматривается на первые 2 года, после чего арендодатели планируют перевод платежей в иностранную валюту по действующему на момент подписания официальному курсу ЦБ РФ.

Динамика средних запрашиваемых ставок аренды на офисы классов А и В, номинированных в российских рублях



Источник: Knight Frank Research, 2015

Основные показатели рынка аренды офисной недвижимости по районам г. Москвы в 1 кв. 2015 г.

Деловые районы Москвы. Основные показатели

Район		Арендуемая площадь, тыс. м ²	Класс А				Класс В				
			Средневзвешенная ставка аренды		Уровень вакантных площадей, %		Средневзвешенная ставка аренды		Уровень вакантных площадей, %		
			\$/м ² /год	руб./м ² /год			\$/м ² /год	руб./м ² /год			
бульварное кольцо	Центральный деловой район	712	940	49 795	14,9	387	20 509	30,0			
Садовое кольцо	СК Юг	918	529	28 019	21,3	457	24 245	10,0			
	СК Запад	273	916	48 540	8,1	532	28 190	7,0			
	СК Север	560	769	40 733	6,4	598	31 363	11,0	13,0		
	СК Восток	401	511	27 107	18,8	407	21 586	20,0			
Третье транспортное кольцо	Ленинский	270	528	-	9,1	419	22 194	25,0			
	Тульский	900	-	-	-	390	20 669	15,1			
	Хамовники	260	980	51 949	20,7	592	31 381	1,7			
	Киевский	393	472	25 000	100,0	487	25 791	58,0			
	Пресненский	357	448	23 729	7,3	500	26 509	7,1			
	Проспект Мира	160	483	25 583	34,6	298	17 825	16,0	15,0		
	Тверской-Новослободский	738	828	43 905	19,5	403	21 340	4,5			
	Басманный	502	-	-	-	352	18 645	16,0			
	Таганский	227	450	-	82,9	218	11 575	14,0			
	Волгоградский	383	-	30 000	48,0	278	14 736	3,0			
	Итого	803	618	27 458	41,2						
ТТК-МКАД	ЧТК-МКАД Север	659	598	31 696	1,9	221	11 737	19,0			
	ЧТК-МКАД Юг	1 634	473	25 058	51,7	262	13 878	18,0	16,0		
	ЧТК-МКАД Запад	1 164	526	27 857	16,3	381	20 184	13,0			
	ЧТК-МКАД Восток	649	404	-	49,3	249	13 199	12,0			
МКАД	МКАД Север	525	-	-	-	177	9 400	17,0			
	МКАД Юг	413	336	17 810	66,8	171	9 057	18,0			
	МКАД Запад	1 703	310	16 409	28,0	245	12 977	30,0	23,0		
	МКАД Восток	248	-	-	-	-	-	-			
Итого		14 852	530	27 093	29,0	309	16 769	16,7			

Источник: Knight Frank Research, 2015

Прогноз

Несмотря на стабилизацию и определенный рост российского рубля и цены на нефть, участники рынка офисной недвижимости по-прежнему весьма осторожны. К вводу в эксплуатацию в 2015 г. запланирован почти 1 млн кв.м качественных офисных площадей, однако в текущих условиях девелоперы, вероятнее всего, будут корректировать сроки ввода объектов в эксплуатацию.

В условиях нестабильного рынка объем сделок будет формироваться преимущественно за счет активности по пересмотру текущих условий договоров аренды, а объем чистого поглощения – оставаться на низком уровне. С учетом запланированного к вводу в эксплуатацию объема офисных площадей продолжится рост уровня вакантных площадей: в офисах класса А этот показатель по итогам 2015 г. может превысить уровень 35%. Средняя вакантность на рынке Москвы по итогам года может составить 14,6-14,8%.

До конца 2015 г. по заявлениям девелоперов должно быть достроено еще порядка 1 млн. кв.м., однако, по прогнозам специалистов Colliers International, будет введено не более 60% от этой цифры (600 тыс. м.).

Несмотря на высокую степень готовности, часть заявленного объема ввода уже перенесена на более поздние периоды, что в свою очередь несколько сдержит рост уровня свободного предложения.

Вопреки опасениям по резкому падению спроса в I квартале, деловая активность все же не так сильно снижалась. Тем не менее в 2015 г. сохранится понижающаяся динамика спроса, ввиду того что иностранные компании продолжают сдерживать свое развитие, а российские компании пока ограничены в финансовых ресурсах для расширения. Прогноз по годовому объему поглощения сохраняется на уровне 600-700 тыс. кв.м. Дальнейшее поведение ставок аренды будет в значительной степени

определяться как уровнем вакантности на рынке, так и волатильностью курса национальной валюты, укрепление которой может способствовать развитию многих потенциальных арендаторов. Ожидается продолжение прошлогодних трендов относительно изменения коммерческих условий договоров, а именно переход на рублевые ставки и фиксацию верхней границы валютного коридора.

3.4. Классификация офисных помещений

В настоящее время специалистами по недвижимости используется классификация офисных помещений, разработанная на основе западных стандартов и принятая в качестве базовой практически всеми крупнейшими компаниями, действующими на рынке недвижимости.

Основой классификации является деление офисных зданий и помещений на два основных класса качества – «А» и «В», при этом в классе «В» допускается наличие подклассов. Отнесение того или иного объекта к соответствующему классу производится на основании соответствия классификационным критериям. Перечень их, в соответствии с данными консалтинговой компании «Knight Frank», представлен ниже:

Таблица № 11

Классификация офисных помещений высших классов

Класс А	Класс В+	Класс В-
1. ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ ЗДАНИЯ		
1.1. Центральная система управления зданием		
обязательный	обязательный	рекомендация
1.2. Система отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха		
Система отопления, вентиляции, кондиционирования и увлажнения воздуха, позволяющая регулировать температуру в отдельном офисном блоке круглогодично.	Центральная система отопления, вентиляции, кондиционирования и увлажнения воздуха.	Система отопления, вентиляции, кондиционирования.
обязательный	обязательный	обязательный
<i>Рекомендация: Наличие 4-трубной системы кондиционирования.</i>		
1.3. Возможности системы отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха		
Способность системы обеспечивать круглосуточное охлаждение серверных круглогодично, поддерживать среднюю температуру в офисах в диапазоне 22 С"± 1 С", осуществлять воздухообмен из расчета 60 м ³ в час на 10 кв.м арендуемой офисной площади в соответствии с предполагаемой заполняемостью здания.		
обязательный	факультативный	рекомендация
1.4. Современная система пожарной безопасности, включающая автоматическую систему обнаружения, оповещения и тушения возгорания.		
обязательный	обязательный	обязательный
1.5. Лифты		
Современные высококачественные скоростные лифты ведущих международных марок.	Современные лифты для зданий высотой 4 и более этажей.	
обязательный	обязательный	обязательный
1.6. Максимальный период ожидания лифтов		
Не более 30 секунд.		
обязательный	рекомендация	рекомендация
<i>Рекомендация: Наличие интеллектуальной системы распределения пассажиропотока в зданиях более 20 этажей.</i>		
1.7. Электроснабжение		
Два независимых источника электроснабжения с автоматическим переключением, или наличие дизельного генератора для обеспечения электроэнергией при перебоях с электроснабжением (мощность электроснабжения для арендаторов при одновременной нагрузке на 1 кв.м полезной офисной площади должна быть минимум 70 VA), источник		

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 039-ПО-2015

бесперебойного питания для аварийного электроснабжения.		
обязательный	факультативный	рекомендация
1.8. Система безопасности		
Современные системы безопасности и контроля доступа в здание: система видеонаблюдения для всех входных групп, по периметру здания и на парковке, система электронных пропусков, круглосуточная охрана здания.	Современные системы безопасности и контроля доступа в здание: система видеонаблюдения для всех входных групп, по периметру здания и на парковке, система электронных пропусков, круглосуточная охрана здания.	Система видеонаблюдения для всех входных групп, круглосуточная охрана здания. Обеспечение контроля доступа в здание.
обязательный	обязательный	обязательный
2. КОНСТРУКТИВНЫЕ ОСОБЕННОСТИ ЗДАНИЯ		
2.1. Высота потолка «в чистоте» - минимум 2,7 м		
обязательный	обязательный	рекомендация
2.2. Планировка		
Открытая эффективная планировка. Конструкция с несущими колоннами. Шаг колонн - не менее 6х6 м.	Открытая эффективная планировка. Конструкция с несущими колоннами. Шаг колонн - не менее 6х6 м.	Открытая эффективная планировка всей или половины арендуемой площади здания.
обязательный	обязательный	рекомендация
<i>Рекомендация: Расстояние от окон до колонн - не менее 4 м для не менее 90% полезной площади.</i>		
2.3. Глубина этажа		
Глубина этажа от окна до окна - не более 20 м. Глубина этажа от окна до «ядра» - не более 10 м, для зданий неправильной формы и зданий с атриумами - не более 12 м.		
обязательный	факультативный	рекомендация
2.4. Коэффициент потерь		
Коэффициент потерь - не более 12% на этаж. Площади измеряются в соответствии со стандартами BOMA.		
обязательный	обязательный	рекомендация
2.5. Допустимая нагрузка на межэтажные перекрытия: 400 кг/кв.м и более		
обязательный	факультативный	рекомендация
2.6. Отделка площадей общего пользования и фасада		
Высококачественные материалы, использованные при отделке помещений общего пользования и фасада.	Качественные материалы, использованные при отделке помещений общего пользования и фасада.	
обязательный	обязательный	обязательный
2.7. Фальшпол		
Здание спроектировано с учетом возможности установки полноценного фальшпола.	Возможность установки фальшпола.	
обязательный	факультативный	рекомендация
2.8. Освещение и расположение окон		
Современное высококачественное остекление, обеспечивающее достаточное естественное освещение.		
обязательный	обязательный	рекомендация
3. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ		
3.1. Местоположение		
Расположение здания, обеспечивающее отсутствие рядом объектов, которые могут оказывать негативное влияние на его имидж (например, функционирующие промышленные объекты, свалки и прочее).		
обязательный	факультативный	рекомендация
3.2. Транспортная доступность		
Местоположение здания не более чем в 15 минутах ходьбы от ближайшей станции метро или должным образом организованный автобус, курсирующий между зданием и станцией метро, время ожидания которого составляет 5 - 15		

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 039-ПО-2015

мин в утренние и вечерние часы пик.		
обязательный	факультативный	рекомендация
4. ПАРКОВКА		
4.1. Описание парковки		
Подземная парковка или крытая многоуровневая наземная парковка Наличие гостевой парковки	Организованная охраняемая парковка	Организованная охраняемая парковка
обязательный	обязательный	обязательный
4.2. Обеспеченность парковочными местами		
- Внутри Садового кольца: не менее чем 1 место на 100 кв.м арендуемой площади (1/100).		
рекомендация	рекомендация	рекомендация
- Между Садовым кольцом и ТТК: не менее чем 1/80;		
- Между ТТК и МКАД: не менее чем 1/60;		
- За пределами МКАД: 1/30 - 1/40 и более.		
обязательный	обязательный	рекомендация
5. СОБСТВЕННОСТЬ		
5.1. Здание принадлежит одному собственнику (не распродано отд. блоками различным собственникам)		
обязательный	факультативный	рекомендация
6. УПРАВЛЕНИЕ ЗДАНИЕМ И УСЛУГИ ДЛЯ АРЕНДАТОРОВ		
6.1. Управление зданием		
Управление зданием осуществляется профессиональной компанией, управляющей не менее 5 офисными зданиями (не менее 5000 кв.м каждое), или обладающей соответствующим международным опытом.	Наличие управляющей компании.	Организованное управление зданием.
обязательный	обязательный	обязательный
6.2. Телекоммуникационные провайдеры		
Отсутствие эксклюзивного провайдера. Возможность привлечения двух и более независимых провайдеров.		
обязательный	обязательный	рекомендация
6.3. Входная группа		
Эффективно организованная зона ресепшн, соответствующая размерам здания и обеспечивающая удобный доступ. Наличие организованной зоны ожидания.		
обязательный	факультативный	рекомендация
6.4. Инфраструктура		
Профессионально организованный кафетерий для сотрудников, соответствующий размерам здания и количеству работающих в нем сотрудников. Наличие не менее двух других услуг с учетом инфраструктуры в непосредственной близости от здания.	Кафетерий для сотрудников и другие услуги в здании (банкомат, газетный киоск, химчистка, магазины и прочее) с учетом инфраструктуры в непосредственной близости от здания.	
обязательный	обязательный	обязательный
7. СЕРТИФИКАЦИЯ		
7.1. Соответствие одному или нескольким международным стандартам оценки экологической эффективности зданий (например, BREEAM или LEED)		
рекомендация	рекомендация	рекомендация

<http://www.knightfrank.ru/resources/pdf/research/office.pdf>

Необходимо обратить внимание, что данная классификация описывает только современные качественные здания и помещения (Класса А, В+, В-). Здание Класса А, В+ должно отвечать всем соответствующим критериям (при этом допускается несоблюдение одного «обязательного» и четырех

«факультативных» критериев). Здание класса В- должно соответствовать всем обязательным критериям (несоблюдение «обязательных» критериев не допускается). Все здания, которые не отвечают вышеуказанным параметрам, из данной классификации выпадают.

Однако на рынке офисной недвижимости Москвы присутствует и большое количество зданий, не соответствующих критериям категорий «А» и «В». Поэтому существует расширенная классификация, включающая в себя описание признаков, позволяющих отнести офис к категориям «С» и «D», а также уточняющая признаки подкатегорий в категориях «А» и «В»⁷

Категория «А»

Офисы класса А – это помещения в новых деловых центрах, для которых характерны удачное расположение, хорошая транспортная доступность, оптимальные планировочные решения, высокое качество отделки, современный уровень инженерных коммуникаций, наличие автоматизированных систем жизнеобеспечения.

В бизнес-центре, в котором располагается офис, обычно есть развернутая инфраструктура централизованного обеспечения арендаторов оргтехникой, средствами связи и телекоммуникации, а также оборудованные по последнему слову техники конференц-залы. Бизнес-центр может обладать собственной охраной, иметь парковку (охраняемую), созданную из расчета: одно место на 60 кв. м офисных площадей.

Внутренняя отделка офисов в таких зданиях обычно выполняется по заказу арендаторов.

Еще одна их отличительная черта – высокая престижность, которая дополнительно подкрепляется тем, что в таких зданиях инженерные коммуникации действительно соответствуют международным стандартам, для отделки используются высококачественные материалы, а в архитектуре реализуются оригинальные авторские решения.

Для того чтобы офис мог претендовать на категорию «А+», он должен соответствовать всем перечисленным ниже требованиям. Категория «А» означает, что какие-то из приведенных ниже требований не выполнены. Офисы класса «А-», как правило, уступают классу «А» по нескольким незначительным параметрам.

Признаки офиса «А+»:

- расположен в пределах кольцевой линии московского метрополитена, к нему есть удобный подъезд на наземном транспорте;
- находится в новом здании; - к нему имеется вся необходимая юридическая документация (это касается как права собственности, так и правил эксплуатации здания);
- управление зданием производится профессионалами и соответствует международным стандартам;
- здание спланировано по принципу открытой рациональной планировки, шаг колонн – не менее 6 м;
- фактор потерь (соотношение используемой и арендуемой площадей) не превышает 12%;
- расстояние от окна до окна на каждом этаже – не более 20 м;
- сами окна – современные, высококачественные, обеспечивают высокую степень естественной освещенности;
- высота между перекрытиями – минимум 3,3 м;
- предусмотрена возможность установки фальш-полов и подвесных потолков;
- расстояние между полом и подвесным потолком – минимум 2,75 м;
- допустимая нагрузка на межэтажные перекрытия – не менее 400-450 кг на квадратный метр;
- для внутренней отделки использованы высококачественные материалы;
- наличествует охраняемая наземная и подземная парковка из расчета минимум одно место на 100 квадратных метров офисных площадей;
- здания оборудовано современными инженерными системами;
- в здании имеются современные системы климат-контроля, 4-х или 2-х трубная система вентиляции;
- в нем есть оптико-волоконные телекоммуникации;
- здание охраняется круглосуточной охраной, оборудовано современными системами безопасности;
- перемещение между этажами осуществляется с помощью современных скоростных лифтов;

⁷ https://realty.mail.ru/articles/12521/a_b_c_d_klassifikacija_moskovskih_ofisov/

- электроснабжение производится с помощью двух независимых источников, имеется источник бесперебойного питания;
- наличествует широко развитая инфраструктура, включающая в себя центральную рецепцию на первом этаже, кафетерий, ресторан, банкомат, полиграфический салон и т. д.

Категория «В»

Офисы категории «В» по многим характеристикам близки к помещениям класса «А», но обычно они не настолько престижны, не так удачно расположены, и спектр предлагаемых услуг не настолько широк. Случается и так, что в этот разряд переходят офисы категории «А» после нескольких лет интенсивной эксплуатации, тем более, что стандарты качества постоянно растут, и то, что 5-10 лет назад казалось идеалом, сегодня уже так не воспринимается.

Часто деловые помещения категории «В» находятся не в специализированных офисных центрах, а в реконструируемых особняках в самых разных уголках Москвы. Их арендуют представительства западных фирм, российские банки, издательские компании. Сейчас в Москве наблюдается следующая тенденция. Более соответствующие международным стандартам офисы класса «А» используются как представительские, там располагается топ-менеджмент компаний, а в помещениях класса «В» ведется работа (тем более, что арендная плата в помещениях этой категории заметно ниже).

Характерными особенностями офисов класса «В» являются качественная недорогая отделка, небольшой набор предоставляемых услуг. По отношению к ним могут использоваться такие слова, как «эконом-класс» или «бюджетный офис». Различия между «В+» и «В-» обычно сводятся к разнице в качестве отделки и инженерных систем зданий.

Отличительные черты офиса категории «В+»:

- расположен в пределах Третьего Транспортного Кольца Москвы, до него можно добраться по одной из основных транспортных магистралей;
- находится в новом или полностью реконструированном здании;
- имеется вся документация, касающаяся права собственности и эксплуатации зданий, нет никаких проблем с ее оформлением; - управление производится профессионалами;
- этаж может быть спланирован по-разному;
- высота между перекрытиями – не меньше 3,3 м;
- в здании есть возможность установки подвесных потолков и фальш-полов;
- расстояние между полом и подвесным потолком не меньше 2,75 м;
- установлены современные окна, обеспечивающие большую степень естественной освещенности;
- допускаются разные значения нагрузки на межэтажные перекрытия;
- для внутренней отделки используются недорогие качественные материалы;
- имеется охраняемая парковка (чаще всего – наземная) из расчета минимум 1 место на 100 квадратных метров арендуемых площадей;
- допускаются разные значения обеспеченности инженерными коммуникациями;
- наличествует система вентиляции с предварительным охлаждением воздуха, может быть установлена сплит-система кондиционирования;
- в здании предоставляются качественные услуги надежного телекоммуникационного провайдера;
- охрана ведется круглосуточно, здание оборудовано современными системами безопасности;
- в здании наличествуют хорошо работающие лифты;
- имеется инфраструктура: центральная рецепция в холле 1-го этажа, кафетерий для сотрудников и т. д.

Если же объект по некоторому числу критериев не соответствует этим признакам, то его имеет смысл отнести к категории «В-»

Категория «С»

По своим характеристикам офисы класса С, в целом, соответствуют помещениям категории В, но у них имеются какие-либо недостатки. Это могут быть проблемы с расположением - удаленность от транспортных магистралей, неудобный подъезд, оборудованием - слабо развитая инфраструктура обслуживания, слишком маленькая парковка и прочее. Поэтому здания, которые хотя бы по одному серьезному критерию не соответствуют категории В, включаются в этот класс. Часто офисы категории «С» находятся в зданиях бывших заводууправлений и НИИ, то есть переоборудованы из помещений,

слабо приспособленных к тому, чтобы быть современными офисами. Обычно они имеют непрезентабельный вид, отличаются невысоким уровнем предоставляемых услуг, относятся к непрестижной категории.

Отличительные черты офисов класса С:

- могут быть расположены практически где угодно;
- находятся в нереконструированных зданиях, максимум – с фасадом, подвергшимся косметическому ремонту;
- в здании могут быть проблемы с правильным оформлением некоторых юридических документов;
- здание эксплуатируется силами владельца;
- для здания характерна коридорно-кабинетная планировка;
- допускаются разные значения таких показателей, как глубина и ширина этажа, расстояние между перекрытиями, между полом и подвесным потолком;
- внутренний ремонт, как правило, выполняется силами самих арендаторов;
- наличествует охраняемая наземная парковка, размеры которой могут быть самыми разными;
- наличествует система вентиляции, может быть установлена сплит-система кондиционирования;
- коммуникации осуществляется с помощью телефонных линий МГТС или коммерческих телефонных провайдеров;
- имеется круглосуточная охрана;
- инфраструктура, как правило, имеется, но степень ее развитости зависит от конкретного здания и его владельца.

Категория «D»

Существуют офисы класса «D», которые обычно располагаются в административных зданиях, в которых сохранились устаревшие инженерные системы, отсутствуют современные автоматизированные системы жизнеобеспечения. Обычно их происхождение связано с 1990-ми годами, когда офисы создавались на базе нежилых помещений в НИИ, административных зданиях и т. д. Предварительно, как правило, в них проводился ремонт, но с тех пор прошло уже много лет.

Такие здания иногда могут довольно презентабельно выглядеть, в них есть библиотека, типография, телефонная линия. За последние несколько лет ряд НИИ вкладывал суммы, полученные от арендаторов, в реконструкцию и переоснащение помещений, поэтому некоторые из них можно было бы даже отнести к категории «С». Эти офисы совершенно не отвечают современным международным стандартам, зато сдаются в аренду по более чем доступной цене, что и делает их привлекательными для мелких фирм.

В соответствии с данной классификацией по большей части критериев объект оценки соответствует категории «B-»

3.5. Классификация состояния Объектов

Таблица № 12

Градация по состоянию объектов

Состояние	Критерии отнесения	Класс отделки	Класс оборудования	Отделка	Оборудование
Евростандарт	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, после ремонта, проведенного с использованием высококачественных отделочных материалов.	Евроремонт (ремонт проведен с использованием высококачественных отделочных материалов)	импортное высококачественное (в том числе система принудительной вентиляции и регулируемая отопительная система)	новая	новое
Упрощенный евростандарт	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, после ремонта по отечественной технологии с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащено типовым электротехническим, пожарно-техническим	Высококачественная (ремонт по отечественной технологии с комплексным использованием высококачественных	частично импортное (типовое электротехническое, пожарно-техническое и охранное оборудование)	новая или не требует ремонта	новое или не требует замены

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 039-ПО-2015

Состояние	Критерии отнесения	Класс отделки	Класс оборудования	Отделка	Оборудование
	и охранном оборудованием, находящимся в работоспособном состоянии.	отделочных материалов)			
Отличное	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, не более одного года после ремонта по отечественной технологии с использованием отечественных отделочных материалов.	Улучшенная	частично импортное или отечественное	новая или не требует ремонта	новое или не требует замены
Нормальное/ Рабочее	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытия стен и полов).	Улучшенная	частично импортное или отечественное	не требует ремонта	не требует замены
Удовлетворительное	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины, местные нарушения штукатурного слоя, цоколя и стен, трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).	Простая или улучшенная	отечественное	требует косметического ремонта	требует частичной замены
Неудовлетворительное	помещение в текущем состоянии не пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта) не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнения оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.	-	-	требует ремонта	требует ремонта
Аварийное	помещение не пригодно к использованию по функциональному назначению, необходимо принятия неотложных мер для его капитального ремонта: нарушена гидроизоляция; постоянные протечки через междуэтажные перекрытия; требуется замена дверных (оконных) проемов и полов, а также замена инженерных сетей. Требуется полное восстановление отделки и ремонт элементов несущих конструкций.	-	-	требуется капитальный ремонт	требуется полная замена

Таким образом, можно выделить 7 возможных состояний объектов недвижимости:

- «евростандарт»;
- упрощенный «евростандарт»;
- отличное;
- нормальное;
- удовлетворительное;
- неудовлетворительное;
- аварийное.

По ситуации на дату оценки состояние объекта оценки в соответствии с вышеприведенными критериями можно оценить как «нормальное» или «рабочее».

3.6. Стоимость проведения ремонта

Ремонт зданий и помещений можно подразделить на 2 большие группы: косметический и капитальный.

1. Косметический ремонт – комплекс ремонтно-строительных работ по поддержанию эксплуатационных качеств здания и помещений путем восстановления защитных покрытий и устранения небольших повреждений. Работы связаны с изменением существующего облика эксплуатируемого помещения без замены конструктивных элементов.

1.1. Простой (эконом) косметический ремонт – восстановление прежнего состояния помещения без работ по замене видов отделки. Переклейка обоев, перекраска стен и потолков, окраска окон, дверей, наличников и плинтусов, шлифовка и покрытие полов лаком.

1.2. Косметический ремонт с заменой отделочных материалов и частичной перепланировкой (бюджет/евроремонт) – восстановление прежнего состояния помещений с заменой отделочных материалов. Замена обоев на набрызговые покрытия, окраску, перекраску полов с применением латексно-акриловых красок, замена наличников, плинтусов, замена линолеума, ковровина.

2. Капитальный ремонт – комплекс ремонтно-строительных работ в целях усиления или восстановления с целесообразным улучшением эксплуатационных показателей и повышением надежности элементов здания и помещений. Работы связаны с изменением существующего облика ранее эксплуатируемого помещения с заменой конструктивных элементов.

Согласно данным компании «ЛюксЭлитСтрой» (<http://www.luxelitstroy.ru>), занимающейся проведением ремонтных работ в зданиях и офисных помещениях в г. Москве, в зависимости от перечня проводимых работ, условно выделяются три вида ремонта: эконом, бюджетный и капитальный ремонт.

Таблица № 13

Виды ремонта коммерческих помещений

Вид ремонта	Перечень проводимых работ
Эконом ремонт	1) Малярные работы без подготовительных работ. 2) Замена дверей, фурнитуры, напольных покрытий без подготовки. 3) Электромонтажные и сантехнические работы без замены старой разводки.
Бюджетный ремонт	1) Малярные работы с подготовительными работами. 2) Снятие старого покрытия, шпатлевка, зачистка поверхностей. 3) Замена дверей, фурнитуры, напольных покрытий без подготовки. 4) Электромонтажные, сантехнические работы без замены старой разводки. 5) Замена напольных покрытий с выравниванием пола, устройство потолков, дверей. 6) Перепланировка помещения без вмешательства в несущие конструкции. 7) Замена сантехники, электромонтажные работы.
Капитальный ремонт	1) Полный цикл малярных работ, включая штукатурные работы. 2) Перепланировка. 3) Усиление несущих конструкций, прорезка проемов в несущих стенах. 4) Замена системы отопления, канализации.

Предложения по ремонту и отделке от строительных компаний на рынке Москвы представлены ниже.

Компания ООО «Люкс Элит Строй»

Стоимость работ за 1 кв.м. по полу		
Косметический ремонт и отделка	от 2 500 руб. / кв.м. работа от 1 500 руб. / кв.м. материал заказать ремонт офиса	1) Малярные работы без подготовительных работ. 2) Замена дверей, фурнитуры, напольных покрытий без подготовки. 3) Электромонтажные и сантехнические работы без замены старой разводки.
Бюджетный ремонт	от 5 000 руб. / кв.м. работа от 4 600 руб. / кв.м. материал заказать ремонт офиса	1) Малярные работы с подготовительными работами. 2) Снятие старого покрытия, шпателька, зачистка поверхностей. 3) Замена дверей, фурнитуры, напольных покрытий без подготовки. 4) Электромонтажные, сантехнические работы без замены старой разводки. 5) Замена напольных покрытий с выравниванием пола, устройство потолков, дверей. 6) Перепланировка помещения без вмешательства в несущие конструкции. 7) Замена сантехники, электромонтажные работы.
Капитальный ремонт	от 7 500 руб. / кв.м. работа от 5 200 руб. / кв.м. материал заказать ремонт офиса	1) Полный цикл малярных работ, включая штукатурные работы. 2) Перепланировка. 3) Усиление несущих конструкций, прорезка проемов в несущих стенах. 4) Замена системы отопления, канализации.
VIP ремонт	от 11 500 руб. / кв.м. работа от 9 500 руб. / кв.м. материал заказать ремонт офиса	1) Полный цикл малярных работ с применением нестандартных материалов. 2) Позонное деление рабочих помещений с заводом холода и воздуха в каждую зону. 3) Оформление всех рабочих мест офисных помещений с применением высококачественных отделочных материалов.

http://www.luxelitstroy.ru/price/price_office.php

Компания «ПрофиРемонт»

Виды работ	Цена	Цена черного материала	Общая стоимость
Косметический	от 2 000 руб/м²	от 1 000 - 2 500 руб/м²	от 3 000 - 5 500 руб/м²
Капитальный	от 4 500 руб/м²	от 4 000 руб/м²	от 8 500 руб/м²
Евроремонт	от 5 500 руб/м²	от 5 000 руб/м²	от 10 500 руб/м²
Эксклюзивный	от 7 000 руб/м²	индивидуально	индивидуально

Источник: <http://www.profiremont-kvartir.ru/>

Компания ООО «СК «Мастерс Хоум»

Уровень ремонта	Стоимость всех работ, руб/м ²	Стоимость черновых материалов, руб/м ²
<p>Стандартный ремонт помещений</p> <p>Данный вид ремонта более подходит для офисных помещений, складов, государственных учреждений.</p> <p>Подробнее</p>	от 4 500	+ 3 900
<p>Ремонт бизнес-класса</p> <p>Данный вид ремонта выполняется по индивидуальному дизайн-проекту, для ресторанов, выставочных залов, шоу румов</p> <p>Подробнее</p>	от 5 100	+ 5 100
<p>Эксклюзивный ремонт</p> <p>Данный вид ремонта выполняется по детальному дизайн-проекту с подбором материалов, мебели и авторским надзором, с применением дорогих эксклюзивных материалов и технологий (венецианская штукатурка с имитацией отделки мрамором и малахитом, штучный художественный паркет, витражи, кованые изделия, лепнина из гипса и т.п.).</p>	от 10 500	+ 8 500

Источник: <http://www.masters-home.ru/uslugi/remont/ofisov/>

Компания ООО «СоюзРемСтройСервис»

№	Наименование ремонта	Ед. изм.	Стоимость, руб
*	Косметический ремонт квартиры	м ²	работа от -6000 *5000, с черновым материалом *7000
*	Ремонт Эконом класса квартиры	м ²	работа от -8000 *7000, с черновым материалом *10000
*	Комплексный ремонт квартиры	м ²	работа от 9000 *8000, с черновым материалом *11000
*	Капитальный ремонт квартиры	м ²	работа от 11000 *9000, с черновым материалом *12000
*	Ремонт класса Люкс (Евроремонт) квартиры	м ²	работа от -18000 *11500, с черновым материалом *15000
*	Косметический ремонт офиса	м ²	работа от -6000 *4500, с черновым материалом *6500
*	Ремонт Эконом класса офиса	м ²	работа от -8000 *6500, с черновым материалом *9000
*	Комплексный ремонт офиса	м ²	от 8000 *7500, с черновым материалом *10000
*	Капитальный ремонт офиса	м ²	от 11000 *8000, с черновым материалом *11000
*	Ремонт класса Люкс (Евроремонт) офиса	м ²	от 13000 *10000, с черновым материалом *13000

Источник: <http://3a0.ru/price>

Все вышеприведенные предложения строительных фирм по ремонту и отделке являются

начальными и могут быть повышены либо после замеров, либо в процессе ведения работ. Окончательный порядок цен на ремонтные работы практически у всех Московских строительных фирм отличается не сильно и составляет не более 15% от стоимости работ.

На основании исследования рынка ремонтных работ можно сделать вывод, что стоимость простого косметического ремонта без перепланировки с учетом черновых материалов (восстановление прежнего состояния помещения без работ по замене видов отделки), который должен периодически проводиться на объекте оценки, составляет в среднем 6100 руб./кв.м.

Глава 4. АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ

4.1. Юридическое описание прав.⁸

При определении рыночной стоимости Объекта Оценщик исходил из достоверности правоустанавливающих и других документов на оцениваемый Объект:

- Свидетельство о государственной регистрации права 77-АД № 188900 от 19.04.2007 года;
- Кадастровый паспорт на здание от 02.10.2009 г.;
- Выписка из технического паспорта на здание № дела 1165/5 по состоянию на 28.08.2009 г. от 23.09.2009 г.;
- Экспликация от 23.09.2009 г.;
- поэтажный план от 31.08.2009 г.;
- Договор аренды земельного участка № М-01-002635 от 12.07.1995 г.;
- Договор аренды земельного участка № М-01-510847 от 17.03.2004 г.;
- Охранное обязательство пользователя объекта культурного наследия №16-23/007-218/7 от 12.09.2007 г.;
- Паспорт памятника культурного наследия «Ансамбль Рогожской ямской слободы» от 10.12.2003 г.;
- Решение Арбитражного суда г. Москвы от 02.02.2015 г. по делу № А40-27521/2014 ФГУП «НПФ «Ресма»
- Акт инвентаризации имущества должника - ФГУП «НПФ «Ресма», от 23.03.2015 г.;
- Письмо от Департамента управления имуществом и инвестиционной политики Министерства культуры России №1404-10-05 от 14.04.2015 года.

