



ООО "Центр экспертизы имущества АБАШ"

248001, г.Калуга, ул.Суворова, 117

тел.:(4842)57-85-26 факс:(4842)56-55-66

E-mail: abashv@mail.ru

УТВЕРЖДАЮ:

Директор ООО «ЦЭИ АБАШ»

_____/Башуткин А.М./

«20» декабря 2016 года

ОТЧЕТ № 387

ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ:

НЕЖИЛОЕ (ОФИСНОЕ) ПОМЕЩЕНИЕ.

АДРЕС ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:

г. Москва, ул. Малая Дмитровка, д. 12, стр. 2.

ЗАКАЗЧИК:

ОАО «Горнопроходческих работ №1»

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «ЦЭИ АБАШ»

ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ:

25 октября 2016 года.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:

20 декабря 2016 года.



ООО "Центр экспертизы имущества АБАШ"

248001, г.Калуга, ул.Суворова, 117

тел.:(4842)57-85-26 факс:(4842)56-55-66

E-mail: abashv@mail.ru

ОТЧЕТ № 387

**ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ
ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ:**

НЕЖИЛОЕ (ОФИСНОЕ) ПОМЕЩЕНИЕ.



Сопроводительное письмо

Конкурсному управляющему
ОАО «Горнопроходческих работ №1»
г-ну Харитонову Г.А.

Уважаемый Геннадий Александрович!

В соответствии с договором № 387 от 25 октября 2016 года ООО «ЦЭИ АБАШ» произвело оценку рыночной стоимости нежилого помещения, принадлежащего ОАО «Горнопроходческих работ №1» на праве собственности в г. Москве, по состоянию на 25 октября 2016 г.

На основании информации, проанализированной в приведённом ниже отчёте, Оценщики пришли к заключению, что рыночная стоимость полного права собственности на объект оценки составляет округленно:

Наименование	Стоимость (с учетом НДС)	Стоимость (без учета НДС)
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 727,2 м ² , этаж: 1, 2, мезонин, номера помещений на поэтажном плане: этаж 1 – ком. И, этаж 2 – ком. А, Л, пом. I ком. 1-9, 9а, 10-19, 19а, 20, 20а, 21, 22, 22а, 23-26, 26а, 27, 27а, 28, 29, мезонин – ком. А, пом. I ком. 1, 2, 2а, 3-5, 5а, 5б, 6, 7, 7а, 8-16, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Дмитровка М., д. 12, стр. 2 (условный № 77-77-12/019/2006-993)	79 933 000	67 740 000
ИТОГО:	79 933 000	67 740 000

Предоставленный Вашему вниманию отчет является унитарным документом. Его отдельные части не могут быть использованы самостоятельно, в отрыве от полного текста настоящего Отчета и без связи со всеми, содержащимися в нем ограничениями и допущениями.

Определение рыночной стоимости объекта оценки проводилось в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ (ред. от 02.06.2016 г.) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297, Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298, Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299, Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 сентября 2014 г. № 611, Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 сентября 2014 г. № 611, стандартами и правилами саморегулируемой организации оценщиков.

Мы высоко ценим предоставленную нам возможность, оказать Вам услугу.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы или комментарии по поводу настоящего отчета, просим обращаться непосредственно к нам.

С уважением,
Директор ООО «ЦЭИ АБАШ»
Действительный Член РОО
А. М. Башуткин
20 декабря 2016 года.

**ОТЧЕТ № 387.****СОДЕРЖАНИЕ:**

1	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
2	ОБЩИЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	6
3	ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ И ДОПУЩЕНИЯ	8
4	ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	9
5	ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДО- КУМЕНТОВ	10
6	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
7	АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СИТУАЦИИ	16
8	ВЫБОР ПОДХОДОВ ОЦЕНКИ	28
9	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ПОМЕЩЕНИЯ СРАВНИ- ТЕЛЬНОМ ПОДХОДОМ	29
10	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ПОМЕЩЕНИЯ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	36
11	ОБОБЩЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ О ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГО- ВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	46
12	ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	48
13	СЕРТИФИКАТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	49
14	СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	50
	ПРИЛОЖЕНИЯ	51

**1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ**

г. Калуга

«25» октября 2016 г.

Заказчик	ОАО «Горнопроходческих работ №1» в лице Конкурсного управляющего Харитонов Генадия Александровича, действующего на основании Постановления Девятого Арбитражного апелляционного суда от 17.02.2016 г.
Исполнитель	ООО «Центр экспертизы имущества «АБАШ».
Объект оценки	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 727,2 м ² , этаж: 1, 2, мезонин, номера помещений на поэтажном плане: этаж 1 – ком. И, этаж 2 – ком. А, Л, пом. I ком. 1-9, 9а, 10-19, 19а, 20, 20а, 21, 22, 22а, 23-26, 26а, 27, 27а, 28, 29, мезонин – ком. А, пом. I ком. 1, 2, 2а, 3-5, 5а, 5б, 6, 7, 7а, 8-16, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Дмитровка М., д. 12, стр. 2.
Имущественные права на объект оценки	Полное право собственности на помещение принадлежит ОАО «Горнопроходческих работ №1».
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для реализации имущества в процедуре банкротства.
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	25 октября 2016 г.
Срок проведения оценки	с 25 октября 2016 г. по 20 декабря 2016 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Данные о количественных и качественных характеристиках объекта оценки взяты из документов предоставленных Заказчиком. Объект оценки является объектом культурного наследия регионального значения. В оценку не входят не оформленные в собственность расположенная на 1 этаже комната охраны и подвальное помещение. На оцениваемое имущество обременение не зарегистрировано. Стоимость оцениваемого имущества приводится без указания границ интервала (ФСО-7), в котором, по мнению Оценщика, может находиться итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, так как Заказчику для целей настоящей оценки требуется точное значение величины рыночной стоимости.
Применяемые стандарты оценки	Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ (ред. от 02.06.2016 г.) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297, Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298, Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299, с Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости «ФСО № 7» утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 сентября 2014 г. № 611, стандарты и правила РОО.

**2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ**

Объект оценки	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 727,2 м ² , этаж: 1, 2, мезонин, номера помещений на поэтажном плане: этаж 1 – ком. И, этаж 2 – ком. А, Л, пом. I ком. 1-9, 9а, 10-19, 19а, 20, 20а, 21, 22, 22а, 23-26, 26а, 27, 27а, 28, 29, мезонин – ком. А, пом. I ком. 1, 2, 2а, 3-5, 5а, 5б, 6, 7, 7а, 8-16.
Адрес	г. Москва, ул. Дмитровка М., д. 12, стр. 2.
Собственник объекта	Полное право собственности на помещение принадлежит ОАО «Горнопроходческих работ №1».
Документ, подтверждающий право собственности	Свидетельство о государственной регистрации права собственности на помещение: ➤ 77 АД № 266047 от 11.12.2006 г.;
Оцениваемые права	Полное право собственности.
Основание для проведения оценки	Договор № 387 от 25.10.2016 г., между ООО «Центр экспертизы имущества АБАШ» и ОАО «Горнопроходческих работ №1».
Цель оценки	Определение рыночной стоимости.
Назначение оценки	Для реализации имущества в процедуре банкротства.
Используемые стандарты оценки	Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ (ред. от 02.06.2016 г.) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297, Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298, Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299, с Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости «ФСО № 7» утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 сентября 2014 г. № 611, стандарты и правила саморегулируемой организации оценщиков.
Дата проведения оценки	25 октября 2016 г.
Дата осмотра объекта	25 октября 2016 г.
График проведения работ	с 25 октября 2016 г. по 20 декабря 2016 г.
Дата составления отчета	20 декабря 2016 г.
Форма отчета	Письменная, полный отчет.
Вариант наилучшего использования	Офисное помещение.
Итоговая величина стоимости объекта округленно (с НДС)	79 933 000 руб.
Итоговая величина стоимости объекта округленно (без НДС)	67 740 000 руб.
Сведения о Заказчике:	
Наименование	ОАО «Горнопроходческих работ №1».
Реквизиты	ИНН 7707065887, КПП 774501001. ОГРН 1027739135820.
Юридический адрес	127006, г. Москва, ул. Дмитровка М., д. 12, стр. 2.
Сведения об Оценщике:	
Наименование юр. лица, выступ-	ООО «Центр экспертизы имущества АБАШ»