Согласно данным документам, нежилое здание, расположенное по адресу: Москва, ул. Школьная, дом 44-46-46а, стр. 1, используется ФГУП «Научно-производственная фирма «Ресма» на праве хозяйственного ведения. При этом здание является объектом культурного наследия и входит в памятник культурного наследия «Ансамбль Рогожской ямской слободы».

Земельные участки, на которых расположен объект оценки, используются ФГУП «Научно-производственная фирма «Ресма» на правах краткосрочной аренды.

4.2. Описание местоположения Объекта оценки.

Объект оценки расположен на территории Таганского района Центрального административного округа (ЦАО) Москвы

Описание Центрального административного округа города Москвы.

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

Общая территория округа составляет 6 619,8 га, в том числе:

- застроенные земли 3 790,3 га
- дороги и проезды 1 316,6 га
- природный комплекс 1 512,9 га

Общая численность населения на конец 2014 г. составляет 760,5 тыс. человек, из них постоянное население – 692,5 тыс. человек.

Основными достоинствами ЦАО являются следующие:

- здесь сосредоточена большая часть памятников культуры Москвы. На территории ЦАО расположены 237 культовых учреждений разных конфессий и 8 из 10 московских монастырей.

⁸ Все юридические документы, представлены Заказчиком в виде ксерокопий

- здесь находятся 6 из 9 московских вокзалов – Курский, Казанский, Ярославский, Ленинградский, Белорусский и Павелецкий.
- это один из округов, наиболее обеспеченных станциями метро (67 станций, 38% от общего количества). Кроме того, через ЦАО проходят почти все ветки метро, за исключением Каховской и Бутовской.
- здесь расположены практически все правительственные учреждения (Кремль, Дом Правительства РФ, Совет Федераций, Госдума и большинство министерств)
- здесь находятся тысячи развлекательных учреждений, а также магазинов и торговых центров.

С другой стороны, ЦАО отличают плохая экологическая обстановка из-за большого числа источников загрязнения окружающей среды – транспортных средств и промышленных предприятий.. В настоящее время многие из них перепрофилированы и зарабатывают в основном на сдаче площадей в аренду. Исторически сложившиеся промышленные зоны в ЦАО преобразуются в современные офисные центры. Те предприятия, которые работают и представляют угрозу загрязнения, в перспективе должны быть перенесены на окраины.

На территории округа расположены 240 промышленных предприятий, объем выпуска которых в 2014 г. составил 69 017,3 млн. рублей. На промышленных предприятиях округа занято свыше 67,4 тыс. человек.

В ЦАО также действует 72 648 малых предприятий, на которых занято 712,0 тыс. человек. Объем выпущенной ими продукции в 2014 г. достиг 56 598,4 млн. рублей.



Рисунок № 1 Расположение ЦАО на карте Москвы

В состав ЦАО входят следующие районы:

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

Описание Таганского района

Таганский район - один из старейших районов центральных части города Москвы. Таганский район охватывает юго-восточную часть города, которая в далеком прошлом называлась Заяузье. На территории района, составляющей 791,6 га, расположены почти 1500 предприятий и НИИ, десятки учебных заведений. В районе проживает свыше 109 тысяч человек, успешно реализуется жилищно-коммунальная реформа.

Границы современного Таганского района проходят

- с юго-запада по оси русла реки Москвы

- с запада по Китайгородскому проезду

- с севера и северо-востока по Солянскому проезду, Солянке, Подколокольному переулку, Воронцову Полю, Верхней Сыромятнической улице, оси Курского направления МЖД, Нижегородской улице

- с востока, юго-востока и юга по Скотопрогонной улице, Малой Калитниковской улице, Михайловскому проезду, Волгоградскому проспекту, улице Мельникова, Первой Дубровской улице, Третьему Крутицкому проезду, Симоновскому Валу, Арбатецкой улице.

Район имеет развитое транспортное сообщение. Через него проходят две крупные магистрали – шоссе Энтузиастов и Таганская улица, плавно переходящая в Нижегородскую. Через район проходят пять линий метрополитена (Таганско-Краснопресненская, Кольцевая, Калининская, Люблино-Дмитриевская, Калужско-Рижская) и на нем расположены 8 станций метро. Здесь работают все виды общественного транспорта, в том числе и трамвайные линии. При этом, несмотря на большое количество широких дорог, из-за нерациональной организации движения часто возникают заторы и пробки.

Таганский район имеет прекрасную образовательную инфраструктуру. Здесь действует 23 детских сада, 25 образовательных школ и 10 вузов, из которых наиболее известные – Московский Государственный Академический Художественный институт им. Сурикова и Московский Авиационно-Технологический институт им. Циолковского, а также Военная Академия РВСН им. Петра Великого.

Таганский – преимущественно деловой район, здесь есть и спальные, и промышленные зоны. Из недостатков района можно отметить малое число культурных учреждений (всего два кинотеатра) и торговых центров (их всего 4, в основном – в районе м. Таганка).

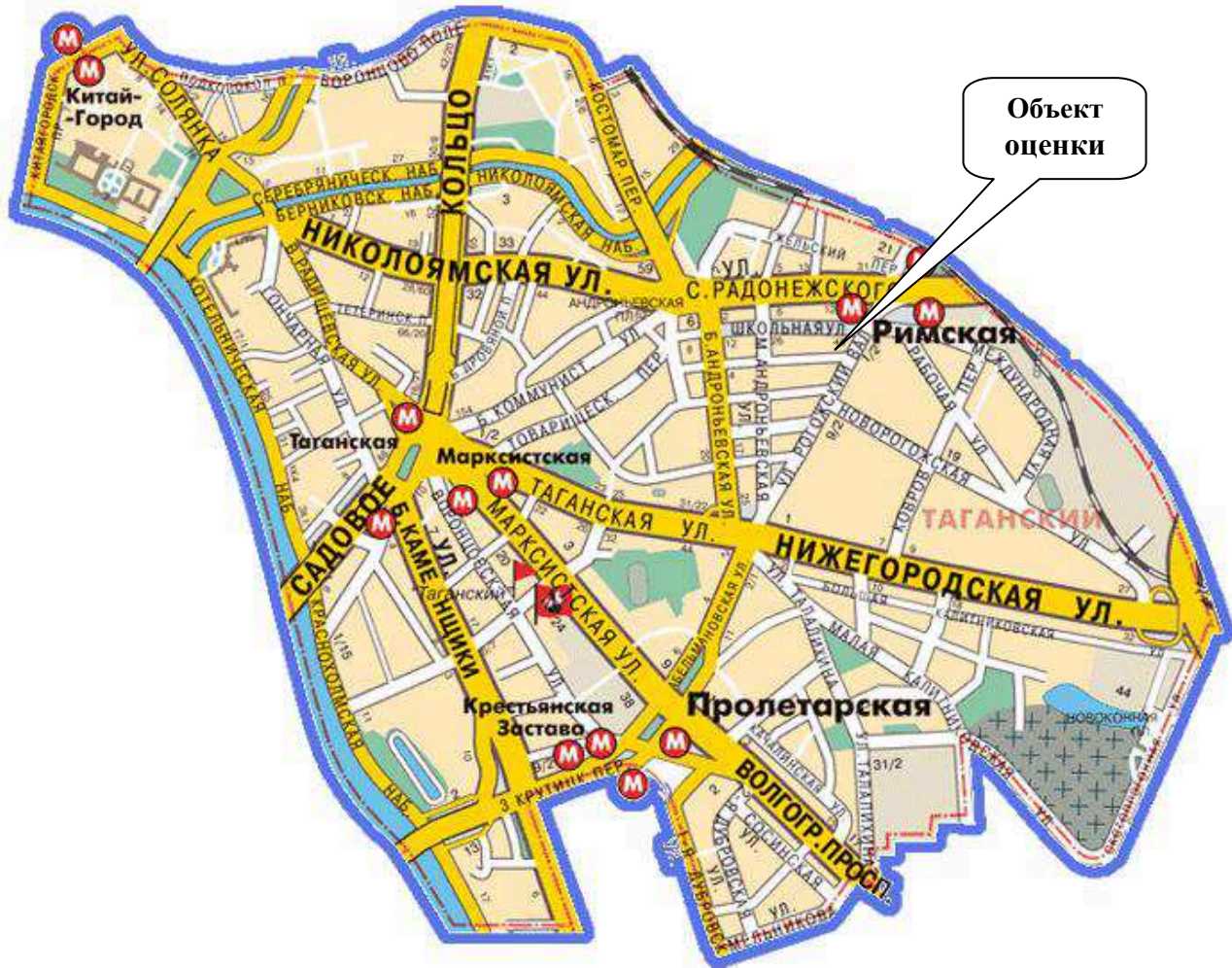


Рисунок № 2 Схема Таганского района ЦАО с местоположением объекта оценки

Объект оценки располагается в Таганском районе ЦАО г. Москвы на ул. Школьная, д. 44-46-46а, стр. 1.

На расстоянии 200 м от объекта расположена площадь Рогожская застава, образованная пересечением улиц Рогожский вал и Сергея Радонежского. Расстояние до Садового кольца – 1,5 км, до Третьего Транспортного кольца – 1,3 км. На площади расположены станции метро «Римская» и «Площадь Ильича». Таким образом, можно сделать вывод о том, что объект оценки расположен в районе с хорошей транспортной доступностью, недалеко от крупных транспортных магистралей.

Объект оценки размещается в районе смешанной, административно-жилой застройки. Территория, на которой он находится, относится к объекту культурного наследия федерального значения – «Ансамблю Рогожской ямской слободы».

Указом Президента Российской Федерации от 20 февраля 1995 г. № 176 «Об утверждении Перечня объектов исторического и культурного наследия федерального (общероссийского) значения» объект «Ансамбль Рогожской ямской слободы», XIX в. был принят на государственную охрану в качестве памятника градостроительства и архитектуры федерального (общероссийского) значения.

В соответствии со статьей 64 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее — Федеральный закон) данный объект отнесен к числу объектов культурного наследия федерального значения, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

В состав ансамбля в соответствии с паспортом памятника истории и культуры входят владения: Школьная ул., владения 11 - 51/53, 12-48, и расположенные на них нежилые здания.

Ансамбль занимает участок Школьной улицы, ограниченный Б. Андроньевской улицей и площадью Рогожская Застава. Общее количество домов, входящих в состав ансамбля - 41 постройка.

Раковский В.И. и Торицын М.Ю.

Тел. 8-921-247-47-58, (8182) 21-61-29 E-mail: oc-kom@yandex.ru

Трасса улицы сохранилась неизменной с сер. XVIII в. Существующий архитектурный облик застройки сложился в период XIX в. Здания 2-х этажные кирпичные (за исключением дома №48), структура фасадной фронтальной полосы отражает специфику занятий владельцев (ямщиков): по центральной оси каждой постройки расположена проездная арка (в настоящее время некоторые заложены или оформлены дверными проемами), большие оконные проемы 1-го этажа - лавки, окна 2-го этажа значительно меньше. Оформление фасадов отличает стилевое разнообразие, обусловленное разновременностью построек и ремонтами после пожаров.

В 1980-х г.г. проведена реставрация главных фасадов зданий, укреплены исторические несущие конструкции, дворовые фасады решены в формах современной архитектуры.

Краткое описание истории «Ансамбля Рогожской ямской слободы»

Ансамбль Рогожской ямской слободы – характерный образец застройки московской ямской слободы, сложившейся в период XIX в. Ансамбль имеет высокую степень сохранности и целостный архитектурно-художественный образ застройки.

Рогожская ямская слобода известна с XVI в. При Иване Грозном на Владимирской дороге была организована «ямская гоньба», а в селе Рогожа, в пятидесяти верстах от Москвы (ныне - г. Ногинск), образована слобода ямщиков. В конце XVI в. Рогожская ямская слобода располагается в Москве у начала той же дороги, т.е. на Николоямской ул. К началу XIX в. формируется окончательная планировка с прямоугольной сеткой кварталов, образованных пятью параллельными улицами (главная из которых 1-я Рогожская, ныне Школьная ул.) и тремя поперечными: ул. Хива (Добровольческая ул.), Большая Андроньевская ул. и Малая Андроньевская ул. В пожаре 1812 г. сгорело более 80% застройки.

В 1820-е г. проходит второй период «массовой» застройки улицы. В XIX в. слобода переживает еще два крупных пожара, повлекших за собой большие ремонтные работы: 1834 г. и в 1860 г. Значительные перемены в жизнь слободы принесла прокладка в начале 1860-х г.г. соединительной ветки Николаевской и Нижегородской железных дорог. Потребность в ямском извозе исчезла, изменяется социальный состав владельцев: дома переходят к зажиточным крестьянам, мещанам и купцам. Смена владельцев влечет за собой перестройки в интерьерах. В это время начинают пристраивать к дворовым фасадам дополнительные каменные объемы лестниц и двухэтажных галерей.

До 1917 г. общий характер застройки слободы почти не меняется, дешевое наемное жилье размещается в существующих зданиях. В 1920-30-х г.г. начинается частичный снос строений, нарушается структура владений. Начиная с 1960-х г. на всей территории слободы сооружаются типовые жилые дома повышенной этажности. В конце 1970-х, начале 1980-х г.г. сносится четная сторона ул. Сергия Радонежского (Воронья ул.) и на месте владений нечетной стороны Школьной ул. возводятся панельные здания. Массовая застройка советского периода привела к практически полной утрате исторического облика ямской слободы, сохранились: трассировка улиц, отдельные здания и , что особенно ценно, фасадная линия застройки 1-ой Рогожской (Школьной) - главной улицы слободы.

С середины 1980-х г.г. в процессе приспособления зданий под новые нужды проводится полная внутренняя перепланировка домов, в результате которой полностью утрачивается историческая отделка интерьеров; дворовые фасады решаются в формах современной архитектуры. В конце 1980-х г.г. были выполнены реставрационные работы по уличным фасадам застройки, укрепление сохраняемых несущих конструкций. Работы проводились на основании выпущенной В/О «Союзреставрация» научно-проектной документации (рук. авторского коллектива: А.М. Александров, О.Б. Морозов, Л.Д. Лапкина).

В настоящее время первоначальные планировочные решения интерьеров полностью утрачены, но сохранена общая историческая конструктивная структура каждого дома: этажность, продольные и поперечные несущие стены, сводчатые перекрытия. В целях наилучшего использования зданий под новые функции решение дворовых фасадов было выполнено в формах современной архитектуры.

Пообъектный состав объекта «Ансамбль Рогожской ямской слободы» на настоящий момент в установленном порядке не определен, при этом согласно сведениям, представленным в Минкультуры России Департаментом культурного наследия города Москвы письмом от 30 мая 2012 г., № 16-09-13/1-(36)-1 в рамках инвентаризации объектов культурного наследия, расположенных на территории г. Москвы, в данный ансамбль входят объекты недвижимости, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Школьная, д. 44 и д. 46., т.е. Объект оценки.

Необходимо особо отметить, что Объект оценки считается памятником архитектуры как часть единого ансамбля, а не сам по себе. Аналогичные по возрасту и архитектурным особенностям здания сохранились в Москве в различных районах города, в том числе и в Таганском районе ЦАО, но в отличие от них, Объект оценки является частью комплекса – образца городской застройки XIX века.

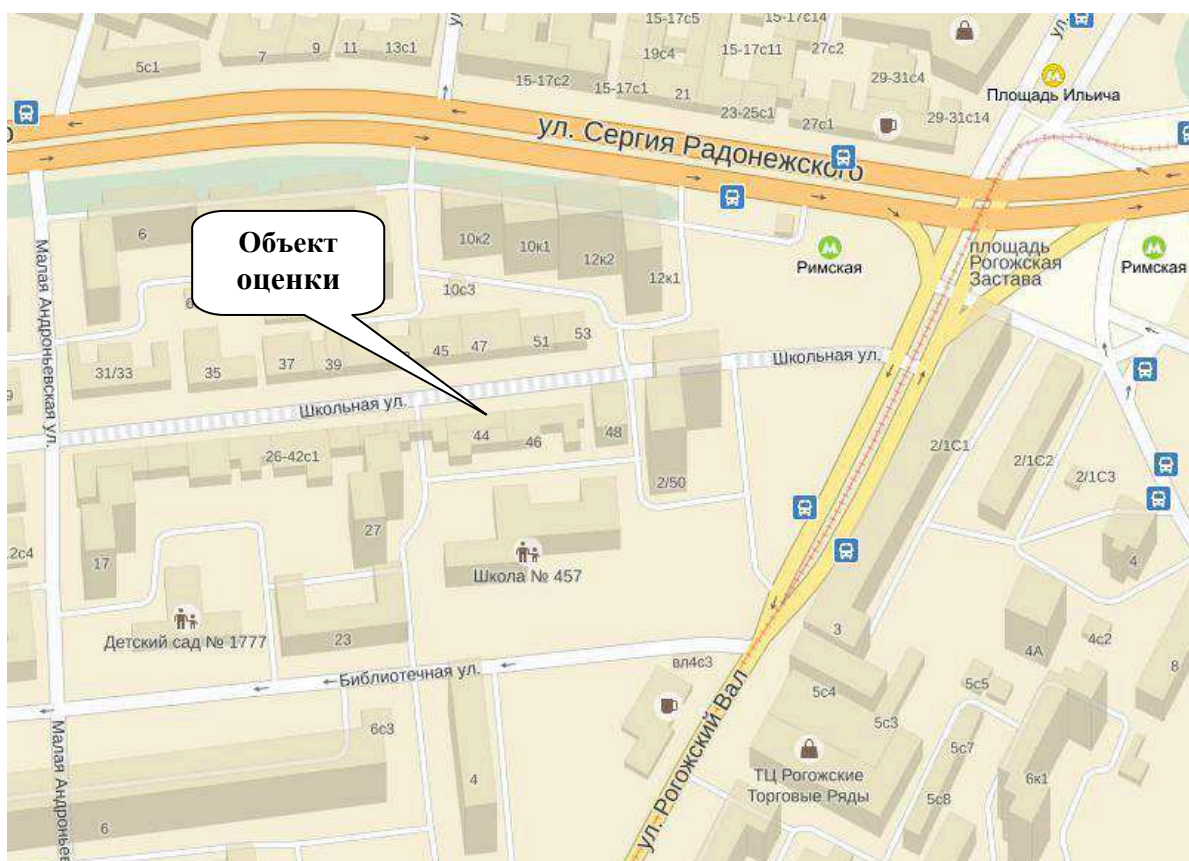


Рисунок № 3 Уточненное местоположение Объекта оценки

Экологическая обстановка в данном районе удовлетворительная.

Таблица № 14

Характеристика локального расположения объекта оценки

Местоположение	Территориальная принадлежность
Характеристика локального местоположения здания	Г. Москва, ЦАО, Таганский р-н Ул. Школьная, дом 44-46-46а, стр.1
Ближайшее окружение	Административно-жилое
Плотность застройки территории	Высокая
Транспортная доступность объекта	
Характеристика доступности	Месторасположение характеризуется хорошей транспортной доступностью
Ближайшие транспортные магистрали	Ул. С.Радонежсеого, Рогожский вал, Садовое кольцо, ТТК
Интенсивность транспортных и пешеходных потоков	Высокая
Подъездные пути	Асфальтовое покрытие в удовлетворительном состоянии

4.3. Описание Объекта оценки.

Объект оценки представляет собой 2-х этажное нежилое здание административно-офисного назначения, общей площадью 1839,5 кв.м, расположенное по адресу г. Москва, ул. Школьная, д.44-46-46а, строение 1. Здание построено в XIX веке и входит в состав «Ансамбля Рогожской ямской слободы», являющегося памятником культурного наследия федерального значения. В силу этого эксплуатация здания связана с рядом ограничений, наложенных действующим законодательством. В первую очередь это касается сохранения внешнего вида и отдельных элементов внутренней отделки

здания.

Краткая характеристика оцениваемого Объекта представлена в таблице ниже:

Таблица № 15

Характеристика объекта оценки

Основные сведения	
Собственник	Российская Федерация
Пользователь объекта	Федеральное государственное унитарное предприятие «Научно-производственная фирма «Ресма» (ФГУП «НПФ «Ресма»)
Право пользования	Хозяйственное ведение
Свидетельство о государственной регистрации права хозяйственного ведения	Серия 77-АД № 188900 от 19.04.2007 г.
Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	№ 77-77-13/007/2007-132 от 19.04.2007 г.
Балансовая стоимость здания, руб.	2 072 483,04
Функциональное назначение	Нежилое
Текущее использование	Административное
Перепланировка	Нет сведений
Состояние объекта	Удовлетворительное
Дополнительные сведения	
Особые обстоятельства	Здание входит в состав объекта культурного наследия федерального значения - памятника архитектуры «Ансамбль Рогожской ямской слободы»
Основание для принятия объекта под охрану	Указ Президента Российской Федерации № 276 от 20.02.1995 г.
Охранная зона	Охранная зона № 222, утверждена Постановлением Правительства Москвы № 545 от 07.07.1998 г.
Паспорт памятника истории и культуры РФ	3.1/2 1.32.1 от 20.12.2003 г.
Охранное обязательство пользователя объекта культурного наследия	№ 16-23/007-218/7 от 12.09.2007 г.
Местоположение	
Точный адрес	г. Москва, ул. Школьная, д.44-46-46а, стр.1
Расположение относительно основных магистралей	Садовое кольцо, Третье Транспортное кольцо, шоссе Энтузиастов
Земельный участок	
Площадь земельного участка, кв.м.	Участок 1 – 916 кв.м. Участок 2 – 630 кв.м.
Кадастровый номер участка	Участок 1 - 77:01:0006030:82 Участок 2 - 77:01:0006030:6
Вид прав на землю	Участок 1 - Краткосрочная аренда Участок 2 - Краткосрочная аренда
Реквизиты договора аренды земельного участка	Участок 1 - № М-01-002635 от 12.07.1995 г. Участок 2 - № М-01-510847 от 17.03.2004 г.
Срок действия договора	Участок 1 – 1 год с правом пролонгации Участок 2 – 1 год с правом пролонгации
Категория земель	Участок 1 – Земли населенных пунктов Участок 2 – Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Участок 1 – Эксплуатация существующего здания под служебно-производственные цели Участок 2 – Благоустройство территории
Фактическое использование	Участок 1 – Эксплуатация существующего здания Участок 2 – Внутренний двор с парковкой

Раковский В.И. и Торицын М.Ю.

Тел. 8-921-247-47-58, (8182) 21-61-29 E-mail: oc-kom@yandex.ru

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 039-ПО-2015

Физические характеристики объекта оценки	
Назначение	Нежилое
Общая площадь, кв.м.	1 389,5
Этажность (без учета подземных этажей)	2
Подземные этажи	1
Дата постройки	1896 г.
Группа капитальности	1
Площадь застройки, кв.м.	720
Строительный объем, м	Нет данных
Высота потолка объекта, м.	2,25-3,28
Описание строительных конструкций	
Фундамент	Бутовый
Стены	Кирпичные
Перегородки	Кирпичные
Перекрытия	Плоские ж/бетонные
Кровля	Металлическая по деревянным стропилам
Полы	Паркет, гранитная и керамическая плитка, ковролин, ламинат
Внутренняя отделка	Штукатурка, окраска, подвесные потолки
Основные дефекты	Отдельные трещины в штукатурке и красочном слое наружной отделки
Инженерное оборудование	
Водопровод	Есть
Канализация	Есть
Центральное отопление	Есть
Электроосвещение	Есть
Вентиляция	Естественная

В настоящее время дома №№ 44, 46, 46а по планам БТИ являются одним строением.

Дом № 44

Первоначальный объем — одноэтажное кирпичное здание 1835 г. в усадьбе ямщика К.Д.Светогорова. В 1881 г. надстроено вторым этажом и заново переделаны фасады (арх. Балашов). В 1980-е гг. были проведены внутренние реконструктивные работы с изменением планировочной структуры здания.

Отделка выполнена по проекту 1980-х г.г. в стиле эклектики XIX в. 1-й этаж - рустован, окна имеют лепные наличники с сандриками, на 1-м этаже окна с замковым камнями. Здание венчает аттик с арочным чердачным окном. Проем арки заделан, устроен оконный проем. Оконные заполнения по уличному фасаду выполнены по реставрационному проекту.

В интерьерах здания отсутствуют монументальная и станковая живопись, предметы прикладного искусства (мебель, осветительные приборы, резьба по дереву, металлу и пр.).

Двор огорожен ж/б оградой, проездная арка заделана под оконный проем.

Дом № 46, 46а

Здание состоит из двух одновременных примыкающих к друг другу объемов. Цокольный этаж с подвалом кирпичного дома (№ 46) был построен в 1843 г. во владении ямщика В.М.Забелина (арх. Никитин). Надстроен в 1880 г. вторым каменным жилым этажом. Флигель (№ 46а) построен в 1866 г. В 1980-х г.г. проведены реконструктивные работы

Уличный фасад выполнен в стиле второй половины XIX в. Центральная ось здания подчеркнута аттиком и ажурной решеткой. Стены 1-го этажа рустованные. Оконные проемы второго этажа декорированы плоскими сандриками со стилизованными «ушками», профилированными наличниками. В декоре флигеля использованы элементы стиля модерн (оконные решетки, форма

Раковский В.И. и Торицын М.Ю.

Тел. 8-921-247-47-58, (8182) 21-61-29 E-mail: oc-kom@yandex.ru

дверей).

В интерьерах здания отсутствуют монументальная и станковая живопись, предметы прикладного искусства (мебель, осветительные приборы, резьба по дереву, металлу и пр.).

Двор огорожен, благоустроен, первоначальная проездная арка заложена.

В 1996 г. во всех частях здания проведен капитальный ремонт с перепланировкой помещений. В настоящее время внутренние объемы зданий объединены общими коридорами, здание имеет один главный вход, расположенный в части, относящейся к дому №46.

В связи со статусом объекта: «объект культурного наследия федерального значения», его использование связано с рядом дополнительных ограничений.

Пользователь объекта в соответствии с «Охранным обязательством» обязуется:

- Содержать в благоустроенном состоянии земельный участок Объекта, не допускать его использование под новое строительство или под хозяйственные нужды, не согласованные с Комитетом по культурному наследию города Москвы («Москомнаследие»)

- Выполнять за свой счет силами специализированных лицензированных организаций научно-исследовательские, проектные, ремонтно-реставрационные, противоаварийные и иные работы по сохранению Объекта, определенные Актом технического состояния объекта. Указанные работы проводятся в соответствии с заданиями и разрешениями «Москомнаследия».

- Не допускать без согласования с «Москомнаследием» возведения пристроек, реконструкции, внутренней перепланировки помещений Объекта, а также проведения земляных работ в границах земельных участков, на которых он расположен.

Таким образом, при эксплуатации здания его пользователь ограничен в вопросах ремонта и перепланировки помещений, в выборе подрядных организаций при проведении ремонта, а также обязан производить такие работы только по согласованию с «Москомнаследием».

Фотографии Объекта, сделанные при его осмотре, представлены ниже:

Фотографии Объекта оценки



Фото 1. Внешний вид Объекта, фасадная дома в части №№ 46 и 46а



Фото 2. Внешний вид Объекта, фасадная дома в части №№ 44 и 46



Фото 3. Внешний вид Объекта, фасадная дома в части №46а



Фото 4. Внешний вид Объекта, фасадная дома в части №46а



Фото 5. Внешний вид Объекта, вид со двора



Фото 6. Внешний вид Объекта, вид со двора



Фото 7. Внутренний двор



Фото 8. Входной вестибюль здания



Фото 9. Коридор 1 этажа



Фото 10. Офисное помещение 1 этажа



Фото 11. Офисное помещение 1 этажа



Фото 12. Коридор 1 этажа и запасной выход (во двор)



Фото 13. Офисное помещение 2 этажа



Фото 14. Офисное помещение 2 этажа



Фото 15. Офисное помещение 2 этажа



Фото 16. Коридор 2 этажа



Фото 17. Офисное помещение 1 этажа (№ 46а)



Фото 18. Подвальное помещение



Фото 19. Подвальное помещение



Фото 20. Подвальное помещение



Фото 21. Помещение архива в подвале (№46а)



Фото 21. Подсобно-бытовое помещение



Фото 21. Подсобно-бытовое помещение

4.4. Анализ наиболее эффективного использования.

Наиболее эффективное использование, в соответствии с п.п. 13,14 ФСО №7 «Оценка недвижимости» 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.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

На практике анализ оптимального использования объекта недвижимости выявляется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим четырем критериям:

1. быть *физически возможным*, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;
2. быть *законодательно допустимым*, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должна подпадать под действие правовых ограничений, существующих либо потенциальных;
3. быть *финансово состоятельным*, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
4. быть *максимально эффективным*, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

Объект оценки является объектом культурного наследия и составной частью памятника архитектуры федерального значения, поэтому его использование осуществляется на условиях охранного обязательства. Данным обязательством (п.1.1) разрешенное использование объекта – «под административные цели». Таким образом, в данном случае решающим становится второй критерий – «законодательная допустимость», которая ограничивает выбор вариантов использования.

На основании всего выше сказанного, наиболее эффективным использованием объекта оценки будет его использование по текущему назначению, в качестве административно-офисного здания..

Глава 5. ПОНЯТИЯ И МЕТОДОЛОГИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.

5.1. Подходы для определения рыночной стоимости объектов недвижимости.

5.1.1 Затратный подход.

В соответствии со ФСО №1 п.15 «...Затратный подход-совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применявшихся на дату оценки....»

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости и исходит из принципа замещения, гласящего, что покупатель, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек. Данный подход оценки может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины затрат на строительство аналогичного объекта и его износа при непременном условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

Затратный подход показывает оценку восстановительной стоимости объекта за вычетом износа, увеличенную на стоимость земли.

Под восстановительной стоимостью нами понимается оцениваемая стоимость строительства в текущих ценах на действительную дату оценки точной копии оцениваемого здания из таких же материалов, соблюдая такие же стандарты, по такому же проекту, такой же планировки, имеющего все недостатки, абсолютное соответствие и износ, как оцениваемое сооружение.

Технология применения затратного подхода:

- Расчет стоимости приобретения или долгосрочной аренды свободной и имеющейся в распоряжении земли в целях оптимального ее использования.
- Расчет восстановительной стоимости здания.
- Определение уменьшения полезности объекта в результате износа
- Расчет остаточной стоимости улучшений путем вычитания из стоимости затрат на его восстановление всех видов износа. В случае использования в расчетах стоимости замещения функциональный износ не учитывается, так как стоимость замещения включает в себя современные требования и стандарты рынка.
- Определение восстановительной стоимости недвижимости путем суммирования остаточной стоимости улучшений и рыночной стоимости земельного участка.

5.1.2 Сравнительный подход

В соответствии со ФСО №1 п.14 «...Сравнительный подход-совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектам –аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость...»

При применении этого подхода стоимость Объекта оценки определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов. Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж были предприняты следующие шаги:

- изучение рынка и предложений на продажу, т.е. отбор объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и

запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и любых условиях сделки;

- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цены продажи или запрашиваемой цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

5.1.3 Доходный подход

В соответствии со ФСО №1 п.13 «...Доходный подход-совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки...»

Доходный подход наиболее распространен при оценке недвижимости, потенциально способной приносить доход, при оценке инвестиционных проектов, связанных с недвижимостью и др.

В процессе определения рыночной стоимости недвижимости с использованием доходного подхода, необходимо рассчитать и проанализировать следующие уровни доходов:

- Потенциальный валовой доход - доход, который можно получить от недвижимости при 100 % занятости без учета всех потерь и расходов.
- Действительный (эффективный) валовой доход - потенциальный валовой доход за вычетом скидки на простой и неполучение платежей.
- Чистый операционный (эксплуатационный) доход - действительный валовой доход за вычетом всех статей расходов (эксплуатационных и расходов по управлению), но до обслуживания долгов по кредитам, налогообложения и амортизационных отчислений.

Кроме доходов, анализу подлежат расходы, связанные с объектом недвижимости.

Периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода называются операционными расходами: условно-постоянные расходы; условно-переменные расходы; расходы на замещение.

При использовании метода прямой капитализации основным инструментом является ставка капитализации. Исходной информацией для определения значения ставки капитализации является рынок аналогичных объектов, существующие условия кредитования под залог недвижимости и ее страхования, макроэкономические оценки риска тех или иных вложений и т.д.

Процесс оценки недвижимости методом прямой капитализации доходов включает следующие этапы:

- Определение потенциального валового дохода.
- Определение действительного валового дохода.
- Определение операционных расходов.
- Определение чистого операционного дохода.
- Определение ставки капитализации.
- Определение стоимости объекта недвижимости.

При применении метода прямой капитализации предполагается неизменность доходов и расходов во времени и на этапах 1 – 5 определяются текущие значения доходов, расходов и коэффициента капитализации. Рыночная стоимость Объекта оценки определяется как частное деления чистого операционного дохода на коэффициент капитализации.

Метод дисконтированных денежных потоков применяется в случае изменяющихся доходов в течение некоторого прогнозного периода (т.н. «горизонта расчета»). В этом случае основным инструментом является ставка дисконта. Для объектов с долгим сроком жизни (более 30 лет) ставка дисконта совпадает с коэффициентом капитализации. На этапах 1 – 5 определяются величины для каждого года прогнозного периода. Рыночная стоимость Объекта оценки определяется как сумма текущей стоимости денежных потоков в течение прогнозного периода и текущей стоимости реверсии («модель Гордона»). Реверсия – это стоимость будущей продажи объекта оценки на конец прогнозного периода, определяется методом прямой капитализации.