павшим исполнителем по оказанию услуг по оценке	
ОГРН	1024001344795 от 02.08.2001 г.
Юридический адрес	248001, Россия, г. Калуга, ул. Суворова, д. 117.
Почтовый адрес	248002, Россия, г. Калуга, ул. С. Щедрина, д. 23, оф. 2.
Телефон/факс	8 (4842) 57-85-26 / 8 (4842) 56-55-66.
ИНН/КПП	4027051507 / 402801001.
Банковские реквизиты	Р/с 40702810327000000603 в Калужском РФ ОАО «РСХб». К/с 30101810100000000780, БИК 042908780.
Сведения о страховании юридического лица	Полис ОСАО «Ингосстрах» № 433-542-032643/16. Страховая сумма 100 000 000 руб., Срок действия с 20.06.2016 г. по 19.06.2017 г.
ФИО Оценщика (ов)	Башуткин Александр Михайлович
Паспортные данные Оценщика (ов)	29 05 № 000471, выдан 10.12.2004 г. ОВД Ленинского округа г. Калуги.
Сведения о членстве Оценщика (ов) в саморегулируемой организации	Является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 0010254 от 10 июля 2010 года).
Сведения об образовании Оценщика (ов)	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 438612, от 23.06.2000 г., выдан Межотраслевым ИПК Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова. Свидетельство о повышении квалификации, выдано Тульским университетом «ТИЭИ»: ПК № 00349 от 12.12.2015 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 1998 года.
Сведения о страховании Оценщика (ов)	Полис ОСАО «Ингосстрах» № 433-542-000186/16. Страховая сумма 30 000 000 руб., Срок действия с 12.01.2016 г. по 11.01.2017 г.

Специалист-оценщик,
Действительный член РОО,
А.М. Башуткин
20 декабря 2016 года.



3. ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ И ДОПУЩЕНИЯ

Выводы, содержащиеся в экспертном заключении, являющимся неотъемлемой частью настоящего отчета, ограничиваются следующими условиями:

1. Настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в задании на оценку целях.
2. Оценщики не предоставляют дополнительных консультаций по данному Отчету и не отвечают в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами.
3. Ни весь Отчет, ни какая-либо его часть (особенно любые заключения о стоимости и данные об Оценщиках, выполнивших Отчет) не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связи с общественностью без предварительного письменного разрешения Оценщиков.
4. Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным.
5. Оценщик не предполагает наличия каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых.
6. Мнение Оценщиков относительно стоимости действительно только на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
7. Ни Заказчик, ни Оценщик, ни любой иной пользователь Отчета не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
8. Оценка была проведена в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г., Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297, Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298, Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299, Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 сентября 2014 г. № 611, стандартами и правилами саморегулируемой организации оценщиков.
9. ООО «ЦЭИ АБАШ» гарантирует конфиденциальность информации, полученной в процессе оценки, за исключением случаев предусмотренных законодательством Российской Федерации.
10. Данный отчет содержит обоснованное мнение профессиональных экспертов-оценщиков относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости.
11. В оценку не входит не оформленные в собственность расположенная на 1 этаже комната охраны и подвальное помещение.
12. Объект оценки является объектом культурного наследия регионального значения.
13. В рамках данного отчета расчеты проведены с использованием программного комплекса Microsoft Office® 2010 и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах.



4. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Для целей настоящего отчета понятие рыночной стоимости соответствует понятию, представленному в федеральном законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 года.

В соответствии с этим нормативно-правовым актом под **рыночной стоимостью** объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Риск ликвидности - это риск, связанный с невозможностью продать за наличные деньги инвестиционный инструмент (в данном случае – объект нежилой недвижимости) в подходящий момент и по приемлемой цене. Ликвидность данного инвестиционного инструмента - важный аргумент для инвестора, желающего сохранить гибкость своего портфеля. Инвестиционные инструменты, продающиеся на «вялых» рынках, где спрос и предложение невелики, как правило, менее ликвидны, чем те, торговля которыми ведется на «оживленных» рынках. Однако чтобы быть ликвидными, инструменты инвестирования должны легко продаваться по приемлемой цене. Вообще, продать любой инвестиционный инструмент можно довольно просто, значительно снизив на него цену. (Лоренс Дж. Гитман и Майкл Д. Джонк «Основы инвестирования»).

Подходы к оценке:

- **затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа;
- **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;
- **доходный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Ликвидационная стоимость объекта оценки - стоимость объекта оценки в случае, если объект оценки должен быть отчуждён в срок меньше обычного срока экспозиции аналогичных объектов.

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

Дата проведения оценки - календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Метод оценки - способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Цена - денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

Аналог объекта оценки - сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Итоговая величина стоимости объекта оценки - величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки, при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.



5. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДОКУМЕНТОВ

5.1. Этапы проведения оценки.

Проведение оценки включает следующие этапы:

- 1) Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- 2) Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 3) Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 4) Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- 5) Составление отчета об оценке.

5.2. Перечень документов используемых при проведении оценки.

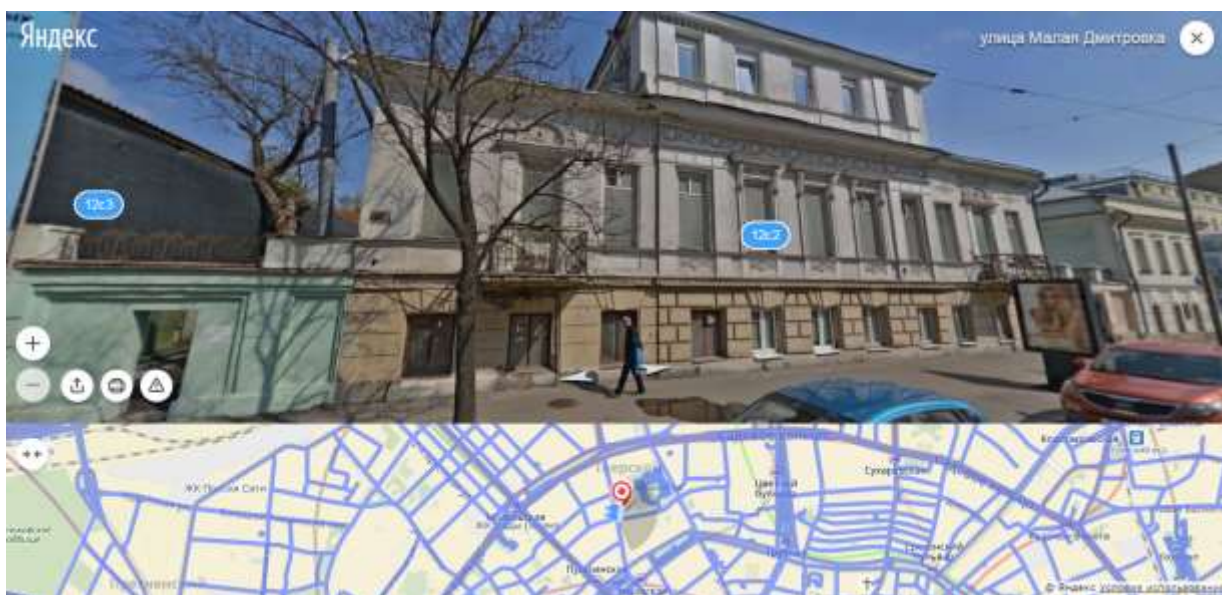
При проведении оценки использовались следующие документы предоставленные Заказчиком:

№ п/п	Документ (наименование, реквизиты, дата выдачи)
1	Свидетельство о регистрации права собственности на строение (77 АД № 266047 от 11.12.2006 г.).
2	Экспликация (от 05.05.2011 г.).
3	Поэтажный план (от 16.05.2006 г.).
4	Кадастровый паспорт (№ 249/1 от 05.05.2011 г.).
5	Охранное обязательство собственника культурного наследия (№16-23/005-863/9 от 07.08.2009 г.).