5.2. Выбор подхода к оценке рыночной стоимости Объекта оценки.

Теория оценки недвижимости рассматривает возможность применения трех подходов при определении рыночной стоимости: с точки зрения затрат, сравнения аналогов продаж и с точки зрения приносимого объектом дохода.

Возможность и целесообразность применения каждого из подходов, а также выбор методики расчетов в рамках каждого подхода определяется в каждом случае отдельно, исходя из многих факторов, в том числе специфики объекта оценки и вида определяемой стоимости.

Возможность использования сравнительного и доходного подходов обусловлена наличием развитого рынка коммерческой, в том числе офисной, недвижимости в Москве. Наличие большого объема рыночной информации, аналитических исследований и обзоров позволяет использовать методы сравнительного и доходного подходов, описанные выше.

Здание - объект оценки построено в XIX веке по технологиям того времени, в распоряжении оценщиков нет проектной документации, которая позволила бы оценить размер затрат, необходимых для точного воспроизводства объекта оценки. При этом здание является объектом культурного наследия, что делает невозможным его оценку путем определения стоимости замещения (предусматривающей строительство из современных материалов и с применением современных технологий). На этом основании, при отсутствии проекта воссоздания, согласованного с соответствующим органом охраны, принято решение отказаться от использования затратного подхода.

С учетом вышеизложенного, в настоящем Отчете Оценщик использовал два подхода к определению рыночной стоимости – сравнительный и доходный.

Глава 6. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ.

6.1. Определение рыночной стоимости объекта сравнительным подходом

В процессе сбора исходной информации были найдены цены предложения купли-продажи объектов, сходных с оцениваемым, поэтому настоящий расчет стоимости оцениваемого объекта опирается на цены предложения. Такой подход оправдан поскольку, потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

Критерии отбора аналогов:

1. Передаваемые юридические права и ограничения (право собственности без ограничений).
2. Дата предложения (январь-апрель 2015 г.)
3. Функциональное назначение (Административно-офисное)
4. Конструктивное сходство (ОСЗ, особняк).
5. Местоположение (направление, удаленность от центра, ТТК).
6. Наличие/отсутствие коммуникаций (все коммуникации).
7. Состояние и пр. (любое с учетом корректировок)

Характеристика объектов-аналогов для оцениваемого объекта недвижимости представлена в таблице ниже:

При этом необходимо отметить, что зачастую объема публикуемой информации агентства недвижимости недостаточно, для получения дополнительной информации необходимо провести опрос риэлторов.

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 039-ПО-2015

Таблица № 16

Краткая характеристика объектов-аналогов

Элементы сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Дата предложения	Дата оценки	Дата оценки	Дата оценки	Дата оценки	Дата оценки
Тип	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Местоположение	ЦАО, Таганский р-н м. «Таганская», «Пл. Ильича», «Курская» Андроньевский пр. д. 4 стр.1	ЦАО, Басманный р-н м. «Бауманская», Спартаковская ул. 8	ЦАО, Мещанский р-н, м. «Сухаревская» Б. Сухаревский пер. дом 17 стр. 2	ЦАО, Таганский р-н м. «Таганская», «Пл. Ильича», ул. Ал. Солженицына	ЦАО, Басманный р-н м. «Бауманская», Бакунинская ул. 70
Назначение	Офисно-административное	Офисно-административное	Офисно-административное	Офисно-административное	Офисно-административное
Имущественные права на здание	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Описание	<p>Офисный особняк в историческом центре Москвы!</p> <p>Месторасположение:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Всего в 5 минутах ходьбы от станции метро «Курская» или «Таганская». • 3-х этажное офисное здание, площадью 1 400 кв.м. высота потолков до 4 м. • Удобная планировка. • В 2010 году произведена полная реконструкция здания • Уютный внутренний дворик с парковкой на 20 а/м и зоной отдыха. • Хорошая транспортная доступность, с удобным доступом к Садовому и Бульварному Кольцу. <p>Право собственности: надлежаше оформлено и зарегистрировано.</p>	<p>Предлагается к продаже особняк расположенной на 1-й линии домов в 400 м. от м. Бауманская. У особняка имеется два полноценных этажа, подвал и мезонин. Здание не является памятником архитектуры. Материал стен: кирпич. Постоянный пешеходный и транспортный поток. Все центральные коммуникации. Высота потолков: 1,96 - 3,48 м. Пожарная сигнализация. Объект находится под охраной. Возможность размещения рекламы на фасаде. Видеонаблюдение. Кондиционирование. Рецепция</p>	<p>Предлагается к продаже ОСЗ класса «В» в историческом центре города. Уровни: 2 этажа и мансарда. ДАЗУ до 2023 года. Парковка на 17 м/мест.</p> <p>Кондиционирование: сплит-системы. Здание оборудовано отдельной системой водо и тепло снабжения. Шаговая доступность от м. Цветной Бульвар, Грубая, Сухаревская. Приточно-вытяжная вентиляция. Огороженная территория. Пожарная сигнализация. Объект находится под охраной. Развита деловая инфраструктура. Возможен разумный торг.</p>	<p>Особняк со своей территорией расположен в Таганском районе. В пешей доступности к метро Таганская и Площадь Ильича.</p> <p>Состояние помещений: Выполнена стандартная офисная отделка</p> <p>Инженерия:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Система приточно-вытяжной вентиляции - Система центрального отопления - Оптико-волоконные телекоммуникации <p>Парковка огороженная на 15 м/м</p>	<p>Отдельно стоящее 2-х этажное здание. Площадь 1050 кв.м.</p> <p>Подойдет как для резиденции компании, так и под банк, офисное здание либо бизнес-центр.</p> <p>Информация по зданию: 1050 кв.м общая площадь</p> <p>Инфраструктура:</p> <ul style="list-style-type: none"> есть электричество есть водоснабжение нет газа есть канализация есть отопление есть охрана есть парковка есть интернет

Раковский В.И. и Горицын М.Ю.
Тел. 8-921-247-47-58, (8182) 21-61-29 E-mail: os-kom@yandex.ru

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 039-ПО-2015

Земельный участок: под зданием и прилегающая территория, площадью 22 сотки оформлен в аренду.	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее
Физическое состояние	286 000 000	245 478 600	150 000 000	160 000 000	224 000 000	224 000 000
Стоимость, руб.	1400	1 215	825	680	1 050	1 050
Площадь, кв.м.	204 285,7	202 040,0	181 928,4	235 294,1	213 333,3	213 333,3
Цена 1 кв.м., руб.	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimiost/prodazha_nedvizhimosti/prodazha_nedvizhimosti_3387.html	http://agentstvo.net/nedvizhimiost/com/prodazha_nedvizhimosti/prodazha_nedvizhimosti_3356.html	http://agentstvo.net/nedvizhimiost/com/prodazha_nedvizhimosti/prodazha_nedvizhimosti_3356.html	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimiost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_680_m_433520356	http://realty.dmir.ru/sale/zdanie-moskva-bakuninskaya-ulica-106816546/	http://realty.dmir.ru/sale/zdanie-moskva-bakuninskaya-ulica-106816546/
Источник информации	Андрей, 8-915-010-28-57	Михаил 8-495-773-94-77	Михаил 8-495-773-94-77	Александр 8-495-232-42-22	Людмила 8-903-500-90-80	Людмила 8-903-500-90-80
Контактная информация						

Источник: Составлено Оценщиком

Раковский В.И. и Горицын М.Ю.
Тел. 8-921-247-47-58, (8182) 21-61-29 E-mail: oc-kom@yandex.ru

Характеристика сравнения по основным ценообразующим факторам Объекта оценки с объектами аналогами приведены в таблице ниже:

Таблица № 17

Сравнительная характеристика Объектов

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Корректировка
Условия продажи	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Корректировка на уторгование
Местоположение	ЦАО Таганский р-н	ЦАО Таганский р-н	ЦАО Басманный р-н	ЦАО Мещанский р-н	ЦАО Таганский р-н	ЦАО Басманный р-н	Сопоставимое
Назначение	Админ.-офисное	Админ.-офисное	Админ.-офисное	Админ.-офисное	Админ.-офисное	Админ.-офисное	Сопоставимое
Имущественные права на здание	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Сопоставимое
Физическое состояние	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Сопоставимое
Площадь, кв.м.	1 389,5	1400,0	1 215,0	825,0	680,0	1 050,0	Корректировка на площадь

Источник: Составлено Оценщиком

Для того чтобы определить среднюю рыночную стоимость 1 кв.м. Объекта, необходимо провести корректировку цен объектов-аналогов в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым Объектом.

На основании выявленных отличий были рассчитаны корректировки:

- на снижение цены в процессе торгов;
- на площадь здания;

По прочим параметрам корректировки не проводились.

Корректировка на «цену предложения»

Для определения корректировки на возможный торг, возникающий в процессе заключения договоров купли-продажи на офисную недвижимость, Оценщиком были проведены консультации с брокерами и представителями собственников предлагаемых к продаже зданий административного назначения. Кроме этого, для определения величины корректировки на уторгование Оценщиком были проанализированы аналитические материалы, описывающие текущую ситуацию на рынке купли-продажи офисной недвижимости. Согласно данным информационного издания «Сборник рыночных котировок» (СРК-2015, г. Москва, «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича) скидка на торг для сделок купли-продажи офисной недвижимости в г. Москва лежит в диапазоне 10-15%, в среднем - 12,5%, (Табл. №57, стр. 75). Для целей настоящего расчета принимается среднее значение диапазона 12,5%.

Корректировка на состояние.

Оцениваемый объект и все аналоги – здания постройки до 1917 года, в которых была проведена реконструкция и сделан ремонт, текущее состояние – рабочее у всех объектов. На основании этого можно заключить, что проводить корректировку на состояние нет необходимости.

Корректировка на площадь здания.

Площадь объекта оценки 1389,5 кв. м., а объектов-аналогов – от 680 до 1400 кв.м. Разница в площадях объекта оценки и объектов-аналогов является ценообразующим параметром, следовательно, требуется введение корректировки на площадь..

Для расчета указанной поправки Оценщиками была применена формула логарифмической зависимости удельной стоимости от общей площади объекта недвижимости, полученная в ходе статистического исследования характера и количественных величин зависимости стоимости различных типов недвижимости от их масштаба (площади)⁹:

$$y = -0,13\ln(x) + 2,136; \text{ где:}$$

⁹ Яскевич Е.Е. «Ретроспективный анализ масштабных эффектов для различных типов и местоположений нежилой недвижимости», <http://www.cpcpa.ru/Publications/023/>

у – удельная стоимость;
 Ln – натуральный логарифм;
 x – общая площадь;

Корректировка на общую площадь рассчитывалась по следующей формуле:

$$i = \left(\frac{OC_{oc}}{OC_{an}} \right) - 1$$

; где:

i – корректировка на площадь;
 OC_{oc} – относительная расчетная рыночная стоимость объекта оценки;
 OC_{an} – относительная расчетная рыночная стоимость объекта-аналога.

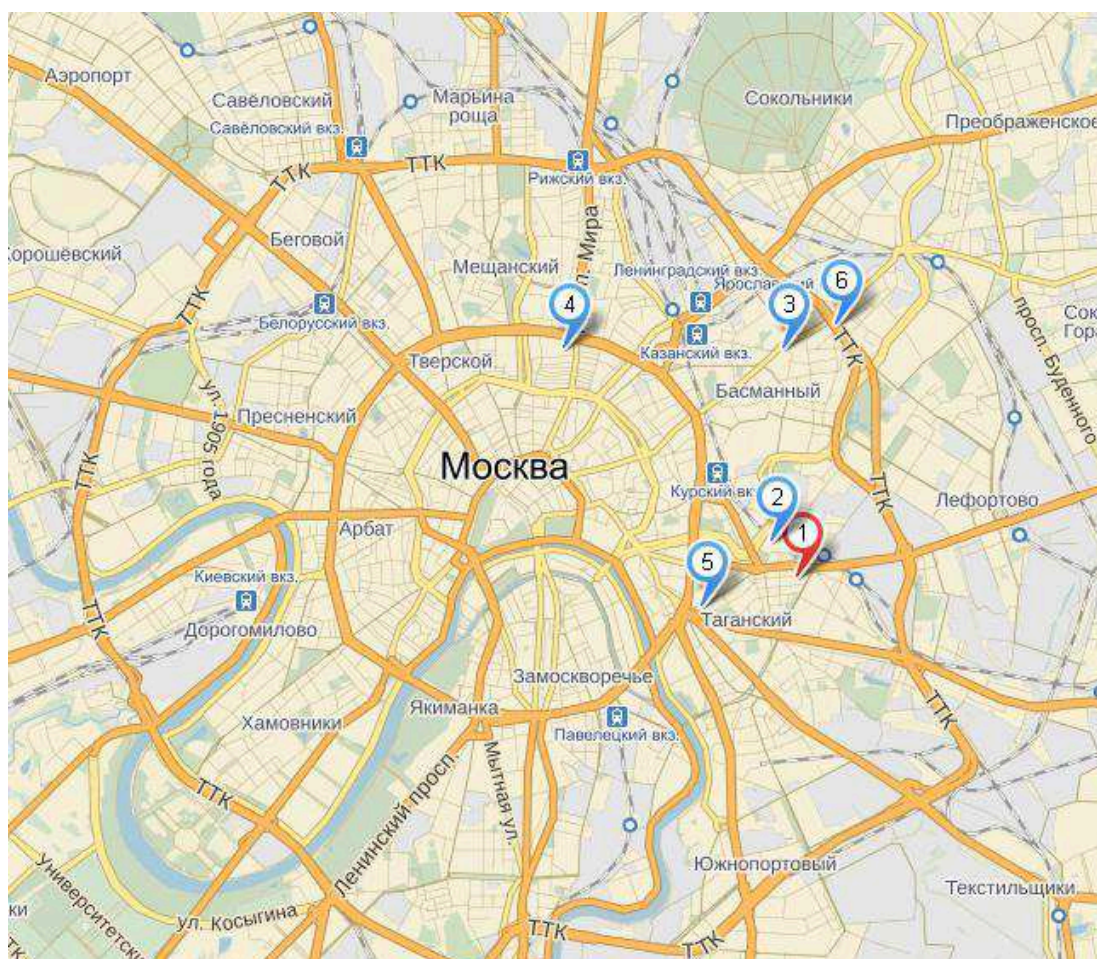
Таблица № 18

Расчет поправки на разницу в площади

	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Площадь объекта, кв. м.	1 389,5	1 400,0	1 215,0	824,5	680,0	1 050,0
Удельная стоимость $y = -0,13 \ln(x) + 2,136$	1,20	1,19	1,21	1,26	1,29	1,23
Корректировка на площадь, %		0,1%	-1,4%	-5,4%	-7,2%	-3,0%

Корректировка на местоположение

Ниже представлено местоположение объекта оценки и объектов-аналогов.



Местоположение объекта оценки (красная метка) и объектов аналогов (синие метки)

Объект оценки, так же как и объекты-аналоги находится в Центральном административном

округе Москвы, в районах, примыкающих к западной и северо-западной части Садового кольца – Таганском, Басманном, Мещанском. Существенная разница в местоположении объектов отсутствует, соответственно корректировка на местоположение не производится.

Корректировка на принадлежность к объектам культурного наследия.

Объект оценки является частью ансамбля «Рогожская ямская слобода», памятника архитектуры и объекта культурного наследия. Подобренные аналоги подобным качеством не обладают, поэтому необходимо учесть эту разницу в статусе.

Здания, как культурно - исторические памятники, могут рассматриваться как объекты недвижимости:

- А) имеющие сервитуты,
- Б) обладающие престижностью и расположенные в привлекательных местах.

Сервитут – обязанность, обязательство, повинность. Особый вид вещного права, заключающийся в праве пользования чужой вещью или ограничивать ее собственника в установленных пределах. В соответствии с п.1 ст. 216 ГК РФ сервитут отнесен к вещным правам на имущество лиц, не являющихся собственниками этого имущества. Сервитуты приводят к снижению стоимости объектов по сравнению с обычными зданиями, что связано с:

- соблюдением нормативных требований по сохранению фасадов и колеровке;
- запретом на перепланировку внутренних помещений;
- запретом на изменение внешнего благоустройства и прочими ограничениями.

В противоположность сервитутам, наличие престижности является повышающим цену фактором. Понятие «престижность» многогранно:

- Престижность, связанная с местоположением
- Престижность, связанная со владением старинными особняками - памятниками.
- Престижность, связанная с социальной градацией общества, когда для собственников с высоким уровнем дохода важное значение имеет сочетание качества, престижности товара и его ликвидности.

В данном случае можно заключить, что имеющиеся сервитуты не оказывают существенного влияния на стоимость объекта в сравнении с аналогами по следующим причинам:

- сохранение в имеющемся виде оформления фасада и его окраски по мнению оценщика не снижает привлекательности здания, поскольку соответствует стилю оформления окружающих зданий. При этом характер отделки (штукатурка, окраска) не предусматривает использования каких-либо дополнительных затрат на дорогие отделочные материалы и работы.
- перепланировка в здании, согласно «Охранному обязательству», была произведена в 1996 году, имеющаяся планировка – типичная коридорно-кабинетная, соответствующая как характеру использования объекта, так и его размерам, использование иных видов планировок не представляется способным повысить стоимость объекта.
- изменение внешнего благоустройства не требуется.

При рассмотрении моментов, связанных с престижностью, можно заключить, что включение объекта в состав ансамбля – памятника архитектуры, не влияет на повышение его престижности. Местоположение объекта – Таганский район, бывшая Рогожская слобода, не является престижным с точки зрения бизнеса, здесь отсутствуют современные техно-парки, высококлассные бизнес-центры, офисы и представительства крупных компаний. В непосредственной близости – жилые кварталы с типовой панельной застройкой.

При этом сами здания, расположенные на Школьной улице (включая объект оценки), не являются уникальными памятниками архитектуры, созданными выдающимися архитекторами прошлого. Они представляют собой типичные образцы застройки мещанских районов Москвы конца XIX века, аналогичные по возрасту, внешнему виду и архитектурным решениям здания сохранились во многих районах Москвы, включая Таганский. Право собственности на такой объект не обеспечивает его владельцу каких-либо дополнительных преимуществ по сравнению с объектами-аналогами.

Исходя из вышеперечисленного, оценщик пришел к выводу, что в рассматриваемом случае корректировка, учитывающая принадлежность объекта оценки к объектам культурного наследия, не требуется.

Итоговый расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода представлен в Таблица № 19.

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 039-ПО-2015

Таблица № 19

Расчет рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода

Элементы сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Цена предложения, рублей за 1 кв. м	204 285,7	202 040,0	181 818,2	213 333,3	235 294,1
Снижение ставки в процессе торгов, коэфф-т	0,875	0,875	0,875	0,875	0,875
Скорректированная цена, рублей	178 750,0	176 785,0	159 090,9	186 666,6	205 882,3
Местоположение	ЦАО Таганский р-н	ЦАО Басманный р-н	ЦАО Мещанский р-н	ЦАО Таганский р-н	ЦАО Басманный р-н
Корректировка на местоположение, коэфф-т	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена, рублей	178 750,0	176 785,0	159 090,9	186 666,6	205 882,3
Площадь, кв.м.	1 400	1 215	825	1 050	680
Корректировка на площадь, %	0,8%	-2,4%	-0,8%	-4,8%	-2,4%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	180 180,0	175 370,7	151 454,5	182 186,6	191 470,5
Физическое состояние	Нормальное, проведение ремонта не требуется	Нормальное, проведение ремонта не требуется	Нормальное, проведение ремонта не требуется	Нормальное, проведение ремонта не требуется	Нормальное, проведение ремонта не требуется
Корректировка на физ/состояние, руб./кв.м	-	-	-	-	-
Скорректированная цена, рублей	180 180,0	175 370,7	151 454,5	182 186,6	191 470,5
Средняя стоимость 1 кв.м., руб. с НДС			176 132,5		
Площадь, кв.м.		1 389,5			
Стоимость объекта (с учетом округления и НДС)			244 736 000		
Стоимость объекта (с учетом округления и без НДС)			207 403 000		

Источник: расчет Оценщика

Раковский В.И. и Горицын М.Ю.
Тел. 8-921-247-47-58, (8182) 21-61-29 E-mail: oc-kom@yandex.ru

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, расположенного по адресу г. Москва, ул. Школьная, д.44-46-46а, стр.1 рассчитанная в рамках сравнительного подхода, составляет на дату определения стоимости (с учетом округления и без НДС):

207 403 000 рублей

(Двести семь миллионов четыреста три тысячи) рублей.

Согласно Федеральным стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости» (ФСО – №7, п. 30) «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное».

Как правило, массовые явления в различных сферах деятельности подчиняются нормальному закону распределения. Исходя из свойств нормального закона распределения, рассматриваемая величина (рыночная стоимость 1 кв.м. офисной недвижимости) с вероятностью 95,45% примет значения, попадающие в интервал $\bar{X} \pm 2\delta$, где \bar{X} – полученная в ходе расчетов средняя величина рыночной стоимости 1 кв.м офисных площадей, δ – стандартное отклонение предоставленной выборки.

Таким образом, диапазон рыночной стоимости объекта оценки, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Школьная, д.44-46-46а, стр.1, рассчитанной по состоянию на дату оценки, составляет:

172 103 000 – 242 703 000 рублей

6.2. Определение рыночной стоимости объектов оценки доходным подходом

В рамках доходного подхода при определении рыночной стоимости объекта будем применять метод капитализации доходов, так как потоки доходов от владения объектом недвижимости стабильны.

Определение арендной ставки для зданий

В результате исследования рынка аренды коммерческой недвижимости (производственно-складского назначения) г. Москвы (за МКАД) и Московской области, для оцениваемого здания было выявлено 5 сопоставимых объектов-аналогов.

Для обоснования средневзвешенной ставки аренды на объект оценки проведен анализ ставок аренды на помещения производственно-складского назначения, все выбранные аналоги имеют следующие одинаковые характеристики, которые совпадают с характеристиками Объекта исследования:

Условия финансовых расчетов:	Рыночные
Передаваемое право на объект:	Право аренды
Дата предложения:	январь-апрель, 2015 г.
Тип объекта:	ОСЗ, особняк
Местоположение:	направление, удаленность от центра, ТТК
Наличие коммуникаций:	все коммуникации
Состояние:	Любое с учетом корректировки

Краткая характеристика объектов-аналогов представлена в следующей таблице:

Описание объектов-аналогов для расчета рыночной ставки годовой арендной платы производственно-складской недвижимости

Элементы сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Местоположение	м. Площадь Ильича, Андроньевская пл., д.4 стр.1	м. Таганская, Известковский пер., д.5 стр.2	м. Площадь Ильича м. Таганская, ул. Солженицына, дом 38	м. Таганская, ул. Солженицына, дом 8, стр.1	м. Площадь Ильича м. Таганская, ул. Солженицына, дом 17
Назначение	Административно-офисное	Административно-офисное	Административно-офисное	Административно-офисное	Административно-офисное
Описание	<p>Обособляемый, выполненный в классическом стиле, является памятником архитектуры. В 2010 г. полная реконструкция здания. Без отделки. Внутренний двор с парковкой на 20 м/м входит в арендную ставку. Прилегающая территория 22 сотки оформлена в аренду до 2032 года. Смешанная планировка, 3 этажа, все коммуникации.</p>	<p>Офисное здание в тихом переулке на 2 линии домов. Солидные соседи и развитая инфраструктура. Удобные выезды на Садовое кольцо. Смешанная планировка с отделкой после ремонта. Приточно-вытяжная вентиляция. Сплит-системы. Развитая инфраструктура. Стихийная парковка. Видеонаблюдение, круглосуточная охрана, круглосуточный доступ. Провайдеры: Коммерческий провайдер. Арендная ставка: 30000 руб/м2/год. В арендную ставку все включено, кроме коммунальных платежей.</p>	<p>ОСЗ в исторической части Москвы. Здание расположено на 1-ой линии домов, в 10-ти минутах ходьбы от станции метро Таганская. Имеет внутреннюю территорию для парковки 10 автомобилей и удобную транспортную доступность (в непосредственной близости к Садовому кольцу). Количество этажей: 2, здание: нежилое (административное). Планировка: кабинетная. Отделка: с отделкой после ремонта. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Безопасность: круглосуточная охрана, круглосуточный доступ. Арендная ставка: 25000 руб/м2/год, включая эксплуатацию. НДС оплачивается отдельно.</p>	<p>Здание (ОСЗ). 5 мин. пешком от м. Таганская. Обособляемый в исторической части Москвы. Первая линия домов. В шаговой доступности несколько станций метро. Количество этажей: 3, здание: нежилое (административное). Планировка: кабинетная. Отделка: с отделкой за выездом арендаторов. Вентиляция: естественная. Кондиционирование: сплит-системы. Безопасность: круглосуточная охрана, круглосуточный доступ. Парковка: наземная. Ставка аренды от 22000 руб/м2/год, указанная цена включает НДС.</p>	<p>Предлагается в аренду офисное помещение класса "В", 509 м2. Обособляемый. Отдельно стоящее здание. Арендная ставка: 20000 руб. за м2 в год. 1,2-й этаж, кабинетная планировка, с/у, вода. Презентабельный вид. Удобная пешеходная и транспортная доступность. Парковка стихийная. Точная площадь 509,40 м2. Территориально: Москва, Центр, м.Площадь Ильича, ЦАО.</p>
Эксплуатационные расходы	Не включены	Включены, кроме коммунальных	Включены	Не включены	Не включены
НДС	Не включен	Включен	Не включен	Включен	Не включен
Состояние	Без отделки	Рабочее	Рабочее	Требует косметического	Рабочее

Раковский В.И. и Горицын М.Ю.
Тел. 8-921-247-47-58, (8182) 21-61-29 E-mail: os-kom@yandex.ru

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 039-ПО-2015

Площадь, кв.м.	1368	840	1040	ремонта	509
Арендная ставка, руб./кв.м/год. (с НДС)	20 000	30 000	25 000	22 000	20 000
Источник информации	http://realty.dmir.ru/rent/zda-nie-moskva-andronevskaya-ploshcad-111300471/	http://realty.dmir.ru/rent/zda-nie-moskva-izvestkovyy-pereulok-110753251/	http://realty.dmir.ru/rent/zda-nie-moskva-ulica-aleksandra-solzhenicyna-110258299/	http://realty.dmir.ru/rent/zda-nie-moskva-ulica-aleksandra-solzhenicyna-110259797/	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_ofisa_509_m2_m_ploschad_ilicha_tsao_23_1121327
Контактная информация	Алексей 8-495-776-75-79	Алексей 8-495-776-75-79	Алексей 8-495-776-75-79	АН РЕНТАВИК 8 -495-768-47-44	Игорь 8-926-225-74-42

Раковский В.И. и Горицын М.Ю.
Тел. 8-921-247-47-58, (8182) 21-61-29 E-mail: oc-kom@yandex.ru

По выбранным аналогам была проведена процедура сопоставления объекта оценки и аналогов по основным ценообразующим факторам и выявлены основные корректировки (см. таблицу представленную ниже).

Таблица № 21

Сравнительная характеристика объектов-аналогов.

Ценообразующий фактор	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Корректировка
Цена предложения /сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Требуется
Местоположение	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	Не требуется
Эксплуатационные расходы и НДС		Не включены	Включены	Включены	Включены	Не включены	Требуется
Состояние	Рабочее	Без отделки	Рабочее	Рабочее	Требуется косметического ремонта	Рабочее	Требуется
Тип объекта	Обособленный	Обособленный	Обособленный	Обособленный	Обособленный	Обособленный	Не требуется

В целях обеспечения наибольшей сопоставимости объектов, сходных по характеристикам с Объектами оценки применялись корректировки:

Введение корректировок

- на снижение арендной платы во время торгов;
- на местоположения;
- на эксплуатационные расходы и НДС;
- на физическое состояние.

Корректировка на снижение арендной платы в процессе торгов

Для определения величины корректировки на уторгование Оценщиком были проанализированы аналитические материалы, описывающие текущую ситуацию на рынке купли-продажи офисной недвижимости. Согласно данным информационного издания «Сборник рыночных котировок» (СРК-2015, г. Москва, «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича) скидка на торг для сделок аренды офисной недвижимости в г. Москва лежит в диапазоне 10-15%, в среднем - 9,5%, (Табл. №57, стр. 75). Для целей настоящего расчета принимается среднее значение диапазона - 9,5%.

Корректировка на эксплуатационные расходы и НДС

Ставка аренды объектов-аналогов № 1,4,5 не включает в себя эксплуатационные расходы, соответственно корректировка не требуется. Ставка по аналогу № 2 включает в себя эксплуатационные расходы без коммунальных. Согласно информационно-аналитическому справочнику рынка недвижимости «Сборник рыночных котировок» (СРК-2015, Табл.49, стр.69), величина эксплуатационных расходов для офисной недвижимости класса В в Москве составляет 3170 руб. с НДС, а без НДС - 2686 руб. на кв.м.

Согласно данным информационно-аналитического бюллетеня «R-Way» (№ 234, стр. 122) доля коммунальных расходов в эксплуатационных расходах составляет 33-37%, в среднем - 35%. В таком случае, поправка для аналога № 2 составит $2686 \times (1-0,35) = 1\,746,2$ руб.

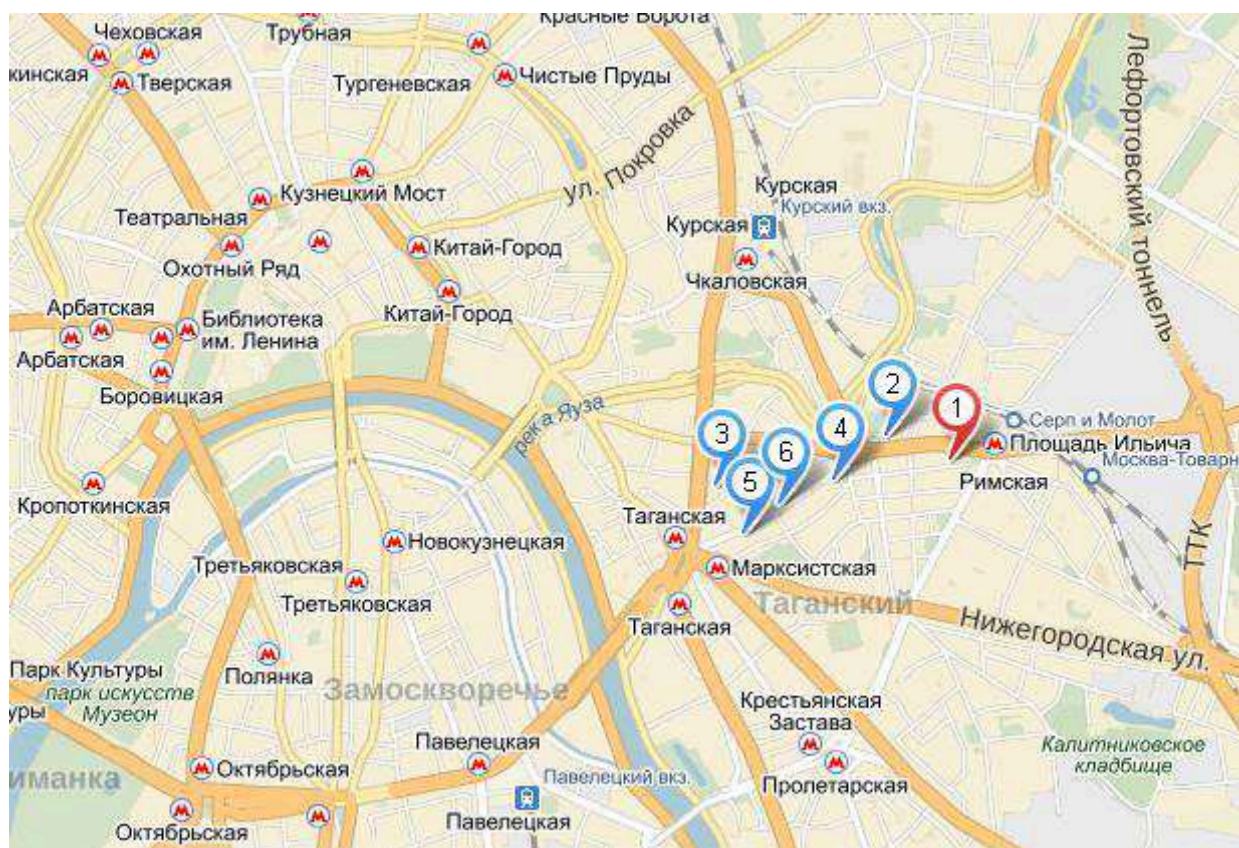
Ставка для аналога №3 включает в себя эксплуатационные расходы полностью, что требует поправки в сумме 2686 руб..

Корректировка на наличие в ставке аренды НДС применяется для аналогов № 2 и 4.

Корректировка на местоположения

Все объекты-аналоги, также как и объект оценки, располагаются в восточных районах Центрального административного округа Москвы, недалеко от объекта оценки.

Расположение объекта оценки и аналогов представлено на схеме ниже:



Местоположение объекта оценки (красная метка) и аналогов (синие метки)

Таким образом, корректировка на местоположение не проводилась.