6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Характеристика местоположения объекта оценки.





<i>Показатель</i>	<i>Описание или характеристика показателя</i>
Округ, микрорайон	г. Москва, ЦАО, м. Пушкинская
Преобладающая застройка района	Смешанная (административно-жилая застройка исторической центральной части города)
Объекты соц. инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (< 1 км).	Магазины розничной торговли, кафе, школа, детский сад, театр, отделение банка, сад Эрмитаж и пр.
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	Высокая.
Объекты промышленной инфраструктуры	-
Объекты транспортной инфраструктуры	Городской общественный транспорт (остановка в 5 мин. ходьбы), метрополитен (в 10 мин. ходьбы), личный автотранспорт.
Транспортная доступность	Хорошая.
Обеспеченность общественным транспортом	Высокая.
Состояние прилегающей территории	Хорошее (подъездная автодорога, парковочная площадка и замощение территории с асфальтовым покрытием, позволяющим осуществлять круглогодичный доступ к объекту оценки).
Экологическая обстановка	Удовлетворительная (на среднегородском уровне).
Престижность района	Средняя.

6.2. Общая характеристика объекта оценки.

Объект оценки представляет собой встроенное нежилое (офисное) помещение по ул. Малая Дмитровка в Тверском районе ЦАО г. Москвы.

Подъезд к территории осуществляется по автодороге с твердым покрытием.

Здание, в котором расположено оцениваемое помещение, является объектом культурного наследия и централизовано подключено к системам электроснабжения, водоснабжения, канализации и отопления.

На дату оценки объект оценки эксплуатируется в рабочем режиме. Текущее использование – офисные помещения.

Учитывая вышеизложенные особенности оцениваемого объекта:

- ✓ местоположение и характер окружающей застройки;
- ✓ разрешенное землепользование;
- ✓ интенсивность транспортных и пешеходных потоков;
- ✓ конструктивно-планировочные решения;
- ✓ характеристику входов;
- ✓ условия подъезда и парковки;
- ✓ высоту потолков;
- ✓ назначение и состояние отделки;
- ✓ уровень инженерной оснащенности;

Оценщик пришел к выводу, что объект может позиционироваться на рынке в сегменте нежилой недвижимости – офисная недвижимость.

6.2. Общая характеристика помещения.

Год ввода в эксплуатацию	до 1917 г.	
Общая площадь	727,2 м ²	
Доп. системы безопасности	-	
Конструктивные элементы	Описание	Состояние
Фундаменты	Бетонный ленточный.	В удовл. состоянии.
Стены:	Кирпичные.	В удовл. состоянии.
Перекрытия	Ж/б плиты.	В удовл. состоянии.
Кровля	Совмещенная рулонная.	В удовл. состоянии.
Полы	Дощатые и плиточные.	В удовл. состоянии.
Проемы: оконные	Двойные глухие и створные.	В удовл. состоянии.
двери	Филенчатые.	В удовл. состоянии.
Внутренняя отделка	Оштукатурено, окрашено, побелено, оклеено.	Требуется мелкий текущий ремонт.



Санитарно-технические и электро-технические устройства	Отопление	Да.	Требуется ревизия системы.
	Электроосвещение	Да.	Требуется ревизия системы.
	Водопровод	Да.	Требуется ревизия системы.
	Канализация	Да.	Требуется ревизия системы.
	Вентиляция	Естественная.	В рабочем состоянии.
Прочие работы	Прочие работы.	Р/р.	



Общий вид здания (вид с улицы м. Дмитровка)



Общий вид здания (вид со двора)



Общий вид здания (вид со двора)



Вход в здание и оцениваемое помещение



Лестница на 2-й этаж



Коридор 2-ого этажа



Помещения 2-ого этажа



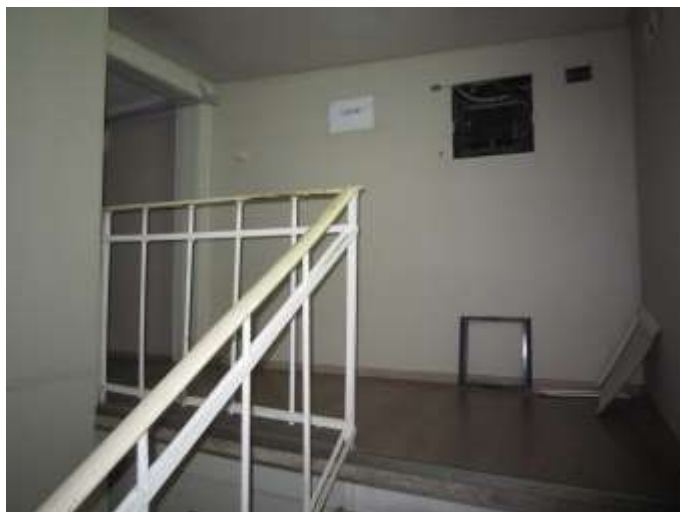
Помещения 2-ого этажа



Помещения 2-ого этажа



Помещения 2-ого этажа



Лестница на 3-й этаж (мезонин)



Коридор 3-его этажа (мезонин)



Коридор 3-его этажа (мезонин)



Санузел 3-его этажа (мезонин)



7. АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СИТУАЦИИ

В связи с тем, что тенденции рынка недвижимости напрямую зависят от экономической ситуации в стране, Оценщик проанализировал не только состояние рынка недвижимости Московской области, но и экономическую ситуацию в России и, непосредственно, в г. Одинцово.

При проведении оценки существенное влияние на результаты расчетов могут оказать данные макроэкономического анализа.

Затратный подход в процедуре начисления полных затрат использует рыночную информацию о ценах, формирующихся на рынке под воздействием макроэкономических факторов. Адекватное отражение функционального и экономического устаревания оцениваемого объекта требует знания информации о правительственных нормативных документах и инвестициях бюджетных средств в инновационные программы.

В Сравнительном подходе информация макроэкономического уровня позволяет выявить особенности рыночной конъюнктуры, определить соотношение спроса и предложения, уровень покупательной способности населения, непосредственно воздействующих на процесс рыночного ценообразования.

В Доходном подходе невозможно достоверное формирование ставки дисконта и прогнозирование денежных потоков без знания уровня инфляции, значения индекса потребительских цен, тенденций развития экономики в целом и той или иной отрасли в частности. Необходима также информация об уровне систематических рисков и рисков инвестирования в ту или иную конкретную сферу бизнеса.

Таким образом, изучение экономико-политической ситуации в стране, состояния кредитно-денежной системы и инвестиционного климата, ситуации на внутренних и внешних финансовых рынках и динамики инвестиций (в том числе и иностранных) в реальный сектор экономики необходимо для проведения полноценной оценки, что делает данный раздел неотъемлемой частью отчета об оценке.

7.1. Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации в 2015 году¹.

Предварительные данные за декабрь показали практически остановку спада экономической активности (после незначительного снижения в ноябре текущего года). По оценке Минэкономразвития России, индекс ВВП с исключением сезонности составил 0,0% (уточнение оценки связано с публикацией Росстатом данных по объему оптовой торговли) к предыдущему месяцу против -0,2 в ноябре. Положительную динамику с сезонной корректировкой показали такие индикаторы как добыча полезных ископаемых, сельское хозяйство, строительство. Одновременно отмечается замедление спада обрабатывающих производств, розничной торговли и платных услуг населению.

По итогам 2015 года, по первой оценке Росстата, ВВП снизился на 3,7% к предыдущему году. В декабре, по оценке Минэкономразвития России, снижение составило 3,5% в годовой оценке.

В промышленном производстве в целом с исключением сезонной и календарной составляющих в декабре сокращение замедлилось до -0,1% против -0,7% в ноябре. В добыче полезных ископаемых восстановился рост (октябрь – 0,3%, ноябрь - -0,4%, декабрь - 0,2%).