Корректировка на физическое состояние

Аналогам №1 и №4 требуется проведение отделочных работ, объект оценки и остальные аналоги находятся в рабочем состоянии. Таким образом, необходимо провести корректировку только для аналогов №1, 4.

Согласно информации, представленной в аналитической части настоящего Отчета, стоимость обычного ремонта для офисных помещений в Москве составляет в среднем 6100 руб./кв.м. (с НДС). Ремонт в офисных зданиях производится в среднем 1 раз в 5 лет. Корректировка, равная ежегодным затратам на замещение, рассчитывается с учетом функции «Фактор фонда возмещения»

$$N = SFF(R, n) = \frac{R}{(1 + R)^n - 1} = \frac{0,105}{(1 + 0,105)^5 - 1} = 0,1622 \quad \text{где:}$$

R – ставка капитализации 10,5%;

n – 5 лет.

Таким образом, корректировка на ремонт составит 6100 x 0,1622 = 989,3 руб./кв.м в год.

Результаты расчетов рыночной величины средней арендной ставки для оцениваемых объектов административно-офисного назначения приведены в таблице ниже:

Таблица № 22

Расчет рыночной ставки годовой арендной платы за 1 кв.м. руб.

Элементы сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Стоимость аренды 1 кв.м./год	20 000,0	30 000,00	25 000,00	22000	20000
Финансовые условия сделки	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Снижение ставки в процессе торгов, коэфф-т	0,905	0,905	0,905	0,905	0,905

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 039-ПО-2015

Скорректированная ставка, руб. за кв.м./год	18 100,0	27 150,0	22 625,0	19 910,0	18 100,0
Местоположение	ЦАО, м. Пл Ильича	ЦАО, м. Таганская	ЦАО, м. Таганская	ЦАО, м. Таганская	ЦАО, м. Пл Ильича
Корректировка на местоположение, коэф-нт	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная ставка, руб. за кв.м./год	18 100,0	27 150,0	22 625,0	19 910,0	18 100,0
НДС	Не включен	Включен	Не включен	Включен	Не включен
Корректировка, руб.	-	-4 141,5	-	- 3 037,1	-
Скорректированная ставка, руб. за кв.м./год	18 100,0	23 008,5	22 625,0	16 872,9	18 100,0
Эксплуатационные расходы	Не включены	Включены, кроме коммунальных	Включены	Не включены	Не включены
Корректировка, руб.	-	-1 746,2	-2 686	-	-
Скорректированная ставка, руб. за кв.м./год	18 100,0	21 262,3	19 939,0	16 872,9	18 100,0
Состояние	Без отделки	Рабочее	Рабочее	Требуется ремонт	Рабочее
Корректировка, руб.	+989,3	-	-	+989,3	-
Скорректированная ставка, руб. за кв.м./год	19 089,3	21 262,3	19 939,0	17 862,2	18 100,0
Рыночная ставка, руб. за кв.м./год (округ., без НДС)	19 251				

Источник: расчеты ООО «ЭПЭ»

Таким образом, в расчетах была принята величина арендной платы для в размере **19 251** за 1 кв.м. в год без НДС и без учета эксплуатационных платежей.

Обоснование коэффициента капитализации.

В настоящем расчете ставка капитализации будет рассчитана на основе рыночных данных. Согласно информационно-аналитическому бюллетеню рынка недвижимости RWAY № 241, апрель 2015 г. размер ставки капитализации для офисных объектов составляет 10-11%, оценщиком было принято решение использовать среднюю ставку капитализации 10,5%.

Параметры и допущения, используемые при расчете

Недогрузка (не занятость) сдаваемых площадей и потери от неё определяются как процент от валового дохода.

Потери от недогрузки рассчитываются по следующей формуле:

$$V = K_n \times n_f / n_o ; \text{ где}$$

K_n - коэффициент оборачиваемости арендных площадей, отражающих долю арендных площадей, на которых в течение определенного срока происходит смена арендаторов, %;

n_f - число арендных периодов в течение рассматриваемого срока, которые необходимы для поиска новых арендаторов (срок экспозиции), мес.;

n_o - общее количество арендных периодов в течение рассматриваемого срока, мес.

Коэффициент оборачиваемости арендных площадей в данном случае принимается равным 1, поскольку предполагается сдача в аренду всего особняка целиком, одному арендатору, и вакантных площадей на объекте не остается.

Срок экспозиции принят в размере 5 месяцев – минимальный срок экспозиции аналогичной недвижимости в г. Москве по данным информационного издания «Сборник рыночных котировок» (СРК-2015, г. Москва, «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича), табл.58, стр.76.

Как правило, договора аренды офисных помещений заключают сроком на 1 год с пролонгацией его в конце года, средний срок непрерывной аренды на московском рынке составляет не менее 5 лет (60 мес.). Таким образом, потери от недозагрузки составят $5/60 \times 100\% = 8\%$.

Полученный от сдачи в аренду эффективный валовой доход должен быть уменьшен:

- на величину эксплуатационных затрат;
- на величину прочих операционных затрат
- на расходы на управление объектом недвижимости.

Эксплуатационные расходы:

Арендная ставка рассчитывалась без учета эксплуатационных расходов.

Операционные расходы без эксплуатационных и расходы на управление:

Согласно информационно-аналитическому справочнику рынка недвижимости «Сборник рыночных котировок» (СРК-2015, Табл.49, стр.69) величина операционных расходов (эксплуатационные расходы, земельные платежи, налоги, страхование) для офисной недвижимости класса В в Москве составляет (с НДС) 4760 руб./кв.м в год, в том числе эксплуатационные – 3170 руб. Таким образом, операционные расходы без эксплуатационных составляют 1590 руб. с НДС, а без НДС – 1347,5 руб.

Общая сумма годовых расходов составит $1347,5 \times 1389,5 = 1\,872\,351$ руб.

Расходы на управление, согласно тем же справочникам, составляют от 1% до 5% от суммы аренды. В данном расчете взята средняя величина диапазона – 3%, и сумма расходов на управление составит:

$$19250,5 \times 1389,5 \times (1 - 0,08) \times 0,03 = 738\,280 \text{ руб.}$$

Затраты на замещение:

Для поддержания помещения в рабочем состоянии, необходимо учитывать расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся элементов. Предполагается, что ремонт для офисных помещений проводится 1 раз в 5 лет и его стоимость, согласно информации, представленной в аналитической части настоящего Отчета, составляет в среднем 6100 руб./кв.м. (с НДС). При этом статус объекта, как памятника культурного наследия, требует при каждом проведении ремонта разработки отдельного проекта и согласования его в «Москомнаследии», что ведет к удорожанию работ. В среднем по рыночным данным это удорожание составляет до 10%, и удельные затраты на ремонт составят 6710 руб./кв.м.

Затраты на замещение рассчитываются с помощью функции «Фактор фонда возмещения», значение которой составит:

$$N = SFF(R, n) = \frac{R}{(1+R)^n - 1} = \frac{0,105}{(1+0,105)^5 - 1} = 0,1622 \quad \text{где:}$$

R – ставка капитализации 10,5%;

n – 5 лет.

Общие затраты на ремонт составят $1389,5 \times 6710 = 9\,323\,545$ руб. Таким образом, величина ежегодных затрат на замещение составит

$$9\,323\,545 \times 0,1622 = 1\,512\,279 \text{ рублей.}$$

Расчет рыночной стоимости Объекта доходным подходом.

На основании полученных данных был произведен расчет рыночной стоимости методом прямой капитализации и результаты представлены в нижеследующей таблице.

Таблица № 23

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки методом прямой капитализации дохода

Наименование показателя	Ед. изм.	Значения
Общая площадь	кв.м.	1 389,5
Арендная плата в год	Руб./кв.м.	19 251,0
Потенциальный валовый доход (ПВД)	Руб.	26 749 264,5
Коэффициент недозагрузки	%	8,0
Потери от недозагрузки	Руб.	2 139 941,2
Действительный валовый доход (ДВД)	Руб.	24 609 323,3
Операционные расходы (расходы на страхование, налог на имущество)	Руб.	1 872 351,0
Расходы на управление	Руб.	738 280,0
Затраты на замещение	Руб.	1 512 279,0
Чистый операционный доход (ЧОД)	Руб.	20 486 413,3
Ставка капитализации	%	10,5
Итоговая рыночная стоимость объекта (без НДС)	Руб.	195 108 698,1

Источник: расчеты ООО «ЭПЭ»

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом по состоянию на дату оценки составляет с учетом округления и без НДС:

195 109 000 рублей

(Сто девяносто пять миллионов сто девять тысяч) рублей

6.3. Согласование результатов рыночной стоимости объекта недвижимости

Заключительным элементом процесса оценки является сравнение результатов, полученных на основе применения указанных подходов и приведения полученных стоимостных оценок к единой стоимости объекта. Процесс приведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько они существенно влияют при оценке объекта оценки на объективное отражение рынка. Процесс сопоставления результатов применения подходов приводит к установлению окончательной стоимости объекта оценки, в чем и достигается цель оценки.

Возможны несколько подходов к решению задачи согласования полученных цен для формирования окончательного результата оценки и её ошибки:

- ✧ оценка на основе анализа расширенной последовательности;
- ✧ оценка на основе расчета средневзвешенного значения;
- ✧ оценка на основе анализа количества корректировок по каждому результату.

Рынок коммерческой недвижимости в г. Москве достаточно развит, на нем существует большое количество информации о предложениях, аналитических обзорах и исследовательских материалах. Поэтому доходному и сравнительному подходам мы доверяем в наибольшей степени.

Информация, использованная в сравнительном и доходном подходах, имеет одинаковую степень достоверности, поэтому для них были назначены равные веса - по 0,5.

Таким образом, итоговый результат можно представить в виде таблицы следующим образом:

Таблица № 24

Согласование результатов

Подходы	Рыночная стоимость, в руб.	Удельный вес	Полученные значения, в руб.
Сравнительный	207 403 000	0,5	103 701 500
Доходный	195 109 000	0,5	97 554 500
Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. округленно:			201 256 000

Источник: расчет Оценщика

Рыночная стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Школьная, д.44-46-46а, стр.1, по состоянию на дату оценки, составляет (с учетом округления и без НДС):

201 256 000 рублей

(Двести один миллион двести пятьдесят шесть тысяч) рублей

Глава 7. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОМОСТИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

7.1. Описание движимого имущества

Оцениваемое движимое имущество находится в нежилом здании по адресу: г. Москва, ул. Школьная, дом 44-46-46а, стр.1

Перечень оцениваемого движимого имущества представлен в таблице ниже:

Таблица № 25

Перечень оцениваемого движимого имущества

Инв. номер	Наименование	Дата ввода в эксплуатацию	Первоначальная стоимость, руб	Амортизация, руб.	Остаточная стоимость, руб.
00000413	АТС Panasonic (цифровая гибридная IP-АТС)	29.02.2008	63 707,64	61 459,00	2 248,64
00000500	АТС Panasonic KX-TDA200RU с комплектующими	30.11.2008	90 357,66	77 601,19	12 756,47
00000414	Кондиционер FTXR-28E внутр и RXR-28E наруж. блок	23.05.2008	70 672,65	70 672,65	0,00
00000415	Кондиционер FTXR-28E внутр и RXR-28E наруж. блок	23.05.2008	70 672,63	70 672,63	0,00
00000536	Кондиционер Panasonic CS-C 7 HKD	30.09.2009	82 487,80	82 487,80	0,00
00000484	Очистная установка «Каскад-Эконом»	31.10.2008	53 959,32	53 959,32	0,00
00000541	Система пожарной сигнализации	31.07.2009	923 884,33	857 892,75	65 991,58
0359-0017	МФУ Ricoh Aficio MP C5501A (415599)	07.07.2011	396 013,89	270 609,43	125 404,46
0359-0018	Финишер SR790 (412730)	07.07.2011	49 455,78	33 794,66	15 661,12
0359-0022	Система контроля доступа	22.02.2013	55 711,86	34 046,10	21 665,76
00000557	Комплект ворот DHPSN 140 (сдвижные) с комплектующими	04.01.2010	132 046,83	92 597,79	39 449,04
00000563	Кондиционер Toshiba RAS-07	18.05.2010	25 844,80	23 691,25	2 153,55
00000580	Система радиоканального оповещения «Орфей-Р»	09.06.2010	149 101,85	123 868,98	25 232,87
00000583	Система Автоматической Пожарной Сигнализации	12.07.2010	245 773,13	174 824,65	70 948,48
00000586	Кондиционер SAP-RC77,	20.07.2010	25 352,42	20 848,08	4 504,34
00000585	Кондиционер SAP-RC77,	20.07.2010	25 352,42	20 848,08	4 504,34
00000587	Кондиционер SAP-KC77	20.07.2010	24 123,49	19 837,37	4 286,12
	Итого		2 484 518,50	2 089 711,73	394 806,77

Источник: данные Заказчика

7.2. Подходы для определения рыночной стоимости объектов движимого имущества.

7.2.1. Затратный подход.

В соответствии с ФСО № 1 п .15 «...Затратный подход-совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применявшихся на дату оценки....»

В зависимости от объема исходной информации при оценке движимого имущества выбирается один из методов:

- цена завода-изготовителя;
- составление калькуляции;
- составление ресурсно-технологической модели;
- метод трендов (индексация исторических затрат);
- метод построения корреляционно-регрессионной зависимости;
- метод удельных показателей;
- нормативно-параметрические методы.

Первым шагом в затратном подходе является расчет суммы затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, т.е. определение стоимости воспроизводства или стоимости замещения без учета износа.

Вторым шагом является определение физического износа. Физический износ определяется как потеря в стоимости в результате потребления активов путем использования.

На третьем этапе определяется величина функционального устаревания. Функциональное устаревание - это потеря в стоимости в результате действия факторов, присущих самой собственности и вызванных изменениями в технологии.

Последний шаг в применении затратного подхода - это определение любого существующего экономического устаревания - это потеря в стоимости в результате действия факторов, внешних по отношению к самому объекту собственности.

Формула для определения обоснованной рыночной стоимости имеет вид:

$$С_{РЫН} = С_{ВОС/ЗАМ} \times (1 - И_{ОБЩ}) \text{ где:}$$

$С_{РЫН}$ - рыночная стоимость;

$С_{ВОС/ЗАМ}$ - стоимость воспроизводства/замещения без учета накопленного износа;

$И_{ОБЩ}$ - накопленный износ, в свою очередь определяемый по формуле:

$$И_{ОБЩ} = 1 - (1 - И_{Ф}) \times (1 - И_{М}) \times (1 - И_{ЭК}), \text{ где}$$

$И_{Ф}$ - физический износ;

$И_{М}$ - моральный (функциональный) износ;

$И_{ЭК}$ - экономическое устаревание.

7.2.2. Сравнительный подход

В соответствие со ФСО № 1 п. 14 «...Сравнительный подход-совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами – аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость...»

Алгоритм сравнительного подхода:

- изучение рынка и предложений на продажу, т.е. отбор объектов, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, и т.д.
- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и т.п.;
- корректировка цены продажи или запрашиваемой цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

7.2.3. Доходный подход

В соответствие со ФСО № 1 п. 13 «...Доходный подход-совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта

оценки ...»

Алгоритм доходного подхода (метод прямой капитализации):

- Определение потенциального валового дохода - доход, который можно получить от объекта оценки при 100 % занятости без учета всех потерь и расходов.
- Определение действительного валового дохода - потенциальный валовой доход за вычетом скидки на простой и неполучение платежей.
- Определение операционных расходов. Периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода называются операционными расходами: условно-постоянные расходы; условно-переменные расходы; расходы на замещение.
- Определение чистого операционного дохода - действительный валовой доход за вычетом всех статей расходов, но до обслуживания долгов по кредитам, налогообложения и амортизационных отчислений.
- Определение ставки капитализации.
- Определение стоимости объекта оценки.

При применении метода прямой капитализации предполагается неизменность доходов и расходов во времени и на этапах 1 – 5 определяются текущие значения доходов, расходов и коэффициента капитализации. Рыночная стоимость Объекта оценки определяется как частное деления чистого операционного дохода на коэффициент капитализации.

Метод дисконтированных денежных потоков применяется в случае изменяющихся доходов в течение некоторого прогнозного периода (т.н. «горизонта расчета»). В этом случае основным инструментом является ставка дисконтирования. На этапах 1 – 5 определяются величины для каждого года прогнозного периода. Рыночная стоимость Объекта оценки определяется как сумма текущей стоимости денежных потоков в течение прогнозного периода и текущей стоимости реверсии. Реверсия – это стоимость будущей продажи Объекта оценки на конец прогнозного периода, определяется методом прямой капитализации.

7.2.4. Выбор подхода к оценке рыночной стоимости Объекта оценки.

Теория оценки рассматривает возможность применения трех подходов при определении рыночной стоимости: с точки зрения затрат, сравнения аналогов продаж и с точки зрения приносимого объектом дохода.

Возможность и целесообразность применения каждого из подходов, а также выбор методики расчетов в рамках каждого подхода определяется в каждом случае отдельно, исходя из многих факторов, в том числе специфики объекта оценки и вида определяемой стоимости.

В процессе определения рыночной стоимости оцениваемых объектов, Оценщиком проведен анализ существующего спроса и предложения на рынке оборудования.

Часть оцениваемого движимого имущества, является самостоятельными объектами сделок купли-продажи и в настоящее время существует рынок их реализации. Однако данные основные средства не являются новыми и цены на сопоставимое новое оборудование не отражают рыночную стоимость б/у оборудования. В связи с этим Оценщики вынуждены отказаться от применения сравнительного подхода.

На основе проведенного анализа Оценщиком принято решение условно разделить предоставленный перечень Объектов оценки на две группы:

1. Основные средства, по которым удалось найти информацию по ценам на первичном рынке и не удалось найти информацию по ценам на вторичном рынке (12 позиций);
2. Основные средства, по которым не удалось найти информации о ценах ни на первичном, ни на вторичном рынках (5 позиции).

Оценщиком принято решение о том, что рыночная стоимость Объектов оценки, по которым удалось найти достоверную информацию по сделкам купли-продажи на первичном рынке, может быть рассчитана в рамках затратного подхода путем использования метода цены завода-изготовителя.

Рыночная стоимость Объектов оценки, по которым не удалось найти информации по сделкам купли-продажи на первичном и вторичном рынках, быть рассчитана путем индексирования первоначальной балансовой стоимости с учетом индексов изменения цен на технологическое оборудование (сборник КО-Инвест «Индексы цен в строительстве», № 91 апрель 2015 г., табл. 2.6, стр. 69).

Доходный подход было решено не использовать, т.к. Объекты оценки входят в состав имущественного комплекса, и выделить денежные потоки, генерируемые по отдельности данными активами, не представляется возможным.

Таким образом, в настоящем Отчете Оценщик использовал для определения рыночной стоимости движимого имущества только затратный.

7.3. Определение рыночной стоимости движимого имущества затратным подходом

7.3.1. Определение рыночной стоимости движимого имущества методом завода изготовителя (12 позиций)

Расчет рыночной стоимости Объектов оценки затратным подходом осуществлен с помощью определения затрат на замещение (метод завода изготовителя) и расчета накопленного износа и устареваний.

Ниже приведены объекты основных средств, по которым были найдены цены поставщиков:

Таблица № 26

Расчет стоимости воспроизводства оцениваемых объектов без учета износа

Инв. номер	Наименование	Остаточная стоимость, руб.	Восстановит. стоимость, руб. с НДС	Восстановит. стоимость, руб. без НДС	Источник информации
00000413	АТС Panasonic (цифровая гибридная IP-АТС)	2 248,64	66 904,00	56 698,31	http://www.komus.ru/product/330124/
00000500	АТС Panasonic КХ-TDA200RU с комплектующими	12 756,47	72 030,00	61 042,37	http://bestoffice.ru/part/ats/PANASONIC/tda200.html
00000414	Кондиционер FTXR-28E внутр и RXR-28E наруж. блок	0,00	101 600,00	86 101,69	http://daikin-cond.ru/aircon/ftxr28e-rxr28e-ururu-sarara.html
00000415	Кондиционер FTXR-28E внутр и RXR-28E наруж. блок	0,00	101 601,00	86 102,54	http://daikin-cond.ru/aircon/ftxr28e-rxr28e-ururu-sarara.html
00000536	Кондиционер Panasonic CS-C 7 HKD	0,00	62 390,00	52 872,88	http://www.cli.ru/nastennyi-kondicioner-split-sistema-panasonic-cs-cu-c7hkd
00000484	Очистная установка «Каскад-Эконом»	0,00	113 000,00	95 762,71	http://www.ekoprom-td.ru/catalog/moyki-koles-dlya-stroyplachadok/stacionarnye/kaskad-ekonom-v-plastikovom-korpuse.html
0359-0017	МФУ Ricoh Aficio MP C5501A (415599)	125 404,46	109 250,00	92 584,75	http://mapket.pф/product/748869?src=ym
0359-0018	Финишер SR790 (412730)	15 661,12	50 062,00	42 425,42	http://www.t-zip.ru/index.php?productID=5056
00000563	Кондиционер Toshiba RAS-07	2 153,55	26 900,00	22 796,61	http://climat-on-off.ru/goods/%D0%9A%D0%BE%D0%BD%D0%B4%D0%B8%D1%86%D0%B8%D0%BE%D0%BD%D0%B5%D1%80-RAS-07EKV-EE-RAS-07EAV-EE-Toshiba-inverter?from=MjZm#show_tab_2
00000586	Кондиционер SAP-RC77	4 504,34	28 216,88	23 912,61	http://www.ccpl.ru/catalog/konditsioneri/nastennogo-tipa/nc-sap-kr77rhax-sap-cr77rhax/
00000585	Кондиционер SAP-RC77	4 504,34	28 216,88	23 912,61	http://www.ccpl.ru/catalog/konditsioneri/nastennogo-tipa/nc-sap-kr77rhax-sap-cr77rhax/
00000587	Кондиционер SAP-KC77	4 286,12	28 216,88	23 912,61	http://www.ccpl.ru/catalog/konditsioneri/nastennogo-tipa/nc-sap-kr77rhax-sap-cr77rhax/

Источник: Источник: прайс-листы фирм поставщиков оборудования, найденные в интернете

Определение износа объекта оценки

Оцениваемое имущество вводилось в эксплуатацию с 2008 г. до 2010 г., в связи с этим имеет место физический износ. В настоящем отчете для определения физического износа была использована шкала экспертных оценок для определения коэффициента износа, по максимальным значениям, представленным в таблице ниже:¹⁰

Таблица № 27

Шкала экспертных оценок для определения физического износа

Оценка состояния	Характеристика физического состояния	Коэффициент износа, %
Новое	Новое установленное и еще не эксплуатировавшееся оборудование в отличном состоянии	0-5
Очень хорошее	Практически новое оборудование, бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта или замены каких-либо частей	10-15
Хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии	20-35
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей	40-60
Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации оборудование в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей (пример: двигатель)	65-80
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, такого как замена рабочих органов основных агрегатов	85-90
Негодное к применению или лом	Оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь	97,5-100

Источник: Ковалев А.П. Оценка машин, оборудования и транспортных средств. М.: Академия оценки. 1996. 28 с.

Согласно данным, полученным от Заказчика, был определен износ оцениваемых объектов.

Функциональный (моральный) износ (устаревание) - износ имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к данному объекту. Стоимость функционального износа равна разности между стоимостью воспроизводства объекта оценки и ценой более совершенного аналога, скорректированной на уровень параметров качества объектов оценки.

Внешний (экономический) износ (устаревание) проявляется в потере объектом стоимости, вызванной крупными общеэкономическими, внутриотраслевыми, общенациональными или мировыми технологическими, экологическими и политическими изменениями. В качестве таких изменений может выступать: сокращение спроса и предложения на некоторый вид выпускаемой продукции; возросшая конкуренция; изменения в структуре запасов сырья; рост расценок на сырье, рабочую силу или коммунальные услуги, не обеспеченный соответствующим увеличением цены выпускаемой продукции; инфляция; высокие процентные ставки; законодательные ограничения; факторы окружающей среды.

Оценщиком не выявлено факторов, которые могли бы характеризоваться как внешнее и функциональное устаревание основных средств, таким образом, расчет величины внешнего и функционального устаревания основных средств в целях данной оценки не проводился, т.к. он отсутствует.

На основе информации полученной от Заказчика, Оценщиком произведен расчет физического износа оцениваемых объектов.

Таблица № 28

Расчет физического износа

Инв. номер	Наименование	Дата ввода в экпл.	Состояние	Износ, %
00000413	АТС Panasonic (цифр. гибридная IP-АТС)	29.02.2008	Удовлетворительное	60%

¹⁰ Источник: www.valnet.ru/m7-124.phtml, <http://www.centrocenki.by/articles/expertise/13-grade.html>

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 039/1-ПО-2015

00000500	АТС Panasonic KX-TDA200RU с комплектующими	30.11.2008	Удовлетворительно	60%
00000414	Кондиционер FTXR-28E внутр и RXR-28E наруж. блок	23.05.2008	Удовлетворительно	60%
00000415	Кондиционер FTXR-28E внутр и RXR-28E наруж. блок	23.05.2008	Удовлетворительно	60%
00000536	Кондиционер Panasonic CS-C 7 HKD	30.09.2009	Удовлетворительно	60%
00000484	Очистная установка «Каскад-Эконом»	31.10.2008	Удовлетворительно	60%
0359-0017	МФУ Ricoh Aficio MP C5501A (415599)	07.07.2011	Удовлетворительно	50%
0359-0018	Финишер SR790 (412730)	07.07.2011	Удовлетворительно	50%
00000563	Кондиционер Toshiba RAS-07	18.05.2010	Удовлетворительно	50%
00000586	Кондиционер SAP-RC77	20.07.2010	Удовлетворительно	50%
00000585	Кондиционер SAP-RC77	20.07.2010	Удовлетворительно	50%
00000587	Кондиционер SAP-KC77	20.07.2010	Удовлетворительно	50%

Источник: данные Заказчика; расчет Оценщика

Расчет рыночной стоимости Объектов оценки представлен в таблице ниже.

Таблица № 29

**Расчет рыночной стоимости движимого имущества в рамках затратного подхода
(метод «завода изготовителя»)**

Инв. номер	Наименование	Восстановит. стоимость без НДС, руб.	Износ, %	Рыночная стоимость без НДС, руб.
00000413	АТС Panasonic (цифр. гибридная IP-АТС)	56 698,31	60%	22 679,32
00000500	АТС Panasonic KX-TDA200RU с комплектующими	61 042,37	60%	24 416,95
00000414	Кондиционер FTXR-28E внутр и RXR-28E наруж. блок	86 101,69	60%	34 440,68
00000415	Кондиционер FTXR-28E внутр и RXR-28E наруж. блок	86 102,54	60%	34 441,02
00000536	Кондиционер Panasonic CS-C 7 HKD	52 872,88	60%	21 149,15
00000484	Очистная установка «Каскад-Эконом»	95 762,71	60%	38 305,08
0359-0017	МФУ Ricoh Aficio MP C5501A (415599)	92 584,75	50%	46 292,37
0359-0018	Финишер SR790 (412730)	42 425,42	50%	21 212,71
00000563	Кондиционер Toshiba RAS-07	22 796,61	50%	11 398,31
00000586	Кондиционер SAP-RC77	23 912,61	50%	11 956,31
00000585	Кондиционер SAP-RC77	23 912,61	50%	11 956,31
00000587	Кондиционер SAP-KC77	23 912,61	50%	11 956,31
	ИТОГО:			290 204,51

Источник: расчет Оценщика

Таким образом, рыночная стоимость оборудования, расположенного по адресу г. Москва, проспект Новоясеневский, д. 42, стр. 9 рассчитанная в рамках затратного подхода методом завода изготовителя, по состоянию на 17 апреля 2015 года составляет:

290 205 рублей

(Двести девяносто тысяч двести пять рублей)

7.3.2. Определение рыночной стоимости движимого имущества методом трендов (5 позиций)

Позиции оборудования, по которым не были найдены цены фирм-производителей, были рассчитаны с помощью метода трендов в рамках затратного подхода. Согласно этому методу первоначальную (балансовую) стоимость объекта умножают на индексирующий коэффициент, который представляет собой отношение ценовых индексов на дату оценки и действия первоначальной стоимости (цены). Метод трендов применяется в случаях, если известна первоначальная стоимость (цена) объекта

Раковский В.И. и Торицын М.Ю.

Тел. 8-921-247-47-58, (8182) 21-61-29 E-mail: oc-kom@yandex.ru

на какой-либо момент; имеются данные о ценовых индексах за период от момента действия первоначальной стоимости до оценки для соответствующей группы оборудования.

Стоимость воспроизводства в соответствии с методом трендов определяется по формуле:

$$C_{\text{вос}} = C_0 \times I; \text{ где:}$$

C_0 - базовая стоимость объекта оценки (первоначальная балансовая стоимость)

I - индекс (цепной индекс) изменения цен соответствующей группы объектов оценки за период между датой оценки и датой ввода данного объекта.

Индекс пересчета цен на станки и оборудование рассчитывается на основе индексов цен на технологическое оборудование в целом (экстраполяция тенденций изменения индексов цен на технологическое оборудование), публикуемых бюллетенем КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве» № 91. Коэффициенты индексации рассчитаны в таблице ниже:

Таблица № 30

Расчет индексов пересчета для оборудования на дату оценки

Месяц, год	Фактический индекс к 01.01.91 г.	Индекс пересчета на дату оценки
Март 2009	53,521	1,4517
Июнь 2009	53,766	1,4451
Сентябрь 2009	53,991	1,4391
Декабрь 2009	54,29	1,4312
Март 2010	54,963	1,4137
Июнь 2010	56,375	1,3783
Сентябрь 2010	57,036	1,3623
Декабрь 2010	59,274	1,3108
Март 2011	61,272	1,2681
Июнь 2011	61,403	1,2654
Сентябрь 2011	61,853	1,2562
Декабрь 2011	62,424	1,2447
Март 2012	63,157	1,2303
Июнь 2012	64,427	1,2060
Сентябрь 2012	64,659	1,2017
Декабрь 2012	64,879	1,1976
Март 2013	65,715	1,1824
Июнь 2013	66,553	1,1675
Сентябрь 2013	67,079	1,1583
Декабрь 2013	66,905	1,1613
Март 2014	67,189	1,1564
Июнь 2014	66,308	1,1718
Сентябрь 2014	67,258	1,1552
Декабрь 2014	72,874	1,0662
Март 2015	77,699	1,0000

Источник: Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве» выпуск № 91 Табл. 2,6.

Таким образом, для пяти объектов основных средств, рыночная стоимость которых рассчитывается методом трендов, определены следующие индексы пересчета первоначальной стоимости:

Объект основных средств	Дата ввода	Индекс
- Система пожарной сигнализации	31.07.2009	1,4391
- Система контроля доступа	22.02.2013	1,1824

- Комплект ворот DHPSN 140 (сдвижные) с комплектующ.	04.01.2010	1,3108
- Система радиоканального оповещения «Орфей-Р»	09.06.2010	1,3783
- Система Автоматической Пожарной Сигнализации	12.07.2010	1,3623

Определение износа объекта оценки

Оцениваемое имущество вводилось в эксплуатацию с 2008 г. до 2010 г., в связи с этим имеет место физический износ. В настоящем отчете для определения физического износа была использована шкала экспертных оценок для определения коэффициента износа, по максимальным значениям, представленным в Таблице №104

Согласно осмотру данного движимого имущества Оценщиком было установлено состояние оцениваемых объектов, а так же определен износ.

Оценщиком не выявлено факторов, которые могли бы характеризоваться как внешнее и функциональное устаревание основных средств, таким образом, расчет величины внешнего и функционального устаревания основных средств в целях данной оценки не проводился, т.к. он отсутствует.

На основе информации полученной от Заказчика, Оценщиком произведен расчет физический износ оцениваемых объектов.

Таблица № 31

Расчет физического износа

Инв. номер	Наименование	Дата ввода в эксплуатацию	Состояние	Износ, %
0000541	Система пожарной сигнализации	31.07.2009	Удовлетворительное	60%
0359-0022	Система контроля доступа	22.02.2013	Удовлетворительное	40%
0000557	Комплект ворот DHPSN 140 (сдвижные) с комплектующими	04.01.2010	Удовлетворительное	60%
00000580	Система радиоканального оповещения «Орфей-Р»	09.06.2010	Удовлетворительное	60%
00000583	Система Автоматической Пожарной Сигнализации	12.07.2010	Удовлетворительное	60%

Источник: данные Заказчика; расчеты Оценщика

Расчет рыночной стоимости Объектов оценки в рамках представлен в таблице

Таблица № 32

Расчет рыночной стоимости движимого имущества методом трендов

Инв. номер	Наименование	Первоначальная стоимость, руб.	Индекс	Индексированная стоимость, руб.	Износ, %	Рыночная стоимость, руб.
0000541	Система пожарной сигнализации	923 884,33	1,4391	1 329 561,94	60%	531 824,78
0359-0022	Система контроля доступа	55 711,86	1,1824	65 873,70	40%	39 524,22
0000557	Комплект ворот DHPSN 140 (сдвижные) с комплектующими	132 046,83	1,3108	173 086,98	50%	86 543,49
00000580	Система радиоканального оповещения «Орфей-Р»	149 101,85	1,3783	205 507,08	60%	82 202,83
00000583	Система автоматической пожарной сигнализации	245 773,13	1,3623	334 816,73	60%	133 926,69
	Итого:					874 022,02

Источник: расчёт Оценщика

Таким образом, рыночная стоимость оборудования, расположенного по адресу г. Москва, проспект Новоясеневский, д. 42, стр. 9 рассчитанная в рамках затратного подхода методом трендов, по состоянию на 17 апреля 2015 года составляет:

874 022 рубля

(Восемьсот семьдесят четыре тысячи двадцать два) рубля

7.4. Итоговый расчет рыночной стоимости движимого имущества.

Итоговый расчет рыночной стоимости движимого имущества приведен в таблице ниже:

Таблица № 33

Итоговый расчет рыночной стоимости движимого имущества

Инв. номер	Наименование	Дата ввода в эксплуатац.	Первоначальн. стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.	Рыночная стоимость, руб.
00000413	АТС Panasonic (цифровая гибридная IP-АТС)	29.02.2008	63 707,64	2 248,64	22 679,32
00000500	АТС Panasonic KX-TDA200RU с комплектующими	30.11.2008	90 357,66	12 756,47	24 416,95
00000414	Кондиционер FTXR-28E внутр и RXR-28E наруж. блок	23.05.2008	70 672,65	0,00	34 440,68
00000415	Кондиционер FTXR-28E внутр и RXR-28E наруж. блок	23.05.2008	70 672,63	0,00	34 441,02
00000536	Кондиционер Panasonic CS-C 7 НКД	30.09.2009	82 487,80	0,00	21 149,15
00000484	Очистная установка «Каскад-Эконом»	31.10.2008	53 959,32	0,00	38 305,08
00000541	Система пожарной сигнализации	31.07.2009	923 884,33	65 991,58	531 824,78
0359-0017	МФУ Ricoh Aficio MP C5501A (415599)	07.07.2011	396 013,89	125 404,46	46 292,37
0359-0018	Финишер SR790 (412730)	07.07.2011	49 455,78	15 661,12	21 212,71
0359-0022	Система контроля доступа	22.02.2013	55 711,86	21 665,76	39 524,22
00000557	Комплект ворот DHPSN 140 (сдвижные) с комплектующими	04.01.2010	132 046,83	39 449,04	86 543,49
00000563	Кондиционер Toshiba RAS-07	18.05.2010	25 844,80	2 153,55	11 398,31
00000580	Система радиоканального оповещения «Орфей-Р»	09.06.2010	149 101,85	25 232,87	82 202,83
00000583	Система автоматической пожарной сигнализации	12.07.2010	245 773,13	70 948,48	133 926,69
00000586	Кондиционер SAP-RC77,	20.07.2010	25 352,42	4 504,34	11 956,31
00000585	Кондиционер SAP-RC77,	20.07.2010	25 352,42	4 504,34	11 956,31
00000587	Кондиционер SAP-KC77	20.07.2010	24 123,49	4 286,12	11 956,31
	Итого		2 484 518,50	394 806,77	1 164 226,52

Источник: расчёт Оценщика

Таким образом, рыночная стоимость движимого имущества, расположенного по адресу г. Москва, ул. Школьная, дом 44-46-46а, стр.1 по состоянию на 17 апреля 2015 года составляет:

1 164 000 рублей

(Один миллион сто шестьдесят четыре тысячи) рублей

Глава 8. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В результате проведенных расчетов оценщики пришли к следующим выводам:

- рыночная стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Школьная, д.44-46-46а, стр.1, по состоянию на дату оценки, составляет (с учетом округления и без НДС):

201 256 000 рублей

(Двести один миллион двести пятьдесят шесть тысяч) рублей

- рыночная стоимость движимого имущества, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Школьная, д.44-46-46а, стр.1, по состоянию на дату оценки, составляет (с учетом округления и без НДС):

1 164 000 рублей

(Один миллион сто шестьдесят четыре тысячи) рублей

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

Оценка проведена, а Отчет в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральных стандартов оценки (ФСО) №1-№3, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденными приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.07.2007 года: № 256, №255, №254.

Оценщики

В.И. Раковский

М.Ю. Торицын

Глава 9. ЗАЯВЛЕНИЕ О ПРОВЕДЕННОЙ ОЦЕНКЕ

Мы, являясь надлежащими профессиональными оценщиками, с полным пониманием существа вопроса и в соответствии со сложившимся у меня мнением заявляем, что:

- все факты, изложенные в настоящем Отчете, мной проверены;
- приведенные анализы, мнения, выводы ограничиваются лишь принятыми мной предположениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой мои личные беспристрастные профессиональные формулировки;
- в отношении недвижимости, являющейся предметом настоящего Отчета, я не имею никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также не состою в родстве, не имею никаких личных интересов или пристрастий по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего Отчета владельцами оцененной мной недвижимости или намеревающихся совершить с ней сделку;
- оплата моих услуг не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью недвижимости или с деятельностью по оценке недвижимости, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости оцененной недвижимости, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с недвижимостью;
- мои анализы, мнения и выводы осуществлялись, а Отчет об оценке недвижимости составлен в полном соответствии с Правилами осуществления оценочной практики профессиональных оценщиков недвижимости, расположенной в границах территории РФ.

Оценщики

В.И. Раковский

М.Ю. Торицын

Глава 10. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», № 135-ФЗ, от 29.07.98 г.
2. «Оценка недвижимости», под ред. А.Г. Грязновой, М.: «Финансы и статистика», 2003-492 с
3. Гражданский кодекс Российской Федерации. Полный текст, «ГНОМ-ПРЕСС», Москва, 1997 г.
4. «7 вопросов о недвижимости», С.Б. Пьянков, А.Е. Федоров М: Издательство «Грамотей», 2007 г. 176 с.
5. Основы теории и практики оценки недвижимости, Коростелев С.П., Учебное пособие, М.: «Русская Деловая Литература», 1998-224 с.
6. «Экономика недвижимости», А.Б. Крутик, М.А. Горенбургов, Ю.М. Горенбургов СПб.: Издательство «Лань», 2000-478 с.
7. «Оценка стоимости недвижимого имущества», ТПП РФ, Комитет по оценочной деятельности, М., 2002-42 с.
8. «Оценка урбанизированных земель», под ред. В.А. Прорвича, М.: Экономика, 2004-775 с.
9. «Экономика недвижимости», под редакцией д.э.н., профессор В.И. Ресин, М.: Издательство «Дело», 1999-327 с.
10. «Некоторые аспекты регулирования регионального рынка недвижимости», С.Б. Пьянков, А.Е. Федоров, М: отпечатано ООО «Лаватера», 2005г, 80с.
11. «Технология работы с недвижимостью: Земельные отношения» под общ. ред. О.М.Толкачева,- М.: Издательский дом «Городская собственность», 1999-208 с.
12. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», Фридман Дж., Ордуэй Ник, Пер. с англ., М.: дело, 1997.-480 с.
13. «Оценка стоимости недвижимости», Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е.-М.: ИНТЕРКЛАМА, 2003.-704 с.
14. «Методологические основы оценки стоимости имущества», Микерин Г.И., Гребенников В.Г., Нейман Е.И., М.: ИНТЕРКЛАМА, 2003.-688 с.
15. «Введение в теорию оценки недвижимости», В.С. Болдырев, А.С. Галушка, А.Е. Федоров, Москва, 1998 г.
16. «Оценка рыночной стоимости недвижимости», под редакцией проф. В.М. Рутгайзера, Москва, Дело, 1998 г.
17. «Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты», Учебное пособие под ред. В.В. Григорьева. Москва ИНФРВ-М 1997г.
18. «Новые возможности сравнительного подхода при решении старых проблем» С.В.Грибовский, С.А.Сивец, И.А.Левыкина Вопросы оценки, №4, 2002 г.
19. «Сборник рыночных корректировок» СРК, НЦПО Москва, 2015 г.
20. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY № 234 сентябрь 2014 г., 241 апрель 2015 г.

Глава 11. ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение № 1 Аналоги, используемые в расчетах

Приложение № 2 Документы Заказчика

Приложение № 3 Документы Оценщика

Приложение №1
Аналоги, используемые в расчетах

Аналоги, используемые в рамках сравнительного подхода

Аналог №1



Раковский В.И. и Торицын М.Ю.

Тел. 8-921-247-47-58, (8182) 21-61-29 E-mail: oc-kom@yandex.ru

Аналог №3

Описание объекта:

Название улицы	Б. Суворовский пер. 17, стр. 2
Расположение на карте	0,9 минут пешком
Объект	ЦОС
Район	Измайловский
Назначение	ЖКЗ
Предлагаемая площадь (кв.м)	104,5 кв.м
Этаж / этажность	1/3 этажей
Класс помещения	Д
Состояние помещения	Рабочее состояние
Вид планировки	Свободная планировка
Тип здания	Административное здание (ОС)
Тип входа	Отдельный вход
Время работы	24/7
Высота потолка (м)	3,3 м
Защитная категория	0,0 кВт
Классификация	Интернет (Платформа)
Wi-Fi	Без Wi-Fi
Самый большой этаж	Свайтоутлет
ОБН	Есть ОБН
Служба	Есть служба
Видовой доступ	ИИ (восточный доступ)
Интернет-подключение	3
Видео	
Год ввода в эксплуатацию	1978 г.
Год реконструкции здания	2012 г.
Общая площадь объекта	104,5 кв.м

Инфраструктура:

Дополнительная информация:

Предлагается в аренду ОСЗ класса "B" в историческом центре города. Уютные 2-этажа и выходы. Дату до 2023 года. Платформа на 17 мест. Кондиционер, охранная система. Здание оборудовано отдельной системой водоснабжения. Школы, доступность от м. Царицын бульвар, Трубник, Суворовский. Прямона-высокая вентиляция. Оборудование для печати. Прочная сигнализация. Свободное место под парковкой. Развитая деловая инфраструктура. Возможен розничный прог.

Аналог №4



Аналоги, используемые в рамках доходного подхода

Аналог №1



Аналог №2



Приложение №2 Документы Заказчика



900001255_9345930



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ

115191, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17
<http://www.msk.arbitr.ru>

**РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

г. Москва
02 февраля 2015 г.

Дело № А40-27521/2014

Арбитражный суд города Москвы в составе:
председательствующего-судьи Луговик Е.В. (шифр судьи 174-32), единолично,
при ведении протокола секретарем судебного заседания Барышкиной Н.В.,
рассмотрев в открытом судебном заседании дело о несостоятельности (банкротстве)
федерального государственного унитарного предприятия «Научно-производственная
фирма «Ресма» (ОГРН 1027700476561, ИНН 7709057440; 109544, г.Москва, ул.Школьная,
д.46),
в судебном заседании приняли участие: временный управляющий Шураков Д.А.
(паспорт), представитель налогового органа – Поляков А.А. (удостоверение УР № 909635,
доверенность № 22-13/353 от 26.11.2014 г.), представитель Росимущества – Хетагуров
С.В. (паспорт, доверенность № ОД-16/55095 от 24.12.2014 г.), представитель должника –
Фарафонов Р.С. (паспорт)

УСТАНОВИЛ:

Определением Арбитражного суда города Москвы от 18 июня 2014г. в отношении
должника введена процедура наблюдения, временным управляющим должника
утвержден Шураков Дмитрий Андреевич.

Сообщение о введении в отношении должника наблюдения опубликовано в газете
«Коммерсантъ» №110 от 28.06.2014г.

В судебном заседании подлежал рассмотрению отчет временного управляющего о
результатах проведения процедуры наблюдения.

Временный управляющий отчитался о работе, проделанной в ходе процедуры
наблюдения, заявил ходатайство о признании должника ФГУП «Научно-
производственная фирма «Ресма» банкротом и открытии в отношении должника
процедуры конкурсного производства.

Представитель налогового органа поддерживает ходатайство временного
управляющего о признании должника банкротом и открытии в отношении должника
процедуры конкурсного производства.

Представитель Росимущества возражал против ходатайства временного
управляющего об открытии процедуры конкурсного производства. Сообщил суду, что, по
мнению Росимущества, у должника имеется возможность восстановления
платежеспособности которую он мог бы реализовать в ходе процедуры внешнего
управления.

Временный управляющий не считает целесообразным введение в отношении
должника процедуры внешнего управления в связи с тем, что основным видом
деятельности должника являлась возведение и реконструкция объектов недвижимого
имущества. После введения процедуры банкротства должник был лишен возможности
участвовать в тендерах на возведение и реконструкцию объектов недвижимого

имущества, что лишило должника основного источника дохода, без которого полное восстановление платежеспособности невозможно.

Собрание кредиторов, состоявшееся 20.01.2015 г. не приняло отчет временного управляющего к сведению по причине постановки кредиторами перед управляющим дополнительных вопросов, для ответа на которые необходимо проведение дополнительных мероприятий, не являющихся обязательными в ходе проведения наблюдения. По вопросу завершения процедуры наблюдения и обращении в Арбитражный суд г. Москвы с ходатайством об открытии в отношении должника процедуры конкурсного производства собрание кредиторов проголосовало единогласно.

Арбитражный суд, выслушав мнение временного управляющего, заслушав лиц участвующих в деле, изучив материалы дела, считает возможным признать ФГУП «Научно-производственная фирма «Ресма» несостоятельным (банкротом) по следующим основаниям.

Временным управляющим в ходе процедуры наблюдения проведены все необходимые мероприятия.

Согласно отчету временного управляющего общая сумма требований кредиторов должника, включенных в реестр для участия в первом собрании кредиторов, составляет 169 066 482 руб. 29 коп. Балансовая стоимость имущества должника, в соответствии с бухгалтерским балансом на 30.09.2014 г., составляет 136 086 000 руб. Оценка рыночной стоимости имущества не производилась.

Временным управляющим проведен анализ финансового состояния должника, в результате которого установлено, что платежеспособность должника восстановить невозможно, целесообразно ввести процедуру конкурсного производства, средств должника достаточно для покрытия судебных расходов и расходов на выплату вознаграждения арбитражному управляющему.

В заключении о наличии (отсутствии) признаков фиктивного и преднамеренного банкротства должника временным управляющим сделаны выводы об отсутствии признаков фиктивного и преднамеренного банкротства.

Из материалов дела следует, что у должника имеются признаки банкротства, установленные ст. 3, 6 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». При таких обстоятельствах, в соответствии со ст. 53 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» должнику надлежит признать банкротом и открыть в отношении него конкурсное производство.

Как следует из протокола собрания кредиторов должника от 20.01.2015 г. кредиторы проголосовали за обращение в Арбитражный суд города Москвы с ходатайством о признании должника банкротом и открытии процедуры конкурсного производства, принято решение о выборе саморегулируемой организации из числа членов которой должен быть утвержден конкурсный управляющий должника, кредиторами утверждена НП «СРО «СЕМТЭК». От НП «СРО «СЕМТЭК» поступило представление кандидатуры конкурсного управляющего, Шуракова Дмитрия Андреевича (ИНН 290100194190 адрес для корреспонденции: 163000, г. Архангельск, пр. Ломоносова, д. 92, корп. 2, оф.2)

Рассмотрев указанную кандидатуру, суд установил, что она соответствует требованиям ст.ст. 20, 20.2 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

В силу п. 5 ст. 45 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» суд утверждает конкурсным управляющим должник Шуракова Дмитрия Андреевича.

Размер вознаграждения конкурсного управляющего определяется в порядке п. 3 ст. 20.6 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 3, 4, 6, 12-16, 20, 20.2, 20.6, 28, 32, 45, 52, 53, 59, 124, 126, 127, 128-129 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», ст. ст. 64-65, 75, 110, 112, 167-170, 176-177, 180-181, 223 АПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Признать федеральное государственное унитарное предприятие «Научно-производственная фирма «Ресма» (ОГРН 1027700476561, ИНН 7709057440; 109544, г.Москва, ул.Школьная, д.46) несостоятельным (банкротом).

Открыть в отношении федерального государственного унитарного предприятия «Научно-производственная фирма «Ресма» (ОГРН 1027700476561, ИНН 7709057440; 109544, г.Москва, ул.Школьная, д.46) конкурсное производство сроком на шесть месяцев.

Утвердить конкурсным управляющим должника Шуракова Дмитрия Андреевича (ИНН 290100194190 адрес для корреспонденции: 163000, г. Архангельск, пр. Ломоносова, д. 92, корп. 2, оф.2), члена НП «СПО «СЕМТЭК» (107078, г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 13/2, стр. 1)

Назначить судебное заседание по рассмотрению отчета конкурсного управляющего на 27.07.2015 г. на 14 часов 20 минут в зале № 11021 Арбитражного суда города Москвы.

Обязать руководителя должника федерального государственного унитарного предприятия «Научно-производственная фирма «Ресма» (ОГРН 1027700476561, ИНН 7709057440) в течение трех дней с даты утверждения конкурсного управляющего передать бухгалтерскую и иную документацию должника, печати и штампы, материальные и иные ценности должника конкурсному управляющему. Акт приема-передачи представить в суд.

Решение может быть обжаловано в Девятый арбитражный апелляционный суд в месячный срок со дня принятия.

Судья

Е.В. Луговик

**АКТ
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
имущества должника Федерального государственного унитарного предприятия
«Научно-производственная фирма «Ресма»**

23 марта 2015 года
город Москва, ул. Школьная, д.46

Конкурсный управляющий Федерального государственного унитарного предприятия «Научно-производственная фирма «Ресма» Шураков Дмитрий Андреевич, действующий на основании Решения Арбитражного суда города Москвы от 02 февраля 2015 года по делу №А40-27521/2014, составил настоящий акт о нижеследующем:

1. При проведении инвентаризации имущества должника, у ФГУП «НПФ «Ресма» выявлено следующее недвижимое имущество, принадлежащее ФГУП «НПФ «Ресма» на праве хозяйственного ведения:

№ п/п	Наименование объекта	Адрес местонахождения	Год постройки	Площадь объекта
1.	Здание; назначение нежилое (административное)	г. Москва, ул. Школьная, д.44-46-46А, стр.1	1896	1389,5 кв.м.
2.	Здание; назначение нежилое (Главный дом усадьбы Ясенево)	г. Москва, проспект Новоясеневский, д.42, корп.1	1860	767,5 кв.м.
3.	Здание; назначение нежилое (Флигель производственный усадьбы Ясенево)	г. Москва, проспект Новоясеневский, д.42, корп.2	1860	172 кв.м.
4.	Здание; назначение нежилое (Флигель производственный усадьбы Ясенево)	г. Москва, проспект Новоясеневский, д.42, корп.3	1860	180,8 кв.м.
5.	Здание; назначение нежилое (Конюшня усадьбы Ясенево)	г. Москва, проспект Новоясеневский, д.42, корп.5	1890	166,1 кв.м.
6.	Здание; назначение нежилое (Гараж каретный сарай усадьбы Ясенево; 4 гаража железобетонных)	г. Москва, проспект Новоясеневский, д.42, стр.9	1880	2154,1 кв.м.
7.	Оранжерея (фундамент); назначение нежилое	г. Москва, проспект Новоясеневский, 20 метров на запад от д.42, корп. 3	XIX век	118,5 кв.м.

Примечание: Здание; назначение нежилое, находящееся по адресу: г. Москва, ул. Школьная, д.44-46-46А, стр.1, расположено на земельных участках площадью 630 кв.м. и 916 кв.м. (категория земель: земли населенных пунктов), принадлежащих ФГУП «НПФ «Ресма» на основании договора аренды №М-01-510847 от 17.03.2004 г. и договора аренды №М-01-002635 от 12.07.1995 г.

2. В Здании нежилом (административном), по адресу: г. Москва, ул. Школьная, д.44-46-46А, стр.1, выявлено следующее оборудование:

№ п/п	Наименование оборудования	Количество, шт.
1.	АТС Panasonic (цифровая гибридная IP-АТС), 00000413.	1
2.	АТС Panasonic KX-TDA200RU с комплектующими, 00000500.	1
3.	кондиционер FTXR-28 E внутр и RXR-28E наруж. блок, 00000414.	1
4.	кондиционер FTXR-28E внутр и RXR-28E наруж. блок, 00000415.	1
5.	Кондиционер Panasonic CS-C 7 HKD, 0000536.	1
6.	Очистная установка "Каскад-Эконом", 00000484.	1
7.	Система пожарной сигнализации, 0000541.	1
8.	МФУ Ricoh Aficio MP C5501A (415599), 0359-0017.	1
9.	Финишер SR790 (412730), 0359-0018.	1
10.	Система контроля доступа, 0359-0022	1
11.	комплект ворот DHPSN 140 (сдвижные) с комплектующими, 0000557	1
12.	Кондиционер Toshida RAS-07, 00000563	1
13.	Система радиоканального оповещения "Орфей-Р", 00000580	1
14.	Система Автоматической Пожарной Сигнализации, 00000583	1
15.	Кондиционер SAP-RC77, 00000586.	1

16.	Кондиционер SAP-RC77, 00000585.	1
17.	Кондиционер SAP-KC77	1

3. В Здании нежилом (гараж каретный, гаражи железобетонные), по адресу: г. Москва, проспект Новоясеневский, д.42, стр.9, выявлено следующее оборудование:

№ п/п	Наименование оборудования	Количество, шт.
1.	Ворота 7740, 00000018	1
2.	Ворота 7740, 00000120	1
3.	Ворота гаражные 7740, 00000017.	1
4.	Ворота гаражные 7740, 00000243	1
5.	Контейнер-труба в сборе /компл./, 00000035	1
6.	Станок циркулярный наст.кмб МД 250/85-Р120, 00000502	1
7.	Туалетная кабина "Тойка" базовая комплектация (соб., 0000553)	1
8.	Туалетная кабина "Тойка" базовая комплектация (соб., 0000554)	1
9.	Подстанция трансформаторная комплектная (КТП), 00000485.	1
10.	система временного отопления подвала АПК, 0000506.	1
11.	Блок-контейнер, 00000571.	1
12.	Блок-контейнер, 00000572.	1
13.	Блок-контейнер, 00000573.	1
14.	Блок-контейнер, 00000574.	1

4. На асфальтобетонной площадке по адресу: г. Москва, Новоясеневский проспект, на территории в 100 метрах на юго-восток от д.42, корп. 7, сооружение 1, выявлено следующее имущество: Ангар металлический.

5. При проведении инвентаризации расчетов с покупателями, поставщиками и прочими дебиторами, выявлена дебиторская задолженность в размере 39 017 009 руб. 99 коп.:

№ п/п	Наименование дебитора	Адрес дебитора, ИНН	Сумма задолженности, руб.
1	ООО "ЮНИКАРД-ОЙЛ"	ИНН 7701745847,	32 028,61
2	ОАО "РК"	ИНН 7719810800, 105187, г.Москва, Окружной проезд, д.16	215 428,27
3	ООО фирма "Темп-К2"	ИНН 7701019732, 101000, г.Москва, ул. Мясницкая, д.10, стр.1	273 848,63
4	ООО "Комфорт-сервис"	ИНН 6452001988, 410005, г.Саратов, ул.Астраханская, д.87, офис 305	901 709,91
5	ООО "РосТехМонтаж"	ИНН 6639012258, 624030, Свердловская область, Белоярский район, п.Белоярский, ул. Транспортников, д.12/1	928 868,09
7	ООО "Валекс Инжиниринг"	ИНН 7709856186, 109544 г.Москва, Рогожский вал, д. 7	11 644 378,18
8	ООО "СК 2 КВАРТАЛ"	ИНН 6670336832, 620062, Свердловская область, Кировский, Екатеринбург, Вишневая, дом 69, оф.312	12 493 357,52
9	Министерство Российской Федерации по развитию Дальнего Востока,	ИНН 2721194275, 680000, г.Хабаровск, ул.Муравьева- Амурского,18	12 527 390,78
	ИТОГО:		39 017 009,99

Конкурсный управляющий



Д.А. Шураков



**МИНИСТЕРСТВО КУЛЬТУРЫ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(Минкультуры России)**

М. Гнездинковский пер., д. 7/6, стр. 1, 2,
Москва, ГСП-3, 125993
тел. 8 (495) 629-20-08, факс 8 (495) 629-7269
E-mail: kultura@mkrf.ru

**ФГУП «Научно-производственная
фирма «Ресма»**

пр. Ломоносова, д. 92, корп. 2, оф. 2,
г. Архангельск, 163000

14.04.2015 № 1404-10-05

на № _____ от « _____ » _____

Департамент управления имуществом и инвестиционной политики Минкультуры России рассмотрел обращение ФГУП «Научно-производственная фирма «Ресма» от 23 марта 2015 г. по вопросу предоставления сведений об отнесении ряда объектов недвижимости, расположенных по адресам: г. Москва, ул. Школьная, д. 44-46-46А, стр. 1 и г. Москва, Новоясеневский просп., д. 42, корп. 1, 2, 3, 5, стр. 9, к числу объектов культурного наследия и сообщает следующее.

Указом Президента Российской Федерации от 20 февраля 1995 г. № 176 «Об утверждении Перечня объектов исторического и культурного наследия федерального (общероссийского) значения» был принят на государственную охрану в качестве памятника градостроительства и архитектуры федерального (общероссийского) значения объект «Ансамбль Рогожской ямской слободы», XIX в., расположенный согласно данному Указу по адресу: г. Москва, ул. Школьная, д. 11 – 53, 12 – 48.

В соответствии со статьей 64 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон) данный объект отнесен к числу объектов культурного наследия федерального значения, включенных в единый государственный реестр

объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – реестр).

Сообщаем, что пообъектный состав объекта «Ансамбль Рогожской ямской слободы» на настоящий момент в установленном порядке не определен, при этом согласно сведениям, представленным в Минкультуры России Департаментом культурного наследия города Москвы письмом от 30 мая 2012 г. № 16-09-13/1-(36)-1 в рамках инвентаризации объектов культурного наследия, расположенных на территории г. Москвы, в данный ансамбль входят объекты недвижимости, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Школьная, д. 44 и д. 46.

Постановлением Совета Министров РСФСР от 30 августа 1960 г. № 1327 «О дальнейшем улучшении дела охраны памятников культуры в РСФСР» был принят на государственную охрану в качестве памятника архитектуры государственного значения объект «Усадьба Ясенево», XVIII в., расположенный согласно данному нормативному правовому акту по адресу: Московская область, Ленинский район, с. Ясенево, в следующем составе:

- «Флигели: № 1 и № 2»;
- «Церковь», XVIII в.;
- «Парк».

Позднее перечень объектов, входящих в состав данного ансамбля, был дополнен на основании Постановления Совета Министров РСФСР от 4 декабря 1974 г. № 624 «О дополнении и частичном изменении Постановления Совета Министров РСФСР от 30 августа 1960 г. № 1327 «О дальнейшем улучшении дела охраны памятников культуры в РСФСР» следующими объектами, которые были включены в состав памятника архитектуры государственного значения «Усадьба «Ясенево», XVIII – XIX вв. (адрес в соответствии с данным Постановлением: г. Москва, бывшее село Ясенево):

- «Дом причта», конец XIX в.;
- «Фрагмент главного дома», середина XVIII в.;
- «Конюшня», XIX в.

В соответствии со статьей 64 Федерального закона перечисленные объекты отнесены к числу объектов культурного наследия федерального значения, включенных в реестр.

В соответствии с нормами Федерального закона объект культурного наследия федерального значения «Усадьба Ясенево, XVIII в.» был зарегистрирован в реестре приказом Федеральной службы по надзору за соблюдением законодательства в области охраны культурного наследия от 6 сентября 2010 г. № 13-Р с присвоением ему регистрационного номера 13.

Информируем, что при регистрации указанного объекта были уточнены сведения о его адресных ориентирах, согласно которым в настоящий момент данный объект расположен по адресу: г. Москва, Новоясеневский просп., д. 42, корп. 1 – 3, 5 – 7.

Помимо этого были уточнены сведения об адресных ориентирах объектов, входящих в состав ансамбля, им были присвоены регистрационные номера согласно нижеследующей таблице:

Наименование объекта культурного наследия	Адрес объекта культурного наследия	Регистрационный номер объекта культурного наследия в реестре
Фрагмент главного дома	г. Москва, Новоясеневский просп., д. 42, корп. 1	13-1
Флигель № 1	г. Москва, Новоясеневский просп., д. 42, корп. 2	13-2
Флигель № 2	г. Москва, Новоясеневский просп., д. 42, корп. 3	13-3
Конюшня	г. Москва, Новоясеневский просп., д. 42, корп. 5	13-4
Дом причта	г. Москва, Новоясеневский просп., д. 42, корп. 6	13-5

Церковь	г. Москва, Новоясеневский просп., д. 42, корп. 7	13-6
Парк		13-7

Дополнительно сообщаем, что сведениями об отнесении здания каретного сарая усадьбы Ясенево, расположенного по адресу: г. Москва, Новоясеневский просп., д. 42, стр. 9, и фундамента здания оранжереи, расположенного по адресу: г. Москва, Новоясеневский просп., 20 м на запад от д. 42, корп. 3, к числу объектов культурного наследия Минкультуры России не располагает.

Заместитель директора Департамента
управления имуществом
и инвестиционной политики – начальник
отдела государственного реестра

Р.А.Рыбало

Копылов С.В.
(495) 628-99-95

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ
НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной регистрационной службы
по Москве

Дата выдачи: " 19 АПР 2007 " г.

Документы-основания: РАСПОРЯЖЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОГО КОМИТЕТА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ПО УПРАВЛЕНИЮ ГОСУДАРСТВЕННЫМ ИМУЩЕСТВОМ от 07.02.1995 № 150-р;
 РАСПОРЯЖЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОГО КОМИТЕТА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ПО УПРАВЛЕНИЮ ГОСУДАРСТВЕННЫМ ИМУЩЕСТВОМ от 03.07.1996 № 793-р;
 ДОГОВОР О ПОЯВЛЕНИИ И ИСПОЛЬЗОВАНИИ ГОСУДАРСТВЕННОГО ФЕДЕРАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА от 22.07.1996 № 01-1871233

Субъект (субъекты) права: Федеральное государственное унитарное предприятие "Научно-производственная фирма "Ресма"
 ИНН: 7709057440
 Место нахождения: г. МОСКВА, ул. ШКОЛЬНАЯ, д.46
 Зарегистрировано: 01.03.1995 г. г. Москва.
 Свидетельство № 036-221
 ОГРН: 1027700476561


Вид права: хозяйственное ведение

Объект права: Адрес: МОСКВА, ул. ШКОЛЬНАЯ, д.44-46-46А, стр.1
 Наименование: все здание
 Назначение: нежилое
 Площадь: 1389,5 кв.м

Кадастровый (или условный) номер: 77-77-13/007/2007-132

Существующие ограничения (обременения) права: НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 19 АПР 2007 года сделана запись регистрации № 77-77-13/007/2007-132

Регистратор  ТЕТЕРЯТНИКОВА Н.А.

Серия 77 АЛ 185900

3АЭС Форма 3/10 г. Москва, 1408-2006 г. проект 1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист N 1 , всего листов 2

здание

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 02.10.2009

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 1165/5 (02130713)

1. Описание объекта недвижимого имущества
1.1. Наименование учреждение
1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Центральный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Таганский
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Школьная
Номер дома	44-46-46А	
Номер корпуса	-	
Номер строения	1	
Литера	-	
Иное описание местоположения	-	

- 1.3. Основная характеристика: общая площадь , 1389,5 , кв.м.
(тип) (значение) (единица измерения)
степень готовности объекта незавершенного строительства _____
1.4. Назначение: нежилое здание
1.5. Этажность:
количество этажей 2 , количество подземных этажей: 1
1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1896
1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков) , в пределах которого
расположен объект недвижимого имущества 77:01:0006030:0082
1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:

1.9. Примечание: год обследования - 2000
Переоформировано без разрешения.
1.10. ГУП МосгорБТИ (Центральное БТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации N МА-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Центрального БТИ



Н.И. Курочкина
(инициалы, фамилия)
Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального БТИ г. Москвы



02 10 09 0123151

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
Здание
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер: _____
Инвентарный номер (ранее присвоенный учётный номер): 1165/5 (02130713)

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества

Масштаб 1 : 2 000

Начальник Центрального ТБТИ _____
(подпись)
М. П. _____

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального ТБТИ г. Москвы
Н. И. Курочкина
(инициалы, фамилия)

Приложение 1
к постановлению Правительства Москвы
от 1 декабря 1998 г. N 915

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Центральное БТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 1165/5 Литер -
по состоянию на 28.08.2009 г.

Информация по зданию (строению) нежилое

Кадастровый номер	-		
Предыдущий кадастровый номер	-		
Учетный номер объекта	02130713		
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)	Школьная ул.		
Дом	44-46-46А	Корп.	-
		Строение	1
Функциональное назначение	нежилое		
Общая площадь всего (кв.м.)	1389,5	Количество квартир	-
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.	-	Материал стен	кирпичный
лестничных клеток	-	Год постройки	1896
технического подполья технического этажа	-	Этажность (без учета подземных этажей)	2
вент. камер	-	Подземных этажей	1
других помещений	-	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	238,2
Площадь застройки (кв.м.)	720	Памятник архитектуры	да
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	1389,5 -



02 10 09 0114764

Описание объекта права: здания (строения)

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	ФГУП "Научно-производственная фирма "Ресма"		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	-		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	1389,5	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	1389,5
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-


Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Адрес не зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы

Переоборудовано без разрешения.