Сокращение производства и распределения электроэнергии, газа и воды в декабре усилилось (октябрь - 0,1%, ноябрь – -0,1%, декабрь - -1,2%).

В то же время в обрабатывающих производствах в декабре сокращение замедлилось до -0,1% против -0,4% в ноябре.

В отраслях инвестиционного спроса восстановился рост в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, в производстве машин и оборудования; рост продолжился в производстве транспортных средств и оборудования, и сократилось производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования.

¹ <http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/>



В сырьевых экспортно-ориентированных секторах восстановился рост в обработке древесины и производстве изделий из дерева, в целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности, в производстве резиновых и пластмассовых изделий; продолжился рост в производстве кокса и нефтепродуктов; сокращение продолжилось в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий, в химическом производстве.

В потребительских отраслях продолжилось сокращение производства пищевых продуктов, включая напитки, и табака, текстильного и швейного производства; восстановился рост в производстве кожи, изделий из кожи и производстве обуви.

Спад инвестиций в основной капитал продолжился. В декабре снижение сезонно очищенной динамики составило, по оценке Минэкономразвития России, 1,3% (в октябре – снижение на 0,3%, в ноябре – на 1,1%). Годовые темпы снижения инвестиций замедлились до 8,1% против 6,5% в ноябре.

По виду деятельности «Строительство», по оценке Минэкономразвития России, второй месяц отмечается положительная динамика с исключением сезонного фактора, однако с существенным замедлением в декабре до 0,1% с 0,8% в ноябре.

Производство продукции сельского хозяйства с исключением сезонности после спада в ноябре в декабре вновь вернулось в положительную область, прирост составил 0,7 процента.

Снижение оборота розничной торговли с учетом сезонной корректировки в декабре, по оценке Минэкономразвития России, продолжилось, но темпы снижения замедлились до -0,3% с -0,8% в ноябре.

Снижение платных услуг населению в декабре также несколько замедлилось - до -0,5% против снижения на 0,7% в ноябре.

Уровень безработицы (с исключением сезонного фактора) в декабре составил 5,8% от экономически активного населения, как и в предыдущем месяце. Снижение реальной заработной платы с исключением сезонного фактора в декабре, по предварительным данным, ускорилось до -0,9% после стабилизации в ноябре. Реальные располагаемые доходы в декабре вновь вернулись в область положительных значений. Прирост составил 1,9% к предыдущему месяцу с учетом сезонной корректировки (в ноябре - -1,3%). Экспорт товаров в 2015 г., по оценке, составил 339,6 млрд. долл. США (падение на 31,8 % к 2014 году). Импорт товаров в 2015 году, по оценке, составил 194,0 млрд. долл. США (снижение на 37,0 % к 2014 году). Положительное сальдо торгового баланса в 2015 году, по оценке, составило 145,6 млрд. долл. США, относительно 2014 года снизилось на 23,3 процента. По данным Росстата, инфляция в декабре 2015 г. составила 0,8%, с начала года – 12,9%, в среднем за год к предыдущему году – 15,5% (в 2014 г.: с начала месяца – 2,6%, с начала года – 11,4%, в среднем за год к предыдущему году – 7,8%).