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального ТБТИ г. Москвы

Начальник ТБТИ Н.И. Кудочкина 23.09.2009 Подпись 

Исполнитель Сорокина О.И. 23.09.2009 Подпись 



Руководитель группы по оценке стоимости недвижимости Елена Г.И.


Центральное ТВГИ
Э К С П Л И К А Ц И Я

По адресу: Школьная ул., 44-46-46А, стр.1

стр. 1

Помещение N I Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 9.08.2005

Помещение переоборудовано без разрешения

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
п	1	венткамера	2,8	2,8				225	
	2	венткамера	14,4	14,4					
	3	коридор	23,7		23,7				
	4	коридор	2,2		2,2				
	5	пом.подсобное	2,1		2,1				
	6	душевая	2,4		2,4				
	7	насосная	1,6		1,6				
	8	коридор	17,4		17,4				
	9	коридор	19,0		19,0				
	10	узел распределит.	7,8	7,8					
	11	коридор	13,5		13,5				
	12	бильярдная	41,2		41,2				
	13	зал тренажерный	38,6		38,6				
	14	склад	26,5	26,5					
	15	склад	9,9	9,9					
	16	склад	9,3	9,3					
	17	тамбур	1,6		1,6				
	18	коридор техниче	4,3		4,3				
	19	коридор техниче	8,1		8,1				
	20	коридор техниче	27,0		27,0				

Итого	по помещению	273,4	70,7	202,7				
-----	Нежилые всего	273,4	70,7	202,7				
	в т.ч. Складские	47,3	45,7	1,6				
	Учрежденческие	161,7		161,7				
	Прочие	64,4	25,0	39,4				

Площадь с летними 273,4

Помещение N II Тип: Складские

Последнее обследование 9.08.2005

Помещение переоборудовано без разрешения

Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы
ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
п	1	коридор	35,3		35,3			225	
	2	склад	11,5	11,5					
	3	склад	13,0	13,0					

Итого	по помещению	59,8	24,5	35,3				
-----	Нежилые всего	59,8	24,5	35,3				
	в т.ч. Складские	59,8	24,5	35,3				

Площадь с летними 59,8

По адресу: Школьная ул., 44-46-46А, стр.1

стр. 2

Итого	по этажу п	333,2	95,2	238,0				
-----	Нежилые всего	333,2	95,2	238,0				
	в т.ч. Складские	107,1	70,2	36,9				
	Учрежденческие	161,7		161,7				
	Прочие	64,4	25,0	39,4				
Площадь с лотками		333,2						

По адресу: Школьная ул., 44-46-46А, стр.1

стр. 3

Помещение N I Тип: Торговые

ф.25

Последнее обследование 9.08.2005

Помещение переоборудовано без разрешения

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	тамбур	1,5		1,5				225
	2	зал торговый	37,2	37,2					
	3	кабинет	9,7	9,7					
	4	коридор-лестниц	10,5		10,5				
	5	пом.подсобное	5,1		5,1				
	6	коридор	2,6		2,6				
	7	уборная	1,7		1,7				
	8	коридор	4,1		4,1				
	9	уборная	1,5		1,5				
	10	уборная	1,6		1,6				
	11	умывальная	3,3		3,3				
	12	коридор	11,9		11,9				
	13	зал торговый	28,9	28,9					
	14	коридор	38,9		38,9				
	15	тамбур	3,5		3,5				
	16	архив	26,7	26,7					
	17	коридор	12,4		12,4				
	18	отдел кадров	11,1	11,1					
	19	кабинет	15,9	15,9					
	20	электрощитовая	5,0	5,0					
	21	касса	4,6		4,6				
	22	коридор	4,9		4,9				
	23	кабинет	9,8	9,8					
	24	коридор	12,6		12,6				
	25	кабинет	9,9	9,9					
	26	комн.приема пиц	13,2		13,2				
	27	комн.приема пиц	42,0		42,0				
	28	коридор	23,3		23,3				
	29	пом.подсобное	7,3		7,3				
Итого по помещению			360,7	154,2	206,5				
----- Нежилые всего			360,7	154,2	206,5				
в т.ч. Торговые			97,2	75,8	21,4				
Учрежденческие			258,5	73,4	185,1				
Прочие			5,0	5,0					
Площадь с летними			360,7						

Центральное
мониторинговое бюро
технической инвентаризации
города Москвы

По адресу: Школьная ул., 44-46-46А, стр.1

стр. 4

Помещение N II Тип: Учрежденческие
 Последнее обследование 25.01.2000
 Помещение переоборудовано без разрешения

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Высо-та
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	холл	24,9		24,9				328
	2	коридор	6,9		6,9				
	3	кабинет	19,5	19,5					
	4	тамбур	2,2		2,2				
	5	коридор	9,5		9,5				
	6	лаборатория	20,4	20,4					
	7	фотолаборатория	21,8	21,8					
	8	санузел	3,6		3,6				
	9	фотолаборатория	22,2	22,2					
	10	лаборатория	25,6	25,6					
Итого по помещению			156,6	109,5	47,1				
----- Нежилые всего			156,6	109,5	47,1				
в т.ч. Учрежденческие			156,6	109,5	47,1				
Площадь с летними			156,6						
Итого по этажу 1			517,3	263,7	253,6				
----- Нежилые всего			517,3	263,7	253,6				
в т.ч. Торговые			97,2	75,8	21,4				
Учрежденческие			415,1	182,9	232,2				
Прочие			5,0	5,0					
Площадь с летними			517,3						

По адресу: Школьная ул., 44-46-46А, стр.1

стр. 5

Помещение N I Тип: Учрежденческие
 Последнее обследование 9.08.2005
 Помещение переоборудовано без разрешения

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь в т.ч.			Площадь летних			Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
2	1	коридор	7,9			7,9			321
	2	уборная	1,2			1,2			
	3	уборная	1,1			1,1			
	4	умывальная	1,5			1,5			
	5	коридор	2,9			2,9			
	6	коридор	1,6			1,6			
	7	коридор	28,5			28,5			
	8	бухгалтерия	17,7	17,7					
	9	бухгалтерия	15,4	15,4					
	10	зал автоматов	26,5	26,5					
	11	коридор	51,5			51,5			
	12	коридор	2,3			2,3			
	13	коридор	2,8			2,8			
	14	кабинет	26,7	26,7					
	15	секретарь	15,7	15,7					
	16	секретарь	17,7	17,7					
	17	кабинет	19,0	19,0					
	18	комн. для отдыха	19,4			19,4			
	19	санузел	2,1			2,1			
	20	коридор	2,6			2,6			
	21	кабинет	21,6	21,6					
	22	умывальная	3,1			3,1			
	23	умывальная	3,3			3,3			
	24	комн. для отдыха	21,7			21,7			
	25	кабинет	28,2	28,2					
	26	тамбур	0,5			0,5			
	27	кабинет	12,2	12,2					
	28	пом. производств	20,5	20,5					
	29	кабинет	19,9	19,9					
	30	кабинет	20,2	20,2					
	31	бухгалтерия	17,1	17,1					
	32	кабинет	16,5	16,5					
	33	коридор	12,5			12,5			

Итого по помещению	461,4	294,9	166,5			
----- Нежилые всего	461,4	294,9	166,5			
в т.ч. Учрежденческие	461,4	294,9	166,5			
Площадь с летними	461,4					

Итого по этажу 2	461,4	294,9	166,5			
----- Нежилые всего	461,4	294,9	166,5			
в т.ч. Учрежденческие	461,4	294,9	166,5			
Площадь с летними	461,4					

Центральное
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы

По адресу: Школьная ул., 44-46-46А, стр.1

стр. 6

Тип: Учрежденческие
 Последнее обследование 9.08.2005
 Помещение переоборудовано без разрешения

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
п а	А	клетка лестнич	12,6		12,6	учрежд.			225
		псм.подсобное	6,5		6,5	учрежд.			
Итого		по помещению	19,1		19,1				
-----		Нежилье всего	19,1		19,1				
в т.ч.		Учрежденческие	19,1		19,1				
Площадь с летними			19,1						
Итого		по этажу п	19,1		19,1				
-----		Нежилье всего	19,1		19,1				
в т.ч.		Учрежденческие	19,1		19,1				
Площадь с летними			19,1						

По адресу: Школьная ул., 44-46-46А, стр.1

стр. 7

Тип: Учрежденческие

ф.25

Последнее обследование 9.08.2005

Помещение переоборудовано без разрешения

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	A	клетка лестнич	18,6		18,6	учрежд.			300
	B	клетка лестнич	6,1		6,1	учрежд.			
Итого по помещению			24,7		24,7				
----- Нежилое всего			24,7		24,7				
в т.ч. Учрежденные			24,7		24,7				
Площадь с летними			24,7						
Итого по этажу 1			24,7		24,7				
----- Нежилое всего			24,7		24,7				
в т.ч. Учрежденные			24,7		24,7				
Площадь с летними			24,7						

① Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

По адресу: Школьная ул., 44-46-46А, стр.1

стр. 8

Тип: Учрежденческие

Последнее обследование 9.08.2005

ф.25

Помещение переоборудовано без разрешения

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
2	A	клетка лестнич	26,8		26,8				321
	B	клетка лестнич	7,0		7,0				
Итого по помещению			33,8		33,8				
----- Нежилые всего			33,8		33,8				
в т.ч. Учрежденные			33,8		33,8				
Площадь с летними			33,8						
Итого по этажу 2			33,8		33,8				
----- Нежилые всего			33,8		33,8				
в т.ч. Учрежденные			33,8		33,8				
Площадь с летними			33,8						
Итого по зданию			1389,5	653,8	735,7				
----- Нежилые всего			1389,5	653,8	735,7				
в т.ч. Торговые			97,2	75,8	21,4				
Складские			107,1	70,2	36,9				
Учрежденные			1115,8	477,8	638,0				
Прочие			69,4	30,0	39,4				
Площадь с летними			1389,5						

Адрес не зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы

Экспликация на 8 страницах

27.09.2006 г.

Исполнитель

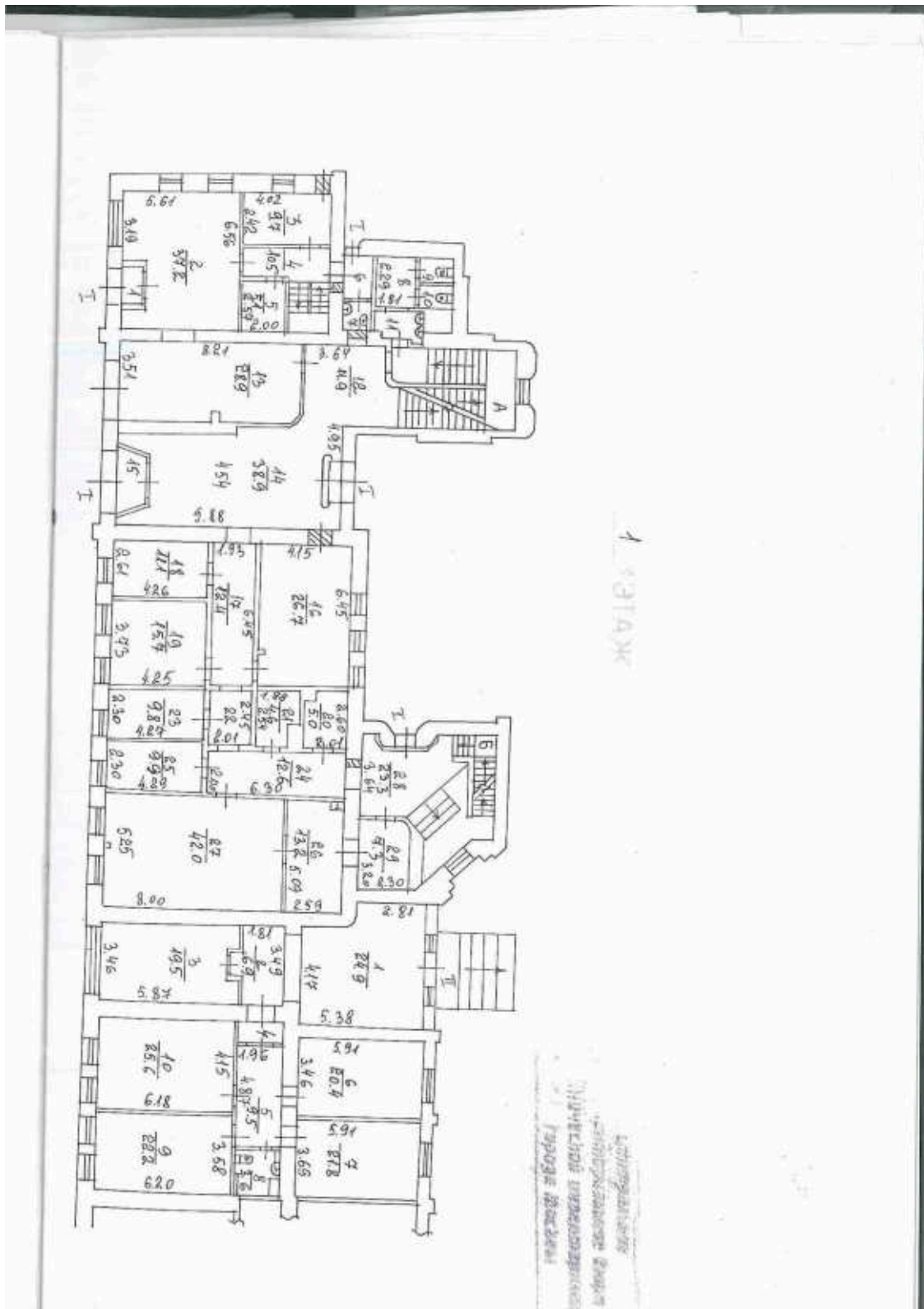


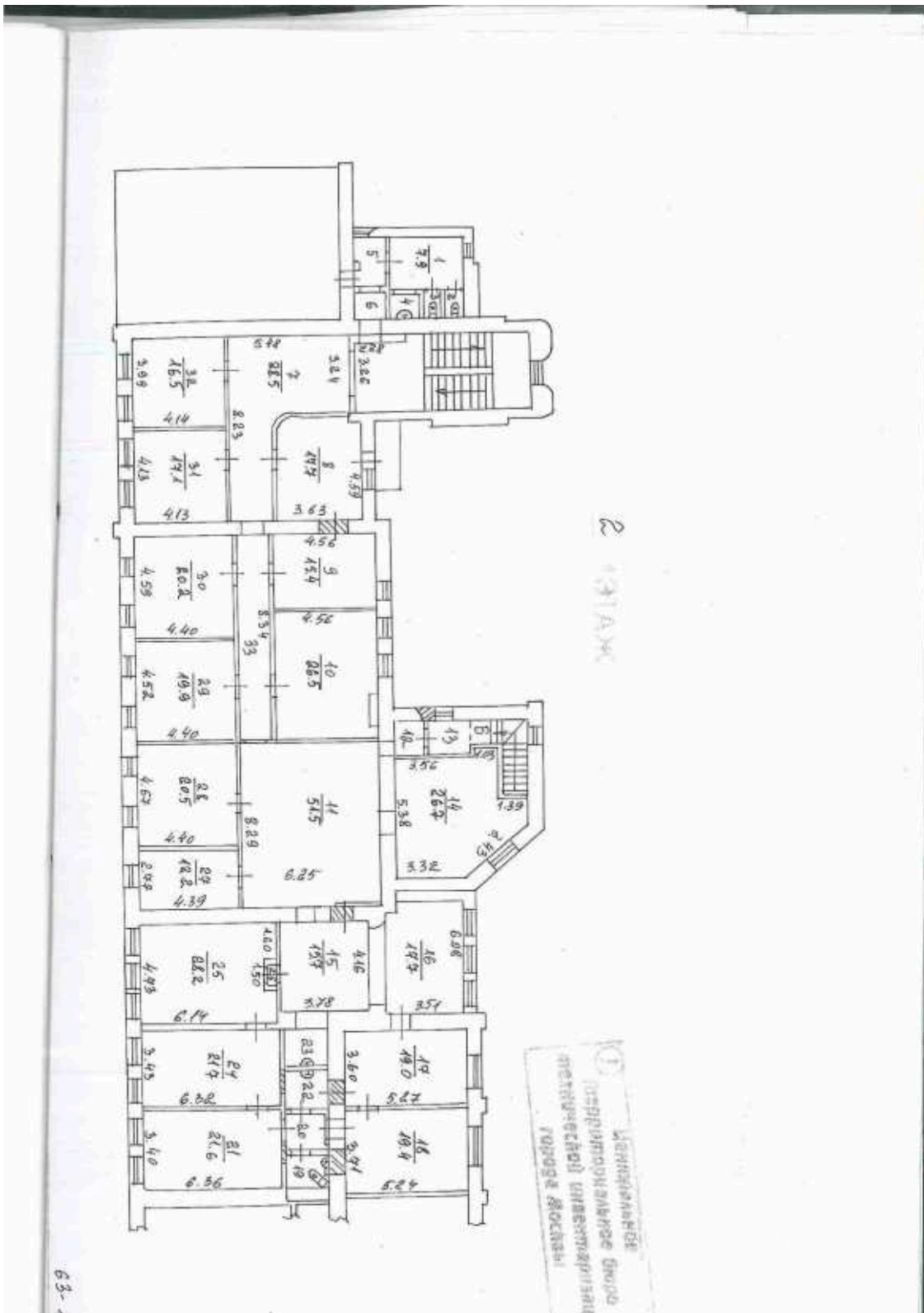
Москалева А.Е.

2006.3.010342

Исполнитель: Москалева А.Е.
 Подпись: _____
 Москалева А.Е.







63-4

ОХРАННОЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВО
ПОЛЬЗОВАТЕЛЯ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

от 12 сентября 2007

№ 16-23/007-218/7

Федеральное государственное унитарное предприятие "Научно-производственная фирма "Ресма"
(ФГУП "НПФ "Ресма")

<указать наименование физического или юридического лица>

в лице <указать должность, Фамилию, Имя, Отчество>

Генерального директора Горячева Алексея Серафимовича

действующего на основании <указать вид документа> устава
именуем о далее «ПОЛЬЗОВАТЕЛЬ», с одной стороны, и Комитет по культурному
наследию города Москвы (Москомнаследие), в лице <указать должность, Фамилию, Имя, Отчество>

Председателя Шевчука Валерия Андреевича

действующего на основании Положения, именуемый в дальнейшем «ГОСОРГАН», с другой
стороны, заключили настоящее обязательство (далее – Обязательство) о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. На основании <указать вид, дату и номер документа о праве пользования Объектом>

распоряжения Госкомимущества от 07.02.1995 № 150-р; распоряжения Госкомимущества
от 05.07.1996 № 793-р; договора о порядке использования государственного федерального
имущества от 22.07.1996 № 01-12/1233; свидетельства о государственной регистрации
права от 19.04.2007, бланк Серия 77 АЛ 188900

о чем в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП)
произведена запись <указать вид, дату и номер записи в ЕГРП>

о праве хозяйственного ведения от 19.04.2007 № 77-77-13/007/2007-132

«ПОЛЬЗОВАТЕЛЬ» принимает на себя обязательства по обеспечению сохранности Объекта
<указать охранный статус и наименование Объекта>

объекта культурного наследия федерального значения «Ансамбль Рогожской Ямской
слободы, XIX в.» (Жилой дом)

расположенного <указать местонахождение (адрес) Объекта>

г. Москва, ул. Школьная, д. 44-46-46А, стр. 1 (общая площадь 1389,5 кв.м)

для использования его в целях <указать вид разрешенного функционального использования Объекта>
под административные цели

1.2. Технические характеристики помещений Объекта указаны в документах БТИ, являющихся
неотъемлемой частью настоящего Обязательства (приложение 1).

1.3. Сведения о предмете охраны Объекта, требования к сохранению Объекта, его техническое
состояние фиксируются в двустороннем Акте технического состояния объекта, являющемся
неотъемлемой частью настоящего Обязательства (приложение 2).

2. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ПОЛЬЗОВАТЕЛЯ

«ПОЛЬЗОВАТЕЛЬ» принимает на себя следующие обязательства:

- 2.1. Содержать Объект и все связанное с ним имущество в надлежащем санитарном, противопожарном и техническом состоянии.
- 2.2. Содержать в благоустроенном состоянии земельный участок Объекта, не допускать его использование под новое строительство или под хозяйственные нужды, не согласованные с «ГОСОРГАНОМ».
- 2.3. Выполнять за свой счет силами специализированных лицензированных организаций научно-исследовательские, проектные, ремонтно-реставрационные, противоаварийные и иные работы по сохранению Объекта, определенные Актом технического состояния объекта, являющегося неотъемлемой частью настоящего Обязательства, в указанные в нем сроки. Указанные работы проводятся в соответствии с заданиями и разрешениями «ГОСОРГАНА».
- 2.4. При наличии нескольких пользователей (собственников) Объекта принимать долевое участие (соразмерно своей доле) в работах по его сохранению и обеспечению эксплуатации.
- 2.5. Не допускать без согласования с «ГОСОРГАНОМ» возведения пристроек, реконструкцию, внутреннюю перепланировку помещений Объекта, а также проведения земляных работ в границах земельных участков, на которых он расположен.
- 2.6. Нести ответственность за содержание Объекта при сдаче его в аренду или передаче в доверительное управление. Перезаключение «ПОЛЬЗОВАТЕЛЕМ» настоящего обязательства с арендатором (доверительным управляющим) не допускается.
- 2.7. Беспрепятственно допускать представителей «ГОСОРГАНА» для контроля за исполнением настоящего Обязательства и научного обследования Объекта.
- 2.8. Обеспечить страховую защиту Объекта в установленном порядке.
- 2.9. Немедленно извещать «ГОСОРГАН» о повреждении, аварии или иных обстоятельствах, нанесших ущерб Объекту, его территории и своевременно принимать меры против дальнейшего разрушения и повреждений Объекта.
- 2.10. В случае обнаружения «ГОСОРГАНОМ» самовольных построек, пристроек, перестроек как снаружи, так и внутри, искажающих первоначальный вид Объекта, они должны быть ликвидированы «ПОЛЬЗОВАТЕЛЕМ» за свой счет в порядке, определяемом односторонним предписанием «ГОСОРГАНА».
- 2.11. Соблюдать следующий порядок изменения технических характеристик Объекта, а также прав и субъектов собственности:
 - 2.11.1. Письменно уведомлять «ГОСОРГАН» о всех изменениях, внесенных в техническую документацию Объекта и связанного с ним земельного участка, с предоставлением «ГОСОРГАНУ» оформленных в установленном порядке соответствующих документов БТИ и Департамента земельных ресурсов города Москвы.
 - 2.11.2. Не менее чем за 1 (один) месяц уведомить «ГОСОРГАН» о купле-продаже, дарении, залоге, передаче собственности по наследству и иных случаях отчуждения Объекта (его части) в целях обеспечения оформления с новым собственником Охранного обязательства.
 - 2.11.3. Включать в условие договоров (сделок), направленных на изменение субъекта собственности, условие о перезаключении Охранного обязательства с «ГОСОРГАНОМ» в установленном порядке.

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ГОСОРГАНА

«ГОСОРГАН» принимает на себя следующие обязательства:

- 3.1. Оказывать «ПОЛЬЗОВАТЕЛЮ» научно-методическую и консультационную помощь, связанную с обеспечением режима содержания Объекта и проведения работ по его сохранению.
- 3.2. Проводить осмотр Объекта не реже 1 (одного) раза в 2 (два) года и вносить изменения по составу, объему проводимых работ и сроках их проведения в Акт технического состояния объекта (приложение), являющийся неотъемлемой частью настоящего Охранного обязательства.
- 3.3. В установленном порядке рассматривать предоставленную «ПОЛЬЗОВАТЕЛЕМ» научно-исследовательскую, научно-проектную и иную документацию на проведение работ по сохранению Объекта и другие работы.

4. САНКЦИИ

4.1. При нарушении «ПОЛЬЗОВАТЕЛЕМ» обязательств, предусмотренных пунктами 2.1.-2.11. настоящего Охранного обязательства, «ПОЛЬЗОВАТЕЛЬ» обязан уплатить штраф в размере 500 минимальных размеров оплаты труда за каждый случай нарушений.

Сумма штрафа вносится «ПОЛЬЗОВАТЕЛЕМ» в установленном порядке на счет по учету средств Целевого бюджетного фонда по государственной охране, сохранению и популяризации недвижимого культурного наследия по соответствующим кодам бюджетной классификации в установленном порядке.

4.2. Если «ПОЛЬЗОВАТЕЛЬ» Объекта, неоднократно нарушая условия настоящего Охранного обязательства, не выполняет требования по сохранению Объекта или совершает иные действия, угрожающие его сохранности, «ГОСОРГАН» обращается в суд или в иной уполномоченный орган с иском (просьбой) об изъятии бесхозно содержащегося Объекта у «ПОЛЬЗОВАТЕЛЯ».

4.3. Исполнение предписания «ГОСОРГАНА» обязательно для «ПОЛЬЗОВАТЕЛЯ». За невыполнение предписания «ГОСОРГАНА» «ПОЛЬЗОВАТЕЛЬ» обязан уплатить штраф в размере и в порядке, установленном пунктом 4.1 настоящего Охранного обязательства.

5. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

5.1. Настоящее Охранное обязательство составляется в 3 (трех) экземплярах, 2 из которых хранятся в «ГОСОРГАНЕ», один находится у «ПОЛЬЗОВАТЕЛЯ».

5.2. Срок действия настоящего Охранного обязательства устанавливается на время нахождения Объекта у «ПОЛЬЗОВАТЕЛЯ».

5.3. Все изменения и дополнения к настоящему Охранному обязательству (за исключением переоформления Акта технического состояния объекта в установленном порядке) оформляются в виде дополнительных соглашений, заключаемых между «ГОСОРГАНОМ» и «ПОЛЬЗОВАТЕЛЕМ».

5.4. В установленных законодательством случаях «ПОЛЬЗОВАТЕЛЬ» заключает с Департаментом земельных ресурсов города Москвы договор аренды земельного участка Объекта. «ПОЛЬЗОВАТЕЛЬ» обязан в недельный срок в письменной форме уведомить «ГОСОРГАН» о заключении указанного договора.

В случае, если земельный участок Объекта передан в постоянное (бессрочное) пользование «ГОСОРГАНА», «ПОЛЬЗОВАТЕЛЬ» заключает договор аренды данного земельного участка в установленном порядке.

5.5. В случае изменения законодательства Российской Федерации и города Москвы в настоящее Охранное обязательство может быть изменено на основании письменного уведомления «ГОСОРГАНА».

5.6. Ограничения (обременения) Объекта, определенные настоящим Охранным обязательством, подлежат государственной регистрации в установленном порядке.

5.7. «ПОЛЬЗОВАТЕЛЬ» обязан в установленном порядке возместить убытки, причиненные неисполнением либо ненадлежащим исполнением настоящего Обязательства.

Убытки вносятся «ПОЛЬЗОВАТЕЛЕМ» на счет по учету Целевого бюджетного фонда по государственной охране, сохранению и популяризации недвижимого культурного наследия по соответствующим кодам бюджетной классификации в установленном порядке.

5.8. особые условия по пункту 5.8 не установлены

5.9. особые условия по пункту 5.9 не установлены

5.10. особые условия по пункту 5.10 не установлены

6. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

«ПОЛЬЗОВАТЕЛЬ»:

Фамилия, Имя, Отчество физического или полное наименование юридического лица:

Федеральное государственное унитарное предприятие "Научно-производственная фирма "Ресма" (ФГУП "НПО "Ресма")

Местонахождение (юридический адрес) «ПОЛЬЗОВАТЕЛЯ»:

Индекс	109544	Город	Москва	Округ (район)	Центральный
Ул., пл., просп., пер., шоссе, туп., алл., бульв., наб., пр.	ул. Школьная				
Дом	46	Корпус	-	Строение	-
Помещение	-				

Телефон	678-81-78	Телефакс	671-39-06	Эл.почта	-
---------	-----------	----------	-----------	----------	---

Сведения о государственной регистрации «ПОЛЬЗОВАТЕЛЯ»:

Регистрационный документ	свидетельство	№	серия 77 № 007190260	
Выдан	Межрайонной инспекцией МНС России № 39 по г. Москве		Когда	30.11.2002
за основным гос. регистрационным № 1027700476561				

Банковские и иные реквизиты «ПОЛЬЗОВАТЕЛЯ»:

Банк	АКБ "Московский Индустриальный Банк" ФАКБ МНБ Таганский				
Расч.счет	40502810900120 000 053	Кор.счет	30101810300000000600	БИК	044525600
ИНН	7709057440	КПП	770901001	ОКПО	11298971
ОКВЭД	45.21.1	телефон бухгалтерии	-		

«ГОСОРГАН»:

Комитет по культурному наследию города Москвы (Москомнаследие) - 115035, Москва, Пятницкая ул., д.19, ИНН 7705021556, КПП 770501001, ОКПО 00652228, ОГРН 1027700151170.

Тел. 953-23-24, факс 951-06-03 – Администрация Москомнаследия; 951-25-54 - Управление организации использования объектов наследия и их территорий, 953-23-67 – Управление контроля за сохранением и использованием объектов архитектуры и истории и организации экспертизы по документации по сохранению объектов наследия.

Реквизиты счета для перечисления сумм штрафов и соответствующие коды бюджетной классификации:

р/сч 40201810600000000067 в Отделении 1 Московского ГТУ Банка России г.Москва 705, БИК 044583001, ИНН 7705021556, КПП 770501001, Получатель: Департамент Финансов города Москвы (Москомнаследие) л/сч 1083027045452706 КБК 83011690020020270140 (штрафы, возмещение ущерба).

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Документы технической инвентаризации на Объект на 8 листах.
2. Акт технического состояния объекта на 4 листах.
3. Инвентарная опись культурных ценностей, находящихся в Объекте на - листах.

«ГОСОРГАН»
Председатель Москомнаследия
В.А. Шевчук
М.П.

«ПОЛЬЗОВАТЕЛЬ»
Генеральный директор
А.С. Горячев
М.П.



ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
КОМИТЕТ ПО КУЛЬТУРНОМУ НАСЛЕДИЮ ГОРОДА МОСКВЫ
(МОСКОМНАСЛЕДИЕ)

Пятницкая улица, д.19, Москва, 115035
Телефон: (495) 953-20-79 Факс: (495) 951-06-03 E-mail: info@guop.msk.ru http://www.mos.ru
ОКПО 00652228, ОГРН 1027700151170, ИНН/КПП 7705021556/770501001

А К Т
ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ ОБЪЕКТА

Приложение к охранному документу
охранному обязательству
пользователя

(здания, сооружения, помещения, отнесенного
к недвижимому культурному наследию)

от 12.09.2008 № 16-13/008-214/2

от 12.09.2008 № 16-11/008-214/2-1

Мы, нижеподписавшиеся, представитель Комитета по культурному наследию города Москвы, именуемого далее - «МОСКОМНАСЛЕДИЕ», в лице <указать должность, Фамилию, Имя, Отчество>
Председателя Шевчука Валерия Андреевича
с одной стороны, и представитель <указать полное наименование физического или юридического лица>
Федерального государственного унитарного предприятия "Научно-производственная фирма "Ресма"(ФГУП "НПФ Ресма")

именуемого далее - «ПОЛЬЗОВАТЕЛЬ», в лице <указать должность, Фамилию, Имя, Отчество>
Генерального директора Горячева Алексея Серафимовича

с другой стороны, составили настоящий Акт о том, что сего числа нами произведен технический осмотр здания (сооружения, помещения), отнесенного к недвижимому культурному наследию (далее - Объект) <указать охранной статус, наименование и местонахождение (адрес) Объекта>

Объект культурного наследия федерального значения "Ансамбль Рогожской Ямской слободы, XIX в" (Жилой дом)
Москва, ул. Школьная, д.44-46-46а, стр.1 (в части д.44)

передаваемого по <указать вид, дату и номер охранного документа>

охранному обязательству от 12.09.2008 № 16-13/008-214/2

в пользование <указать наименование физического или юридического лица - «ПОЛЬЗОВАТЕЛЯ» Объекта>
Федеральному государственному унитарному предприятию "Научно-производственная фирма "Ресма"(ФГУП "НПФ Ресма")

1. ПРЕДМЕТ ОХРАНЫ ОБЪЕКТА

<указать предмет охраны, либо что предмет охраны определяется, либо требуется определение предмета охраны>

требуется определение предмета охраны

2. ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

В результате совместного технического осмотра Объекта уполномоченными представителями «МОСКОМНАСЛЕДИЯ» и «ПОЛЬЗОВАТЕЛЯ» установлено, что:

2.1. Общее состояние Объекта <характеристика состояния Объекта в целом, история его создания и видоизменений>

Первоначальный объем – одноэтажное кирпичное здание 1835 г. в усадьбе ямщика К.Д.Светогорова. В 1881 г. надстроено вторым этажом и заново переделаны фасады (арх. Балашов). В 1980-е гг. были проведены внутренние реконструктивные работы с изменением планировочной структуры здания.

2.2. Состояние архитектурно-конструктивных элементов Объекта

а) общее состояние *удовлетворительное*

б) фундаменты *бутовые, видимых просадок не обнаружено*

в) цоколи и отмостки около них
кирпичные, оштукатурены, отмостка асфальтовая

г) стены
кирпичные, оштукатурены, покрашены (состояние удовлетворительное)

д) крыша <стропила, обрешетка, кровля, водосточные желоба, трубы>
металлическая по деревянным стропилам (кровля протекает, требуется ремонт кровли)

е) главы, шатры, их конструкции и покрытие
нет

ж) внешнее декоративное убранство <облицовка, окраска, резные украшения, карнизы, колонны, пилястры, лепнина, скульптура, живопись на фасадах и прочее убранство>
отделка выполнена по проекту 1980-х гг. в стиле эклектики XIX в. 1-й этаж-рустован, окна имеют лепные наличники с сандриками, на 1-м этаже окна с замковым камнями. Здание венчает аттик с арочным чердачным окном. Проем арки заделан, устроен оконный проем.

2.3. Сос
а) обще
р
помещ
б) пере
н
в) поль
соврем
г) стени
к
д) стол
н
е) двер
с
реста
ж) лес
з) лепн
2.4. Ж
2.5. П
2.6. С
3.1
треб
Охр
3.2
отчет
органи
«ПОЛ
3.3
перее

2.3. Состояние внутренних архитектурно-конструктивных и декоративных элементов Объекта:

а) общее состояние

удовлетворительное, в 1996 г. проведен капитальный ремонт с перепланировкой помещений, 1-й этаж состояние - неудовлетворительное

б) перекрытия <плоские, сводчатые>

плоские, железобетонные

в) полы

современные: паркет, керамическая плитка, ковровин

г) стены, их состояние, связи

кирпичные, оштукатурены, покрашены. На 1-м этаже - местами поражены грибок

д) столбы, колонны

нет

е) двери и окна

современные, оконные заполнения по уличному фасаду выполнены по реставрационному проекту

ж) лестницы

нет

з) лепные, скульптурные и прочие декоративные украшения

лепные тяги, пилястры - современные

2.4. Живопись <монументальная и станковая>

нет

2.5. Предметы прикладного искусства <мебель, осветительные приборы, резьба по дереву, металлу и пр.>

нет

2.6. Сад, парк, двор, малые архитектурные формы, ограда и ворота

двор огорожен ж/б оградой, проездная арка заделана под оконный проем

3. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

3.1. Объект может быть использован «ПОЛЬЗОВАТЕЛЕМ» только в соответствии с требованиями охранного документа <указать вид охранного документа, его дату и номер>

Охранного обязательства от 11.09.2008 № 16-23/008-318/E

3.2. Все подлинные материалы обследований, обмеров, фиксаций, проектов, заключений, отчетов, выполняемые научно-проектными или специализированными реставрационными организациями по заказу «ПОЛЬЗОВАТЕЛЯ», по мере их изготовления передаются безвозмездно «ПОЛЬЗОВАТЕЛЕМ» «МОСКОМНАСЛЕДИЮ» в 10-дневный срок после их получения.

3.3. Настоящий Акт действует до 31 декабря 2009 г., после чего подлежит переоформлению «ПОЛЬЗОВАТЕЛЕМ» в «МОСКОМНАСЛЕДИИ» в установленном порядке.

3.4. В случае изменения охранного статуса, предмета охраны, технического состояния, иных характеристик Объекта либо законодательства Российской Федерации или города Москвы настоящий Акт может быть переоформлен до истечения указанного в пункте 3.3 срока на основании письменного уведомления «МОСКОНАСЛЕДИЯ».

4. ПЛАН РАБОТ ПО СОХРАНЕНИЮ ОБЪЕКТА И ЕГО ТЕРРИТОРИИ

В целях обеспечения сохранности Объекта и создания благоприятных условий для его функционального использования «ПОЛЬЗОВАТЕЛЬ» обязан провести следующие работы:

№ п/п	Наименование проводимых работ (разрабатываемой документации)	Сроки выполнения работ (подготовки документации)	Примечание
	<p>1) Выполнить историко-культурное обследование с проектом предмета охраны</p> <p>2) Разработать проект реставрации фасадов и интерьеров</p> <p>3) Провести ремонтно-реставрационные работы по фасадам в соответствии с согласованным в Росвязьохранкультуре и Москомнаследии проектом</p> <p>4) Провести ремонт интерьеров в соответствии с согласованным в Росвязьохранкультуре и Москомнаследии проектом</p> <p>5) Сроки отдельных видов работ устанавливаются предписаниями Москомнаследия и обязательны для исполнения</p> <p>6) Выполнять все работы по сохранению объекта и его территорий силами специализированных реставрационных организаций.</p>	<p>2007 г.</p> <p>IV кв. 2007 г.-I кв.2008 г.</p> <p>II-III кв. 2008 г.</p> <p>II-IV кв. 2009 г.</p>	

Примечание:

Производство работ (разработка документации) выполняется в соответствии с заданием и письменным разрешением «МОСКОНАСЛЕДИЯ» при условии осуществления технического и авторского надзора в установленном порядке

5. ПРИЛОЖЕНИЯ

- 5.1 по пункту 5.1 приложение отсутствует
- 5.2 по пункту 5.2 приложение отсутствует
- 5.3 по пункту 5.3 приложение отсутствует

«МОСКОНАСЛЕДИЕ»
 Председатель Москомнаследия
 В.А. Шевчук
 Заместитель Председателя
 А.Е. Филев
 М.П.
 Руководитель структурного подразделения
 Л.С. Мишарина
 Ответственный исполнитель
 Е.Л. Трегубова

«ПОЛЬЗОВАТЕЛЬ»
 Генеральный директор
 А.С. Горичев
 М.П.



ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
КОМИТЕТ ПО КУЛЬТУРНОМУ НАСЛЕДИЮ ГОРОДА МОСКВЫ
(МОСКОМНАСЛЕДИЕ)

Пятницкая улица, д.19, Москва, 115035
Телефон: (495) 953-20-79 Факс: (495) 951-06-03 E-mail: info@guop.msk.ru http://www.mos.ru
ОКПО 00652228, ОГРН 1027700151170, ИНН/КПП 7705021556/770501001

А К Т
ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ ОБЪЕКТА

Приложение к охранному документу
охранному обязательству
пользователя

(здания, сооружения, помещения, отнесенного
к недвижимому культурному наследию)

от 16.09.2015 № 16-29/001-2015

от 16.09.2015 № 16-11/001-2015-2

Мы, нижеподписавшиеся, представитель Комитета по культурному наследию города Москвы, именуемого далее - «МОСКОМНАСЛЕДИЕ», в лице <указать должность, Фамилию, Имя, Отчество>

Председателя Шевчука Валерия Андреевича

с одной стороны, и представитель <указать полное наименование физического или юридического лица>

Федерального государственного унитарного предприятия «Научно-производственная фирма «Ресма»

(ФГУП «НПФ «Ресма»)

именуемого далее - «ПОЛЬЗОВАТЕЛЬ», в лице <указать должность, Фамилию, Имя, Отчество>

Генерального директора Горячева Алексея Серафимовича

с другой стороны, составили настоящий Акт о том, что сего числа нами произведен технический осмотр здания (сооружения, помещения), отнесенного к недвижимому культурному наследию (далее - Объект) <указать охранный статус, наименование и местонахождение (адрес) Объекта>

объект культурного наследия федерального значения "Ансамбль Рогожской Ямской слободы, XIX в.", (Жилой дом)

Москва, улица Школьная, д.44-46- 46 а, стр.1 (в части д.46-46а)

передаваемого по <указать вид, дату и номер охранного документа>

охранному обязательству от 16.09.2015 № 16-29/001-2015

в пользование <указать наименование физического или юридического лица - «ПОЛЬЗОВАТЕЛЯ» Объекта>

Федерального государственного унитарного предприятия «Научно-производственная фирма «Ресма» (ФГУП «НПФ «Ресма»)

1. ПРЕДМЕТ ОХРАНЫ ОБЪЕКТА

<указать предмет охраны, либо что предмет охраны определяется, либо требуется определение предмета охраны>

требуется определение предмета охраны

2. ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

В результате совместного технического осмотра Объекта уполномоченными представителями «МОСКОНАСЛЕДИЯ» и «ПОЛЬЗОВАТЕЛЯ» установлено, что:

2.1. Общее состояние Объекта <характеристика состояния Объекта в целом, история его создания и видоизменений>

Здание состоит из двух разновременных примыкающих к друг другу объемов. Цокольный этаж с подвалом кирпичного дома (с.46) был построен в 1843 г. во владении ямщика В.М.Забелина (арх. Никитин). Надстроен в 1880-м г. вторым каменным жилым этажом. Флигель (46 а) построен в 1866 г. В 1980-е гг. проведены реконструктивные работы. В настоящее время дом №№. 44, 46,46а по плану БТИ являются одним строением.

2.2. Состояние архитектурно-конструктивных элементов Объекта

а) общее состояние *общее состояние здания удовлетворительное*

б) фундаменты *Бутовые, видимых деформаций нет*

в) цоколи и отмостки около них

У д.46-цоколи белокаменные, у д.46а- кирпичные, все оштукатурены. Отмостка со стороны улицы, переходящая в дорожное покрытие тротуара, выполнена из брусчатки. Со стороны двора отмостка асфальтовая.

г) стены

стены уличного фасада и торцевые стены кирпичные, оштукатурены и окрашены. Состояние кирпичной кладки стен удовлетворительное. Видимых трещин и деформаций не наблюдается. Стены со сторона двора восстановлены из стандартного кирпича на цементном растворе.

д) крыша <стропила, обрешетка, кровля, водосточные желоба, трубы>

деревянные стропила, кровельное покрытие из оцинкованной стали. Местами наблюдаются протечки в кровельном покрытии. Водосток не организован.

е) главы, шатры, их конструкции и покрытие

нет

ж) внешнее декоративное убранство <облицовка, окраска, резные украшения, карнизы, колонны, пилястры, лепнина, скульптура, живопись на фасадах и прочее убранство>

Уличный фасад выполнен в стиле втор. пол. XIX в. Центральная ось здания подчеркнута аттиком и ажурной решеткой. Стены 1-го этажа рустованные. Оконные проемы второго этажа декорированы плоскими сандриками со стилизованными «ушками», профилированными наличниками. В декоре флигеля использованы элементы стиля модерн (оконные решетки, форма дверей). Местами наблюдается отслоение штукатурки.

2.3. Состояние внутренних архитектурно-конструктивных и декоративных элементов Объекта:

а) общее состояние

удовлетворительное, в 1996 г. проведен капитальный ремонт здания с перепланировкой помещений.

б) перекрытия <плоские, сводчатые>

современные железобетонные, плоские. Потолки основных помещений оштукатурены. В части помещений устроены подвесные потолки.

в) полы

В помещениях первого и второго этажей д.46 полы – из мраморной плитки, паркета, линолеума. В помещениях дома 46а – из ламината.

г) стены, их состояние, связи

кирпичные, оштукатурены и окрашены. На отдельных участках подвальных стен наблюдаются хлопья высолов. В помещениях 2-го этажа в карнизных частях прослеживаются следы протечек-неудов. состояние кровельного покрытия

д) столбы, колонны

нет

е) двери и окна

современные, деревянные, выполнены по реставрационному проекту. Часть оконных рам нуждается в ремонте и окраске.

ж) лестницы

современные ступени облицованы мраморной плиткой, состояние удовлетворительное. Перила выполнены под стиль «модерн»

з) лепные, скульптурные и прочие декоративные украшения

лепные тяги и кессоны - современные

2.4. Живопись <монументальная и станковая>

нет

2.5. Предметы прикладного искусства <мебель, осветительные приборы, резьба по дереву, металлу и пр.>

нет

2.6. Сад, парк, двор, малые архитектурные формы, ограда и ворота

двор огорожен, благоустроен. Первоначальная проездная арка закрыта и используется как дверной проем

3. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

3.1. Объект может быть использован «ПОЛЬЗОВАТЕЛЕМ» только в соответствии с требованиями охранного документа <указать вид охранного документа, его дату и номер>

охранному обязательству от 11.08.2008 № 16-23/008-214/8

3.2. Все подлинные материалы обследований, обмеров, фиксаций, проектов, заключений, отчетов, выполняемые научно-проектными или специализированными реставрационными организациями по заказу «ПОЛЬЗОВАТЕЛЯ», по мере их изготовления передаются безвозмездно «ПОЛЬЗОВАТЕЛЕМ» «МОСКОМНАСЛЕДИЮ» в 10-дневный срок после их получения.

3.3. Настоящий Акт действует до 31 декабря 2009 г., после чего подлежит переоформлению «ПОЛЬЗОВАТЕЛЕМ» в «МОСКОМНАСЛЕДИИ» в установленном порядке.

3.4. В случае изменения охранного статуса, предмета охраны, технического состояния, иных характеристик Объекта либо законодательства Российской Федерации или города Москвы настоящий Акт может быть переоформлен до истечения указанного в пункте 3.3 срока на основании письменного уведомления «МОСКОНАСЛЕДИЯ».

4. ПЛАН РАБОТ ПО СОХРАНЕНИЮ ОБЪЕКТА И ЕГО ТЕРРИТОРИИ

В целях обеспечения сохранности Объекта и создания благоприятных условий для его функционального использования «ПОЛЬЗОВАТЕЛЬ» обязан провести следующие работы:

№ п/п	Наименование проводимых работ (разрабатываемой документации)	Сроки выполнения работ (подготовки документации)	Примечание
	1) Выполнить историко-культурное обследование с проектом предмета охраны	2007 г.	
	2) Разработать проект реставрации фасадов и интерьеров	IV кв. 2007 г. - I кв. 2008 г.	
	3) Провести ремонтно-реставрационные работы по фасадам в соответствии с согласованным в Росвязьохранкультуре и Москомнаследии проектом	II-III кв. 2008 г.	
	4) Провести ремонт интерьеров в соответствии с согласованным в Росвязьохранкультуре и Москомнаследии проектом	II-IV кв. 2009 г.	
	5) Сроки отдельных видов работ устанавливаются предписаниями Москомнаследия и обязательны для исполнения		
	6) Выполнять все работы по сохранению объекта и его территорий силами специализированных реставрационных организаций.		

Примечание:

Производство работ (разработка документации) выполняются в соответствии с заданием и письменным разрешением «МОСКОНАСЛЕДИЯ» при условии осуществления технического и авторского надзора в установленном порядке

5. ПРИЛОЖЕНИЯ

5.1 по пункту 5.1 приложение отсутствует

5.2 по пункту 5.2 приложение отсутствует

5.3 по пункту 5.3 приложение отсутствует

«МОСКОНАСЛЕДИЕ»
 Председатель Москомнаследия

 В.А. Шевчук
 Заместитель Председателя

 А.Б. Филлев
 М.П.
 Руководитель структурного подразделения

 Л.С. Мишарина
 Ответственный исполнитель

 Е.Л. Тругубова

«ПОЛЬЗОВАТЕЛЬ»
 Генеральный директор

 А.С. Горячев
 М.П.


<p style="text-align: center;">ТОРЗ ЦАО</p> <p>Зарегистрировано: Дополнительное соглашение № <u>02</u> от «<u>06</u>» <u>10</u> 199<u>5</u> г. Исполнитель: <u>Арендатор</u></p>	<p style="text-align: center;">Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве</p> <p>№ регистрации документа: <u>77-77-001/2010-461</u> Дата регистрации: <u>10.10.2010</u> Исполнитель: <u>МУХИН А.А.</u></p>
---	---

ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬ В Г. МОСКВЕ

№ 01-002635 " 10 " 10 1995 г.

Совместно с дополнительными соглашениями
От <u>01.12.1996</u> № <u>01.04.098</u>
От <u>06.10.1998</u> № <u>04.08.799</u>
От <u>11.01.2002</u> № <u>11.01.2002</u>
Подпись: <u>А.А. Мухин</u>

Правительство Москвы, именуемое в дальнейшем "Арендодатель", в лице председателя Московского земельного комитета Асцатурова Виктора Николаевича, с одной стороны, и Государственное унитарное предприятие научно-производственная фирма "РЕСМА" в лице Директора Плеханова Сергея Афанасьевича, именуемое в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны, на основании распоряжения префекта Центрального административного округа от 06.10.94 г. N 991-р МКЗ "Об установлении права пользования земельным участком Научно-производственной фирме "РЕСМА" (И) во вл. 44/46/46а, стр.1 по ул. Школьная" заключили настоящий Договор о следующем:

1. ПРЕДМЕТ И ЦЕЛЬ АРЕНДЫ

1.1. Арендодатель сдает, а Арендатор принимает в долгосрочное пользование на условиях аренды земельный участок площадью 916 (девятьсот шестнадцать) кв. м во вл. 44/46/46а, стр.1 по ул. Школьной, именуемый в дальнейшем "Участок".

Ландшафтные (качественные) характеристики Участка:
- рельеф участка спокойный.

На Участке имеется:
- двухэтажное кирпичное здание.

1.2. Границы Участка закреплены в натуре и обозначены на прилагаемом к Договору плане земельного участка поворотными точками.

1.3. Участок предоставляется Государственному унитарному предприятию научно-производственной фирме "РЕСМА" для эксплуатации существующего здания под служебно-производственные цели. Приведенное описание целей использования Участка является окончательным и вменяется в дальнейшем "Разрешением использования".

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ЗЕМЕЛЬНЫЕ ПЛАТЕЖИ.

2.1. Настоящий Договор заключается на 10 (десять) лет.

(И) - на момент оформления настоящего Договора именуется Государственным унитарным предприятием научно-производственной фирмой "РЕСМА".

- 2 -

2.2. Расчет арендной платы приведен в приложении 1 к настоящему Договору.

2.3. Арендная плата вносится ежеквартально равными частями не позднее 25 числа последнего месяца квартала.

2.4. В случае неуплаты арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку за каждый день просрочки в размере 0,7% от суммы платежей за истекший расчетный период.

2.5. Платежи по настоящему Договору вносятся Арендатором на счет, указанный в приложении 1 к настоящему Договору.

2.6. Размеры арендной платы могут изменяться по соглашению Сторон в сроки, предусмотренные Договором, но не чаще одного раза в течение года. Они могут быть пересмотрены досрочно по требованию одной из сторон в случаях изменения базовых ставок земельных платежей и в других случаях, предусмотренных соответствующими законодательными и нормативными актами.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ.

3.1. Арендодатель имеет право:

— Досрочно расторгнуть настоящий Договор в случае нарушения Арендатором условий Договора, в т.ч. систематического неисполнения в установленные сроки арендной платы, нарушения "Разрешенного использования", прекращения деятельности Государственного унитарного предприятия научно-производственной фирмы "РЕСНА".

— Вносить по согласованию с Арендатором в Договор необходимые изменения и уточнения в случае внесения таковых в действующее законодательство или городские нормативные акты.

— Осуществлять контроль за использованием и охраной земель, предоставляемых в аренду.

— Приостанавливать работы, ведущиеся Арендатором с нарушением условий настоящего Договора и земельного законодательства РФ.

3.2. Арендодатель обязан:

— Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

— Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям настоящего Договора и земельному законодательству РФ.

— Не издавать специальных актов, затрагивающих (ущемляющих, ограничивающих) права Арендатора.

— В случаях, связанных с необходимостью изъятия земельного участка для государственных нужд, предоставить Арендатору равноценный земельный участок в другом (согласованном с Арендатором) месте и осуществить строительство или предоставление здания взамен изымаемого и возмещение в полном объеме всех других убытков, включая упущенную выгоду.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА.

4.1. Арендатор имеет право:

— Использовать Участок в соответствии с целью и условиями его предоставления.

— На продление настоящего Договора на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению Арендатора, переданному Арендодателю не позднее чем за 60 (шестьдесят) календарных дней до истечения срока Договора.

- 3 -

— Расторгнуть настоящий Договор, направив не менее чем за 60 (шестьдесят) календарных дней предварительное уведомление об этом Арендодателю (в этом случае Арендатор обязан выплатить арендную плату до конца текущего расчетного года).

4.2. Арендатор обязан:

— Выполнить в полном объеме все условия настоящего Договора.

— Своевременно в соответствии с настоящим Договором вносить арендную плату.

— Не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик Участка, экологической обстановки на арендуемой территории, а также к загрязнению территории города.

— Обеспечивать Арендодателю, органам государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок.

— Выполнить в соответствии с требованиями соответствующих служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.п., и не препятствовать их ремонту и обслуживанию.

— В случае вхождения в состав организации иностранного участника, прекращения деятельности организации в недельный срок направить Арендодателю письменное уведомление об этом.

— В случае изменения адреса или иных реквизитов в недельный срок направить Арендодателю письменное уведомление об этом.

— Не нарушать права других землепользователей.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

За нарушение условий Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6. ОСОБЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА.

Под особыми обстоятельствами понимаются обстоятельства непреодолимой силы, такие как пожар, наводнение, гражданские беспорядки, военные действия и т.д., препятствующие одной из Сторон исполнять свои обязательства по настоящему Договору, что освобождает ее от ответственности за неисполнение этих обязательств.

Об этих обстоятельствах каждая из Сторон обязана немедленно известить другую. Сообщение должно быть подтверждено документом, выданным уполномоченным на то государственным органом. При продолжительности особых обстоятельств свыше 6 (шести) месяцев Стороны должны встретиться для выработки взаимоприемлемого решения, связанного с продолжением действия настоящего Договора.

7. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ.

Земельные споры, возникающие при реализации настоящего Договора, разрешаются Комиссией, состоящей из равного количества представителей от каждой из Сторон в течение 30 (тридцати) дней с даты соответствующего заявления одной из Сторон.

При невозможности достижения согласия в Комиссии заинтересованная Сторона обращается с иском в Арбитражный суд г. Москвы.

- 4 -

8. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ.

Изменения, дополнения и поправки к условиям настоящего Договора аренды будут действительны только тогда, когда они сделаны в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями договаривающихся Сторон.

9. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА.

Арендатор подтверждает Арендодателю, что на день подписания Договора у Арендатора отсутствовали ответственность или обязательства какого-либо рода, которые могли послужить причиной для расторжения Договора и, что он имеет право заключить Договор без каких-либо иных разрешений.

Каждая из Сторон подтверждает, что она получила все необходимые разрешения для вступления в настоящий Договор аренды, и что лица, подписавшие его, уполномочены на это.

Настоящий Договор вступает в силу с момента его регистрации в Московском земельном комитете.

Настоящий Договор аренды составлен на пяти листах и подписан в двух экземплярах.

Приложения к договору:

1. Расчетные земельные платежи.
2. План границ земельного участка.

- 5 -

Договор прошкuroван и зарегистрирован Московским земельным комитетом.

Регистрационный номер в Книге записей государственных актов на право собственности на землю, пожизненного наследуемого владения, бессрочного (постоянного) пользования землей и договоров аренды земли г.Москвы

№ 12 10011 1995 г.

№ 01-002635

ПРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

ЗА АРЕНДОДАТЕЛЯ

АРЕНДАТОР

Московский земельный комитет

Государственное унитарное предприятие научно-производственная фирма "РЕСНА"

113054 Москва, ул.Бахрушина дом 20

109544 г. Москва, ул. Школьная, д. 46

Расчетный счет № 345901 в Акционерном коммерческом банке "Презенткомбанк"

Расчетный счет № 1810416 в Сокольническом отд. Сбербанка № 7969/01564 г. Москвы ОПЕРУ № СБ РФ к/с 164026 ИФД 44583342

ИФД 998930 уч. 9И

Валютный счет _____

Валютный счет № 835-67-47 Сберн.

_____ В.И.Ф.

Телефон 235-52-29

Телефон 278-61-78

Телефакс 235-73-24

Телефакс _____

Телекс и код 235-10-21

Телекс и код _____

ПОДПИСИ

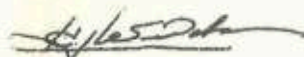
За арендодателя

арендатора

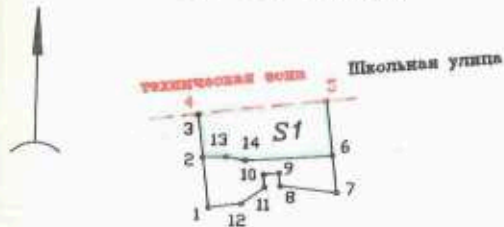

В.Н. Осцатуров
И.п.



С.А. Плеханов



План границ земельного участка
масштаба 1:2000



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

--- Красные линии регулирования застройки

Номера вершин углов	Расстояние (м)	Амплитудное направление град. мин.
1		
2	19.02	352 30.9
3	15.93	352 30.9
4	0.30	357 40.7
5	47.98	83 13.3
6	20.61	172 30.3
7	13.82	172 30.3
8	21.11	275 20.0
9	4.84	353 49.9
10	5.04	263 49.0
11	4.83	174 14.3
12	10.66	233 20.7
1	12.26	262 59.2

= 1543,9 м кв

Номера вершин углов	Расстояние (м)	Амплитудное направление град. мин.
2		
3	15.93	352 30.9
4	0.30	357 40.7
5	47.98	83 13.3
6	20.61	172 30.3
14	32.50	265 41.6
13	7.12	279 59.8
2	6.82	269 15.2

S1 = 915,7 м кв

Учетный номер
настоящего дополнительного
соглашения, заключенного
Территориальным управлением
№ М-01-002635/1

Совместно с договором
аренды
от *12.07.1995* № *М-01-002635*
Подпись *Минькин А.А.*

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ

от 12 июля 1995 г. № М-01-002635

о переводе на Российскую Федерацию в лице
Территориального управления Росимущества в городе Москве прав и
обязанностей по договору аренды земельного участка от 12 июля 1995 г.
№ М-01-002635

г. Москва

21 июля 2010 г.

Российская Федерация в лице Территориального управления Росимущества в городе Москве, действующего на основании Положения о Территориальном управлении Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Москве, утвержденного приказом Федерального агентства по управлению государственным имуществом от 5 марта 2009 г. № 67, в лице Заместителя руководителя Коробова Алексея Валерьевича, действующего на основании приказа Территориального управления Росимущества в городе Москве от 25 мая 2010 г. № 62 и Департамент земельных ресурсов города Москвы в лице Руководителя Дамурчиева Виктора Назаровича, действующего на основании Положения, от имени Правительства Москвы, и Федеральное государственное унитарное предприятие «Научно-производственная фирма «Ресма» в лице Генерального директора Минькина Александра Самуиловича, действующего на основании Устава, в связи с государственной регистрацией права собственности Российской Федерации на земельный участок площадью 916 кв. м, с кадастровым номером 77:01:0006030:82, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Школьная, влад. 44/46/46А, стр. 1

(свидетельство о государственной регистрации права от 26 ноября 2009 г. серия 77АМ № 068060, номер записи в ЕГРП 77-77-13/007/2009-959 от 26 ноября 2009 г.), договорились о нижеследующем:

1. В связи с переименованием Арендатора, именовать Арендатором по договору аренды земельного участка от 12 июля 1995 г. № М-01-002635 Федеральное государственное унитарное предприятие «Научно-производственная фирма «Ресма» (свидетельство о внесении записи в единый государственный реестр юридических лиц от 25 декабря 2006 г. № 1027700476561).

2. Со дня государственной регистрации права собственности Российской Федерации на земельный участок с кадастровым номером 77:01:0006030:82 права и обязанности Арендодателя - Департамента земельных ресурсов города Москвы по договору аренды земельного участка от 12 июля 1995 г. № М-01-002635 переходят на Российскую Федерацию в лице Территориального управления Росимущества в городе Москве.

3. Со дня государственной регистрации права собственности Российской Федерации на земельный участок арендная плата по договору аренды земельного участка от 12 июля 1995 г. № М-01-002635 подлежит направлению арендатором в федеральный бюджет с зачислением на счет Управления федерального казначейства по городу Москве:

Банковские реквизиты для внесения арендных платежей за земельные участки, находящиеся в федеральной собственности:

Банк получателя: Отделение № 1 Московского ГТУ Банка России, г. Москва 705 (БИК – 044583001) **получатель** - ИНН 7708701670, ОКАТО 45286565000 КПП 770801001, УФК РФ по г. Москве (Территориальное управление Росимущества в городе Москве)

Р/с № 40101810800000010041

л/с 04731А18710

Назначение платежа:

КБК 16711105021010000120

«Арендная плата по договору аренды от 12 июля 1995 г. № М-01-002635 за земли, находящиеся в федеральной собственности»

4. Полученная Департаментом земельных ресурсов города Москвы арендная плата по договору аренды земельного участка от 12 июля 1995 г. № М-01-002635 за период с даты государственной регистрации права собственности Российской Федерации

Федерации на земельный участок с кадастровым номером 77:01:0006030:82 и до даты вступления в силу настоящего Соглашения перечисляется в федеральный бюджет с зачислением на счет Управления федерального казначейства по городу Москве или Арендатору в двухнедельный срок после получения оригинала зарегистрированного Соглашения.

В случае перечисления Департаментом земельных ресурсов города Москвы арендных платежей Арендатору, Арендатор обязан в недельный срок перечислить вышеуказанные арендные платежи в федеральный бюджет на счет Управления федерального казначейства по городу Москве.

5. Пункт 2.6 договора аренды земельного участка от 12 июля 1995 г. № М-01-002635 изложить в следующей редакции:

«Размер арендной платы может быть изменен Территориальным управлением Росимущества в городе Москве в бесспорном и одностороннем порядке на основании Правил, утвержденных постановлением Правительством Российской Федерации от 16 июля 2009 г. № 582, а также в иных случаях, предусмотренных законодательством. В этом случае исчисление и уплата Арендатором арендной платы осуществляется на основании уведомления о пересмотре арендных платежей.

Уведомление о пересчете арендной платы вместе с расчетом и сопроводительным письмом направляется Арендатору Арендодателем, является обязательным для Арендатора.

Новый размер арендной платы устанавливается с момента получения Арендатором уведомления о внесении соответствующих изменений в Договор. Момент получения Арендатором уведомления определяется в любом случае не позднее 15 дней с даты его отправки заказным письмом по адресу, указанному в Договоре».

6. Учитывая п. 5 ст. 18 Федерального закона от 14 ноября 2002 г. № 161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях» Арендатор не вправе:

- 1) сдавать такой земельный участок в субаренду;
- 2) передавать свои права и обязанности по договору аренды другим лицам (перенаем);

4

3) отдавать арендные права в залог;

4) вносить арендные права в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или в качестве паевого взноса в производственный кооператив.

7. Исполнением обязательств по внесению арендной платы является надлежаще заверенная копия платежного документа, подтверждающая факт оплаты с отметкой банка об исполнении, направленная Арендатором Арендодателю в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня принятия банком платежного поручения.

8. Настоящее Соглашение вступает в силу со дня его государственной регистрации в Управлении Росреестра по Москве.

9. Настоящее Соглашение составлено в 4-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, один экземпляр направляется в Управление Росреестра по Москве.

10. Государственная регистрация настоящего Соглашения возлагается на Арендатора по договору аренды земельного участка от 12 июля 1995 г. № М-01-002635.

11. Адреса и реквизиты Сторон:

Территориальное управление Росимущества в городе Москве
Юридический адрес: 107139, г. Москва, Орликов пер., д. 3, стр. Б
Почтовый адрес: 107139, г. Москва, Орликов пер., д. 3, стр. Б
ИНН 7708701670
Тел. 975-30-66, 607-63-27

Департамент земельных ресурсов города Москвы
Юридический адрес: 115054, г. Москва, ул. Бахрушина, д. 20
Почтовый адрес: 115054, г. Москва, ул. Бахрушина, д. 20
Банковские реквизиты: Департамент финансов города Москвы (ИНН 7705031674, КПП 770501001 Департамент земельных ресурсов города Москвы л/с 0307111000450284)
Отделение 1 Московского ГТУ Банка России г. Москвы 705
р/с № 40201810200000000001
БИК 044583001, ОГРН 1037739510423, ОКПО 16412348
Тел. 959-18-02, 959-08-09

Арендатор – Федеральное государственное унитарное предприятие «Научно-производственная фирма «Ресма»
Юридический адрес: 109544, г. Москва, ул. Школьная, д. 46
Почтовый адрес: 109544, г. Москва, ул. Школьная, д. 46
Банковские реквизиты: ИНН/КПП 7709057440/770901001 р/с 40502810900120000053 в ОАО «Московский Индустриальный банк» (ОАО «МИнБ»), г. Москва к/с 30101810300000000600 БИК 044525600
Тел. 8-495-678-40-80, факс 8-495-671-39-06

12. Подписи сторон

Территориальное управление
Росимущества в городе Москве
в лице

Коробова Алексея Валерьевича

«21» июня 2010 г.



Департамент земельных ресурсов
города Москвы
в лице

Дамурчиева Виктора Назаровича

«21» июня 2010 г.



Федеральное государственное
унитарное предприятие
«Научно-производственная фирма
«Ресма»
в лице

Минькина Александра Самуиловича

«21» июня 2010 г.



ДОГОВОР КРАТКОСРОЧНОЙ
АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ М - 01 - 51 0847

(Номер договора)

17 03 2004

(Число) (Месяц) (Год)

770106030006

(Кадастровый №)

10305264

(Условный №)

(Предыдущий Кадастровый №)

г. Москва

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице Начальника территориального Объединения регулирования землепользования Центрального административного округа Московского земельного комитета г. Москвы Старкова Владимира Рюриковича, действующего на основании Положения о Москомземе и доверенности от 04.08.2003г. № 33-И-1/3-(131), от имени Правительства г. Москвы, с одной Стороны, и Государственное унитарное предприятие НАУЧНО-ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ФИРМА "РЕСМА", именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Директора Плеханова Сергея Афанасьевича, действующего на основании устава, с другой Стороны, в соответствии с решением Окружной комиссии по предоставлению земельных участков и градостроительному регулированию в Центральном административном округе от 04.09.2003 г. № 33 п. 21, утвержденным распоряжением префекта Центрального административного округа от 29.09.2003 № 532-р МКЗ (МКЗ от 29.09.2003 г. Рег. № РД4-6268/3) заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

1.1. Предметом Договора является земельный участок, именуемый в дальнейшем «Участок», площадью 630 (шестьсот тридцать) кв. м., имеющий адресные ориентиры: г. Москва, Школьная улица, вл. 44, 46, предоставляемый в пользование на условиях аренды для благоустройства территории.

Передача земельного участка по настоящему Договору от Арендодателя к Арендатору совпадает с моментом возникновения правоотношений по Договору.

1.2. Установленное в п. 1.1 целевое назначение Участка может быть изменено или дополнено на основании распорядительного акта полномочного органа власти г. Москвы.

1.3. План земельного участка составлен на основе графических материалов и подлежит уточнению при проведении межевых работ с последующим оформлением нового плана границ Участка.

План земельного Участка (Приложение 2) является составной и неотъемлемой частью Договора.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком на 11 месяцев, без государственной регистрации

2.2. Правоотношения по настоящему Договору возникают с даты присвоения учетного номера в Москомземе и прекращаются исполнением обязательств по Договору, если иное не предусмотрено соглашением Сторон.

2.3. Правоотношения по настоящему Договору, как в целом, так и в части, между Арендодателем и Арендатором возникают с даты вступления в действие настоящего Договора, если другое не вытекает из соглашения Сторон в части исполнения обязательств по Договору и прекращаются их исполнением, если иное не предусмотрено соглашением Сторон.

2.4. Действие настоящего Договора прекращается со следующего дня соответствующего месяца и числа последнего года срока, если иное не вытекает из правоотношений Сторон согласно законодательству.

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

3.2. Арендная плата начисляется со дня, следующего за днем учетной регистрации настоящего Договора в Москомземе, и вносится Арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5 числа первого месяца каждого квартала. Первый арендный платеж при заключении настоящего Договора производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой такой регистрации.

В случае принятия нормативного правового акта г. Москвы, устанавливающего иной, чем в Договоре, срок внесения арендной платы, он принимается к исполнению Сторонами с даты вступления в силу упомянутого акта без внесения изменений в Договор аренды по письменной информации Арендодателя.

3.3. Размер ежегодной арендной платы, расчетный счет, на который она вносится, указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору. Приложение № 1 является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.4. Размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в каждом случае централизованного изменения (введения) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы (в том числе коэффициентов индексации) полномочным (уполномоченным) органом государственной власти Российской Федерации и/или г. Москвы без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор. При этом, в случае принятия таких актов исчисление и уплата Арендатором арендной платы осуществляется на основании Договора и письменного уведомления Арендодателя об изменении (введении) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы, в том числе коэффициентов индексации и/или уведомления с расчетом платежей либо с указанием коэффициентов, начиная с момента введения этих ставок, коэффициентов, в действие правовым актам и без внесения изменений, дополнений в настоящий Договор. Уведомление может быть сделано Арендодателем и через средства массовой информации неопределенному кругу лиц, обязательное для Арендатора. Первый арендный платеж по новым ставкам арендной платы производится Арендатором на ближайшую дату платежа, следующую после введения новых ставок арендной платы, включая, при необходимости, доплату за предыдущие периоды.

3.5. Установленные льготы по арендной плате и ставки арендной платы ниже средней по г. Москве не применяются в случае, когда Арендатор передает земельный Участок или расположенные на нем здания, строения, сооружения и помещения в аренду, субаренду или иное возмездное пользование другому юридическому лицу, при этом данная обязанность Арендатора уплачивать арендную плату без применения понижающих коэффициентов наступает с момента передачи указанного имущества в пользование.

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

4.1. В случае несоблюдения Арендатором порядка внесения арендной платы, установленной п. 3 Приложения 1 к Договору, Арендатор несет ответственность перед бюджетом за несвоевременные бюджетные платежи в установленном Договором и (или) законодательством порядке.

4.2. Арендатору запрещается коммерческое использование земельного участка.

4.3. Участок предоставляется Арендатору без права возведения временных и капитальных сооружений, организации автостоянки.

4.4. Арендатор обязуется в течение двух месяцев с момента учетной регистрации настоящего Договора в Москомземе выполнить по техническому заданию Москомзема специальные геодезические работы по выносу границ земельного участка на местности и представить отчет по выполнению указанных работ в Москомзем для внесения возможных изменений в настоящий Договор.

4.5. Арендатор обязуется существующий по факту забор оформить в установленном порядке.

4.6. Настоящий Договор аренды подлежит досрочному расторжению в случае начала реконструкции квартала.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

Арендатор имеет право:

5.1. Совершать с письменного согласия Арендодателя (Москомзема) сделки с правом аренды (долями в праве аренды Участка), земельным участком в порядке, предусмотренном настоящим Договором, нормативными актами Российской Федерации, г. Москвы и решениями полномочных органов власти с последующей государственной регистрацией.

Арендодатель дает согласие на сделку Арендатору в случае возмездного приобретения (оплаты) Арендатором права аренды земли в следующем порядке:

а) после мотивированного обращения Арендатора к Арендодателю с указанием вида, сторон и условий сделки с правом аренды земли, земельным Участком;

б) и последующего предоставления по этой сделке документов для проведения правовой экспертизы, подтверждения со стороны Арендатора надлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору и условий, поставленных Арендодателем при даче согласия на совершение сделки. Согласие Арендодателя удостоверяется соответствующим штампом, проставляемым до государственной регистрации, на правоудостоверяющем документе по сделке.

5.2. С согласия Арендодателя и/или решения полномочного (уполномоченного) органа власти, в установленном порядке, сдавать арендуемый по настоящему Договору аренды земельный участок (часть Участка) в субаренду с изменением величины арендной платы по Договору аренды в случаях, если субарендатор использует Участок под иную цель, нежели та, которая определена настоящим Договором; в срочное пользование до одного года - с государственной регистрацией таких договоров.

5.3. По истечении срока действия настоящего Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить Договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению Арендатора, направленному Арендодателю не позднее, чем за три месяца до истечения срока действия настоящего Договора.

Преимущественное право заключения Договора аренды на новый срок может быть реализовано Арендатором при условии отсутствия градостроитель-

ных ограничений на дальнейшую аренду земельного Участка (его части) и отсутствия нарушений им законодательства и/или условий Договора.

5.4. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

5.5. В целях обеспечения дополнительных гарантий на возмещение своих убытков заключить договор страхования на случай ухудшения качества земли в результате своей хозяйственной деятельности и стихийных бедствий.

5.6. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии законодательством Российской Федерации и г. Москвы.

Арендатор обязан:

5.7. Использовать Участок в соответствии с целями и условиями его предоставления и надлежащим образом исполнять все условия настоящего Договора.

5.8. Ежеквартально и в полном объеме уплачивать причитающуюся Арендодателю арендную плату и по требованию Москомзема представлять в Москомзем платежные документы об уплате арендной платы.

5.9. Обеспечить полномочным представителям Арендодателя, органов государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог и проездов и т.п., расположенных на Участке. При необходимости проведения на Участке городскими службами и организациями аварийно ремонтных работ, иных подобных работ обеспечить им беспрепятственный доступ и возможность выполнения этих работ на Участке.

5.10. Получать согласие на сделки с правом аренды и/или земельным Участком, совершаемые на основании законодательства Российской Федерации и г. Москвы и с соблюдением правил настоящего Договора, и заключать в этих случаях дополнительные соглашения с Арендодателем.

5.11. Письменно известить Арендодателя в случае отчуждения принадлежащих Арендатору зданий и иных сооружений, расположенных на Участке, их частей или долей в праве на эти объекты в течение десяти дней с момента регистрации сделки и в тот же срок обратиться с ходатайством в Москомзем об изменении, либо прекращении ранее установленного права на Участок (его часть).

5.12. Не осуществлять на Участке работы без разрешения соответствующих компетентных органов (архитектурно-градостроительных, пожарных, санитарных, природоохранных и других органов), для проведения которых требуется соответствующее решение.

5.13. Не нарушать прав соседних землепользователей, не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом Участке и прилегающих к нему территориях.

5.14. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации юридического лица, платежных и иных реквизитов.

В случае неисполнения Арендатором этих условий извещение, направленное по указанному в Договоре адресу, является надлежащим уведомлением Арендодателем Арендатора о соответствующих изменениях.

5.15. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательными актами Российской Федерации и г. Москвы.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

Арендодатель имеет право:

6.1. Расторгнуть Договор досрочно, в установленном законом порядке, в случае нарушения Арендатором условий Договора, в том числе:

- невнесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- использования Участка не по целевому назначению;
- неосвоения или неиспользования Участка в течение 2 лет или иных сроков, установленных градостроительной документацией;
- неисполнения и/или ненадлежащего исполнения условий раздела 4 настоящего Договора;
- использования Участка способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации и /или г. Москвы;
- осуществления без согласия на то Арендодателя или без регистрации сделок, предусмотренных настоящим Договором, с правом (долей в праве) аренды Участка, размещения без согласия Арендодателя недвижимого имущества иных лиц на Участке;
- в случае отмены распорядительного акта, явившегося основанием для заключения настоящего Договора.

Расторгнуть настоящий Договор также и по иным основаниям, предусмотренным законодательными актами Российской Федерации и г. Москвы.

6.2. В судебном порядке обратиться с иском о взыскании на имущество Арендатора в случае невыполнения им обязательств по настоящему Договору.

6.3. На возмещение убытков, причиненных Арендатором, в том числе, досрочным по вине Арендатора расторжением настоящего Договора.

6.4. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и г. Москвы.

Арендодатель обязан:

6.5. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

6.6. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

6.7. В десятидневный срок опубликовать в средствах массовой информации сведения об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации, платежных и иных реквизитов.

Установленный абзацем первым пункта 6.7. порядок оперативного извеще-

ния об изменении указанных реквизитов не требует отдельного дополнительного соглашения к Договору.

7. САНКЦИИ

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора виновная Сторона несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством и настоящим Договором.

7.2. В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) за каждый день просрочки в размере 0,2 % от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 6 числа первого месяца квартала по день уплаты включительно.

7.3. В случае самовольной передачи Арендатором своих прав аренды (доли в праве) в залог (ипотеку), в совместную деятельность или в качестве вклада в уставный капитал юридического лица, отчуждения права аренды (доли в праве), а также в случае предоставления Участка другим лицам в безвозмездное или возмездное пользование (субаренду) без согласия Арендодателя, либо использования земельного участка не по целевому назначению Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

7.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине Арендатора обязательств, указанных в 4 разделе «ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА» и касающихся вопросов использования Участка, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

7.5. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору при действии обстоятельств непреодолимой силы регулируется гражданским законодательством Российской Федерации.

8. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Изменения и/или дополнения к настоящему Договору могут быть сделаны Сторонами в письменной форме, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации либо Договором.

8.2. До истечения срока действия Договора Арендатор обязан принять меры к освобождению Участка (кроме законно созданных зданий, строений и/или сооружений, являющихся недвижимым имуществом) и вернуть Арендодателю Участок в последний день действия Договора, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами или настоящим Договором.

Возврат Участка может производиться по акту сдачи-приемки по требованию Арендодателя. В случае, если Арендатор продолжает использовать Уча-

сток после истечения срока Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, настоящий Договор возобновляется на тех же условиях на неопределенный срок, в том числе с обязательной уплатой арендной платы. В этом случае каждая из Сторон вправе в любое время отказаться от Договора, предупредив об этом другую Сторону за один месяц.

В случае, если Арендодатель возражает против использования Арендатором Участка после истечения срока Договора, то его действие прекращается в последний день срока Договора.

9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

Все споры между Сторонами, возникшие из данного договора или в связи с ним, рассматриваются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, г. Москвы и настоящим Договором.

10.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

10.3. Уведомления, предложения и иные сообщения могут быть направлены заказным письмом, а также телексом или телефаксом и иными способами, предусмотренными законодательством или Договором.

Приложения к Договору:

№ 1 - Расчет арендной платы

№ 2 - План земельного участка

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

АРЕНДОДАТЕЛЬ	АРЕНДАТОР
МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ	Государственное унитарное предприятие НАУЧНО-ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ФИРМА "РЕСМА"
Юридический адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Юридический адрес: 109544, г. Москва, Школьная улица, дом 46
Почтовый адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Почтовый адрес: 109544, г. Москва, Школьная улица, д. 48
ИНН 7705031674, ОКПО 16412348, ОКОНХ 97410	ИНН 7709057440, ОКПО 11298971, ОКОНХ 95120, 66000, 61110, 62000
Расчетный счет № 40603810900001300001, в АКБ "Русский земельный банк"	Расчетный счет № 40502810900120000053 в АКБ "МОСКОВСКИЙ ИНДУСТРИАЛЬНЫЙ БАНК" г. МОСКВА
корреспондентский счет № 30101810700000000730	корреспондентский счет № 30101810300000000600
БИК 044552730,	БИК 044525600
Валютный счет №	Валютный счет №
в	в
Валютный корреспондентский счет №	Валютный корреспондентский счет №
БИК	БИК
Телефон	Телефон 913-87-60
Телефакс	Телефакс
Телекс и код	Телекс и код

12. ПОДПИСИ СТОРОН.

12.1. Договор подписан Сторонами в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

12.2. От Арендодателя:

От Арендатора:

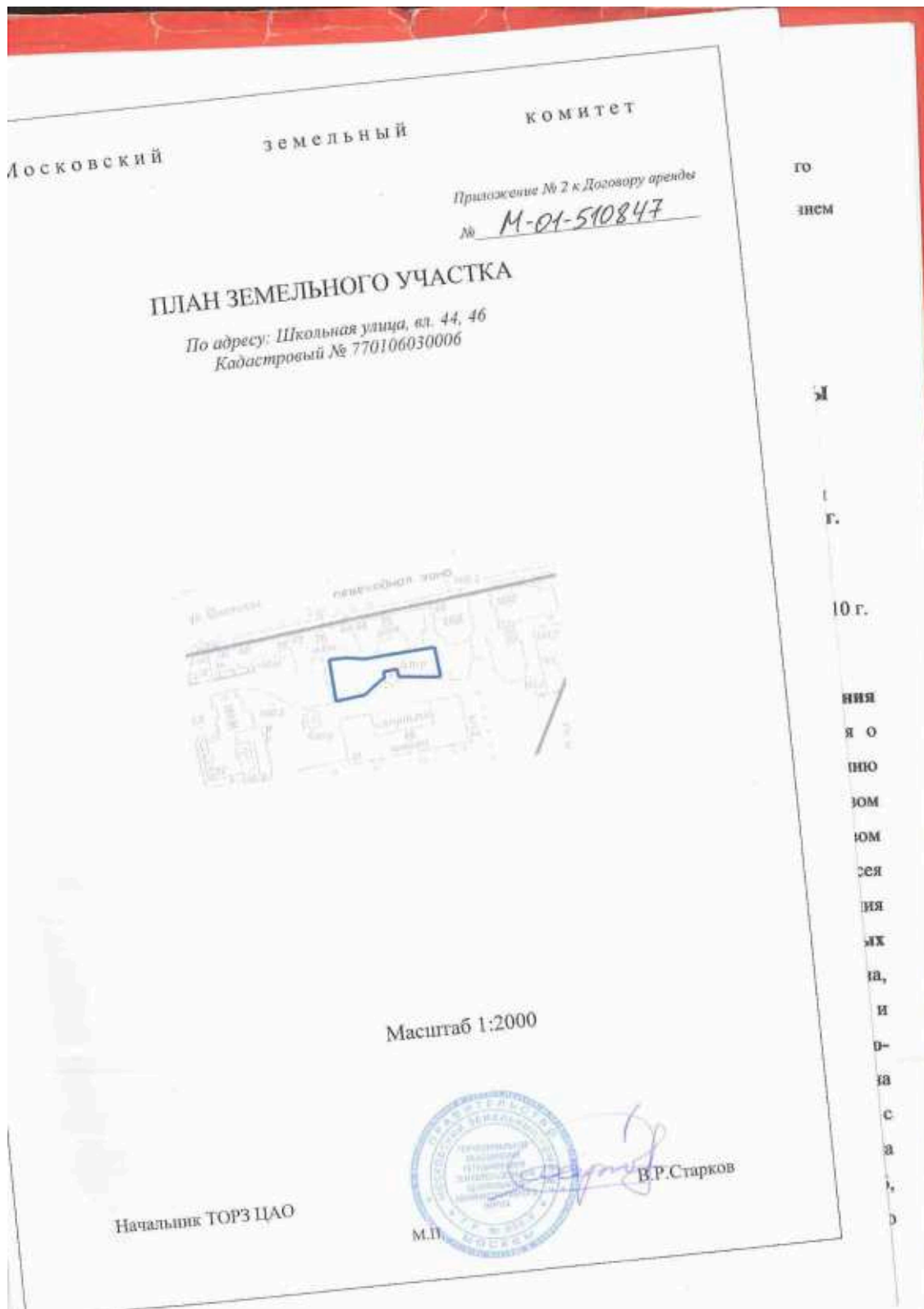
Начальник ТОРЗ ЦАО
(по доверенности от 04.08.2003г. № 33-И-1/3-(131))

Директор

В.Р. Старков
200 г.
М.П.

С. А. Плеханов
200 г.
М.П.

Испытательный Ездальева И.В. 2003 г.



Учетный номер
настоящего дополнительного
соглашения, заключенного
Территориальным управлением
№ М-01-510847/1

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ

от 17 марта 2004 г. № М-01-510847

**о переводе на Российскую Федерацию в лице
Территориального управления Росимущества в городе Москве прав и
обязанностей по договору аренды земельного участка от 17 марта 2004 г.
№ М-01-510847**

г. Москва

«21» Июня 2010 г.

Российская Федерация в лице Территориального управления Росимущества в городе Москве, действующего на основании Положения о Территориальном управлении Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Москве, утвержденного приказом Федерального агентства по управлению государственным имуществом от 5 марта 2009 г. № 67, в лице Заместителя руководителя Коробова Алексея Валерьевича, действующего на основании приказа Территориального управления Росимущества в городе Москве от 25 мая 2010 г. № 62 и, Департамент земельных ресурсов города Москвы в лице Руководителя Дамурчиева Виктора Назаровича, действующего на основании Положения, от имени Правительства Москвы, и Федеральное государственное унитарное предприятие «Научно-производственная фирма «Ресма» в лице Генерального директора Минькина Александра Самуиловича, действующего на основании Устава, в связи с государственной регистрацией права собственности Российской Федерации на земельный участок площадью 630 кв. м, с кадастровым номером 77:01:0006030:6, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Школьная, влад. 44, 46 (свидетельство

о государственной регистрации права от 16 декабря 2009 г. серия 77АМ № 068078, номер записи в ЕГРП 77-77-13/026/2009-048 от 16 декабря 2009 г.), договорились о нижеследующем:

1. В связи с переименованием Арендатора, именовать Арендатором по договору аренды земельного участка от 17 марта 2004 г. № М-01-510847 Федеральное государственное унитарное предприятие «Научно-производственная фирма «Ресма» (свидетельство о внесении записи в единый государственный реестр юридических лиц от 25 декабря 2006 г. № 1027700476561).

2. Со дня государственной регистрации права собственности Российской Федерации на земельный участок с кадастровым номером 77:01:0006030:6 права и обязанности Арендодателя - Департамента земельных ресурсов города Москвы по договору аренды земельного участка от 17 марта 2004 г. № М-01-510847 переходят на Российскую Федерацию в лице Территориального управления Росимущества в городе Москве.

3. Со дня государственной регистрации права собственности Российской Федерации на земельный участок арендная плата по договору аренды земельного участка от 17 марта 2004 г. № М-01-510847 подлежит направлению арендатором в федеральный бюджет с зачислением на счет Управления федерального казначейства по городу Москве:

Банковские реквизиты для внесения арендных платежей за земельные участки, находящиеся в федеральной собственности:

Банк получателя: Отделение № 1 Московского ГТУ Банка России, г. Москва 705 (БИК – 044583001) получатель - ИНН 7708701670, ОКАТО 45286565000 КПП 770801001, УФК РФ по г. Москве (Территориальное управление Росимущества в городе Москве)
Р/с № 40101810800000010041
л/с 04731А18710

Назначение платежа:

КБК 16711105021010000120

«Арендная плата по договору аренды от 17 марта 2004 г. № М-01-510847 за земли, находящиеся в федеральной собственности»

4. Полученная Департаментом земельных ресурсов города Москвы арендная плата по договору аренды земельного участка от 17 марта 2004 г. № М-01-510847 за период с даты государственной регистрации права собственности Российской Федерации

Федерации на земельный участок с кадастровым номером 77:01:0006030:6 и до даты вступления в силу настоящего Соглашения перечисляется в федеральный бюджет с зачислением на счет Управления федерального казначейства по городу Москве или Арендатору в двухнедельный срок после получения оригинала зарегистрированного Соглашения.

В случае перечисления Департаментом земельных ресурсов города Москвы арендных платежей Арендатору, Арендатор обязан в недельный срок перечислить вышеуказанные арендные платежи в федеральный бюджет на счет Управления федерального казначейства по городу Москве.

5. Пункт 3.4 договора аренды земельного участка от 17 марта 2004 г. № М-01-510847 изложить в следующей редакции:

«Размер арендной платы может быть изменен Территориальным управлением Росимущества в городе Москве в бесспорном и одностороннем порядке на основании Правил, утвержденных постановлением Правительством Российской Федерации от 16 июля 2009 г. № 582, а также в иных случаях, предусмотренных законодательством. В этом случае исчисление и уплата Арендатором арендной платы осуществляется на основании уведомления о пересмотре арендных платежей.

Уведомление о пересчете арендной платы вместе с расчетом и сопроводительным письмом направляется Арендатору Арендодателем, является обязательным для Арендатора.

Новый размер арендной платы устанавливается с момента получения Арендатором уведомления о внесении соответствующих изменений в Договор. Момент получения Арендатором уведомления определяется в любом случае не позднее 15 дней с даты его отправки заказным письмом по адресу, указанному в Договоре».

5. Учитывая п. 5 ст. 18 Федерального закона от 14 ноября 2002 г. № 161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях» Арендатор не вправе:

- 1) сдавать такой земельный участок в субаренду;
- 2) передавать свои права и обязанности по договору аренды другим лицам (перенаем);

- 3) отдавать арендные права в залог;
- 4) вносить арендные права в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или в качестве паевого взноса в производственный кооператив.
6. Исключить из текста договора аренды земельного участка от 17 марта 2004 г. № М-01-510847 п. 3.3, 3.5., п. 5.1., п. 5.2., п. 5.10.
7. Исполнением обязательств по внесению арендной платы является надлежаще заверенная копия платежного документа, подтверждающая факт оплаты с отметкой банка об исполнении, направленная Арендатором Арендодателю в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня принятия банком платежного поручения.
8. Настоящее Соглашение вступает в силу со дня его подписания Сторонами.
9. Настоящее Соглашение составлено в 3-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.
10. Адреса и реквизиты Сторон:

Территориальное управление Росимущества в городе Москве
Юридический адрес: 107139, г. Москва, Орликов пер., д. 3, стр. Б
Почтовый адрес: 107139, г. Москва, Орликов пер., д. 3, стр. Б
ИНН 7708701670
Тел. 975-30-66, 607-63-27

Департамент земельных ресурсов города Москвы
Юридический адрес: 115054, г. Москва, ул. Бахрушина, д. 20
Почтовый адрес: 115054, г. Москва, ул. Бахрушина, д. 20
Банковские реквизиты: Департамент финансов города Москвы (ИНН 7705031674, КПП 770501001 Департамент земельных ресурсов города Москвы л/с 0307111000450284)
Отделение 1 Московского ГТУ Банка России г. Москвы 705
р/с № 40201810200000000001
БИК 044583001, ОГРН 1037739510423, ОКПО 16412348
Тел. 959-18-02, 959-08-09

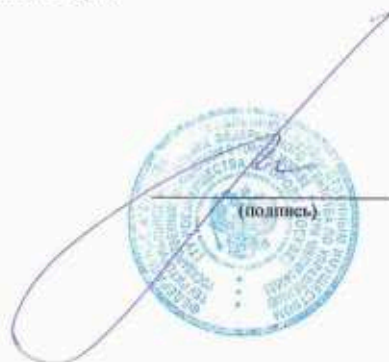
Арендатор – Федеральное государственное унитарное предприятие «Научно-производственная фирма «Ресма»
Юридический адрес: 109544, г. Москва, ул. Школьная, д. 46
Почтовый адрес: 109544, г. Москва, ул. Школьная, д. 46
Банковские реквизиты: ИНН/КПП 7709057440/770901001 р/с 40502810900120000053 в ОАО «Московский Индустриальный банк» (ОАО «МинБ»), г. Москва к/с 30101810300000000600 БИК 044525600 Тел. 8-495-678-40-80, факс 8-495-671-39-06

11. Подписи сторон

Территориальное управление
Росимущества в городе Москве
в лице

Коробова Алексея Валерьевича

«21» июня 2010 г.



Департамент земельных ресурсов
города Москвы
в лице

Дамурчиева Виктора Назаровича

«21» июня 2010 г.



Федеральное государственное
унитарное предприятие
«Научно-производственная фирма
«Ресма»
в лице

Минькина Александра Самуиловича

«21» июня 2010 г.



Федеральное государственное унитарное предприятие "Научно-производственная фирма "Ресма"

Ведомость амортизации ОС за 2 февраля 2015 г.

Выводимые данные: БУ (данные бухгалтерского учета)

Основное средство, Инвентарный номер, Дата принятия к учету, Первоначальная стоимость	На начало периода			Местонахождение объекта
	Стоимость	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость	
"Ограда парадного двора", 117, 01.10.2009, 667 894,00	667 894,00	41 409,18	626 484,82	Ясенево
"Оранжерея (фундамент)", 118, 01.10.2009, 79 658,00	79 658,00	4 938,92	74 719,08	Ясенево
Ангар металлический, 00000085, 04.01.1996, 11 391,76	11 391,76	11 391,76		Ясенево
АТС Panasonic (цифровая гибридная IP-АТС), 00000413, 29.02.2008, 63 707,64	63 707,64	61 459,00	2 248,64	Здание Школьная 44-46
АТС Panasonic KX-TDA200RU с комплектующими, 00000500, 30.11.2008, 90 357,66	90 357,66	77 601,19	12 756,47	Здание Школьная 44-46
Бывшая конюшня, 000000093, 30.05.1995, 6 092,79	6 092,79	3 863,83	2 228,96	Ясенево
Ворота 7740, 00000018, 01.08.1995, 13 909,46	13 909,46	7 617,58	6 291,88	Ясенево
Ворота 7740, 00000120, 01.08.1995, 13 909,47	13 909,47	7 617,58	6 291,89	Ясенево
Ворота гаражные 7740, 00000017, 01.10.1995, 15 012,35	15 012,35	15 012,35		Ясенево
Ворота гаражные 7740, 00000243, 01.10.1995, 15 012,35	15 012,35	15 012,35		Ясенево
Восточный флигель, 000000014, 01.01.1995, 378 069,12	378 069,12	136 695,53	241 373,59	Ясенево
Гараж (каретный сарай), 000000036, 30.05.1995, 16 771,07	16 771,07	10 615,02	6 156,05	Ясенево
Гараж железобетонный, 00000037, 03.01.1996, 21 998,64	21 998,64	21 998,64		Ясенево
Гараж железобетонный, 00000121, 03.01.1996, 7 332,88	7 332,88	7 332,88		Ясенево
Гараж железобетонный, 00000244, 03.01.1996, 7 332,88	7 332,88	7 332,88		Ясенево
Гараж железобетонный, 00000245, 03.01.1996, 7 332,88	7 332,88	7 332,88		Ясенево
Главный дом усадьбы, 000000013, 01.03.1994, 1 116 797,81	1 116 797,81	386 228,00	730 569,81	Ясенево
Западный флигель, 00000015, 01.03.1994, 302 454,48	302 454,48	114 261,91	188 192,57	Ясенево
кондиционер FTXR-28 E внутр и RXR-28E наруж. блок, 00000414, 23.05.2008, 70 672,65	70 672,65	70 672,65		Здание Школьная 44-46
кондиционер FTXR-28E внутр и RXR-28E наруж. блок, 00000415, 23.05.2008, 70 672,63	70 672,63	70 672,63		Здание Школьная 44-46
Кондиционер Panasonic CS-C 7 HKD, 0000536, 30.09.2009, 82 487,80	82 487,80	82 487,80		Здание Школьная 44-46
Контейнер-труба в сборе /компл./, 00000035, 31.03.1997, 82 041,99	82 041,99	82 041,99		Ясенево
Нежилое административное здание, 116, 01.03.1994, 2 513 520,14	2 513 520,14	441 037,10	2 072 483,04	Здание Школьная 44-46
Очистная установка "Каскад- Эконом", 00000484, 31.10.2008, 53 959,32	53 959,32	53 959,32		Здание Школьная 44-46
Подстанция трансформаторная комплектная (КТП), 00000485, 31.10.2008, 1 955 317,87	1 955 317,87	1 955 317,87		Ясенево
система временного отопления подвала АПК, 0000506, 12.01.2009, 264 790,68	264 790,68	264 790,68		Ясенево
Система пожарной сигнализации, 0000541, 31.07.2009, 923 884,33	923 884,33	857 892,75	65 991,58	Здание Школьная 44-46
Станок циркулярный наст.кмб МД 250/85-Р120, 00000502, 30.11.2008, 53 744,83	53 744,83	46 706,86	7 037,97	Ясенево

Раковский В.И. и Торицын М.Ю.

Тел. 8-921-247-47-58, (8182) 21-61-29 E-mail: oc-kom@yandex.ru

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 039/1-ПО-2015

Туалетная кабина "Тойка" базовая комплектация (соб, 0000553, 30.11.2009, 22 093.09	22 093,09	22 092,98	0,11	Ясенево
Туалетная кабина "Тойка" базовая комплектация (соб, 0000554, 30.11.2009, 22 093.09	22 093,09	22 092,98	0,11	Ясенево
МФУ Ricoh Aficio MP C5501A (415599), 0359-0017, 07.07.2011, 396 013,89	396 013,89	270 609,43	125 404,46	Здание Школьная 44-46
Финишер SR790 (412730), 0359-0018, 07.07.2011, 49 455,78	49 455,78	33 794,66	15 661,12	Здание Школьная 44-46
Система контроля доступа, 0359-0022, 22.02.2013, 55 711,86	55 711,86	34 046,10	21 665,76	Здание Школьная 44-46
комплект ворот DHPSN 140 (сдвижные) с комплектующими, 0000557, 04.01.2010, 125 762,72	132 046,83	92 597,79	39 449,04	Здание Школьная 44-46
Кондиционер Toshiba RAS-07, 00000563, 18.05.2010, 25 844,80	25 844,80	23 691,25	2 153,55	Здание Школьная 44-46
Нежилое здание , 00000119, 07.04.2010, 299 676,00	299 676,00	16 782,08	282 893,92	Ясенево
Нежилое здание , 00000120, 07.04.2010, 292 617,00	292 617,00	16 386,72	276 230,28	Ясенево
Склад-ангар, 00000121, 31.05.2010, 525 955,00	525 955,00	28 927,80	497 027,20	Ясенево
Проходная , 00000125, 31.05.2010, 92 269,00	92 269,00	5 074,85	87 194,15	Ясенево
Асфальтобетонная площадка, 00000123, 31.05.2010, 973 955,00	973 955,00	53 567,80	920 387,20	Ясенево
Ограждение железобетонное, 00000124, 31.05.2010, 129 343,00	129 343,00	7 113,70	122 229,30	Ясенево
Блок-контейнер, 00000571, 03.06.2010, 101 089,03	101 089,03	64 985,76	36 103,27	Ясенево
Блок-контейнер, 00000572, 03.06.2010, 101 089,03	101 089,03	61 375,44	39 713,59	Ясенево
Блок-контейнер, 00000573, 03.06.2010, 101 089,04	101 089,04	64 985,76	36 103,28	Ясенево
Блок-контейнер, 00000574, 03.06.2010, 101 089,03	101 089,03	61 375,44	39 713,59	Ясенево
Система радиоканального оповещения "Орфей-Р", 00000580, 09.06.2010, 149 101,85	149 101,85	123 868,98	25 232,87	Здание Школьная 44-46
Система Автоматической Пожарной Сигнализации, 00000583, 12.07.2010, 245 773,13	245 773,13	174 824,65	70 948,48	Здание Школьная 44-46
Кондиционер SAP-RC77, 00000586, 20.07.2010, 23 601,70	25 352,42	20 848,08	4 504,34	Здание Школьная 44-46
Кондиционер SAP-RC77, 00000585, 20.07.2010, 23 601,69	25 352,42	20 848,08	4 504,34	Здание Школьная 44-46
Кондиционер SAP-KC77, 00000587, 20.07.2010, 22 457,63	24 123,49	19 837,37	4 286,12	Здание Школьная 44-46
Итого	12 797 261,26	6 103 028,83	6 694 232,43	

Ответственный: _____

(должность)

Приложение № 3
Документы Оценщика