Основные показатели развития экономики, %, г/г

	2014 год		2015 год		изм. к началу года
	план	факт	план	факт	
ВВП ¹⁾	100,1	100,7	98,2	98,8	0,0
Накладные расходы на конечный продукт ²⁾	102,6	111,4	100,8	103,8	112,9
Индустриально-производственный сектор ³⁾	103,5	101,7	98,5	95,5	0,1
Фабрично-заводской промышленности ⁴⁾	101,1	100,1	97,7	93,9	0,1
Индустрия строительных материалов и изделий из них	104,8	107,5	102,3	103,6	0,7
Индустрия в целом	97,1	98,5	93,5 ⁵⁾	91,8 ⁶⁾	-1,5
Объем работ по виду деятельности «Строительство»	89,6	87,7	96,1	88,5	0,1
Ввод в действие объектов жилищно-коммунального назначения	111,1	119,2	98,0	96,1	93,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁷⁾	92,8	94,3	93,5 ⁸⁾	96,1 ⁹⁾	1,9
Реальная заработная плата работников организаций	90,0	101,2	89,6	90,9 ¹⁰⁾	-0,9
Среднемесячные номинальные денежные доходы работников организаций, руб.	42189	42569	43407	42982 ¹¹⁾	5482 ¹²⁾
Уровень безработицы в экономике	5,2	5,2	5,8	5,8 ¹³⁾	5,8 ¹⁴⁾
Оборот розничной торговли	105,1	102,7	98,0	94,7	-0,3
Экспорт товаров, млрд. долл. США	107,4	101,2 ¹⁵⁾	93,5 ¹⁶⁾	96,1 ¹⁷⁾	0,1
Импорт товаров, млрд. долл. США	36,4	497,8	25,5	27,7 ¹⁸⁾	339,6 ¹⁹⁾
Средняя цена на нефть Urals, долл. США/баррель	91,1	97,5	42,1	36,4	-51,2

¹⁾ Наброе, декабрь – оценка, 2014 год – факты (данные России, 2015 год – прогноз (оценка) России).

²⁾ Наброе, декабрь – оценка, 2014 год – факты (данные России, 2015 год – прогноз (оценка) России).

³⁾ Промышленность и строительство по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых».

⁴⁾ Промышленность и строительство по виду деятельности «Обрабатывающая промышленность».

⁵⁾ Промышленность и строительство по виду деятельности «Строительство».

⁶⁾ Промышленность и строительство по виду деятельности «Строительство».

⁷⁾ Среднемесячные номинальные денежные доходы работников организаций, руб.

⁸⁾ Среднемесячные номинальные денежные доходы работников организаций, руб.

⁹⁾ Среднемесячные номинальные денежные доходы работников организаций, руб.

¹⁰⁾ Среднемесячные номинальные денежные доходы работников организаций, руб.

¹¹⁾ Среднемесячные номинальные денежные доходы работников организаций, руб.

¹²⁾ Среднемесячные номинальные денежные доходы работников организаций, руб.

¹³⁾ Среднемесячные номинальные денежные доходы работников организаций, руб.

¹⁴⁾ Среднемесячные номинальные денежные доходы работников организаций, руб.

¹⁵⁾ Среднемесячные номинальные денежные доходы работников организаций, руб.

¹⁶⁾ Среднемесячные номинальные денежные доходы работников организаций, руб.

¹⁷⁾ Среднемесячные номинальные денежные доходы работников организаций, руб.

¹⁸⁾ Среднемесячные номинальные денежные доходы работников организаций, руб.

¹⁹⁾ Среднемесячные номинальные денежные доходы работников организаций, руб.



Объем работ по виду деятельности «Строительство» в декабре прошедшего года снизился по сравнению с декабрем 2014 года на 1,5%, а с начала года – на 7,0 процентов. При этом, начиная с июня текущего года, уже седьмой месяц продолжается снижение ввода жилых домов, которое в отчетном месяце ускорилось: в декабре снижение составило 13,2%, в ноябре было 2,0%, в октябре – 12,6% (к объемам соответствующего периода предыдущего года). Несмотря на высокие темпы роста в начале года, по итогам 2015 г. не удалось сохранить положительный прирост ввода жилья (введено 83,8 млн. кв. м общей площади жилых домов, что на 0,5% меньше построенного годом ранее). На спрос на недвижимость оказывает влияние как снижение реальных доходов населения, так и сохраняющаяся высокая средневзвешенная ставка по рублевым ипотечным кредитам, выданным в течение месяца. Несмотря на снижение ставки в отчетном периоде до уровня более чем годичной давности (до уровня 1 сентября 2014 г.) – 12,3% годовых (максимальная ставка наблюдалась в марте-апреле 2015 года – 14,73% годовых), номинальный объем предоставленных рублевых ипотечных жилищных кредитов сократился на 36,7% (с 1 576,7 млрд. руб. до 997,9 млрд. руб. за 11 месяцев 2014 г. и 2015 г. соответственно). При этом количество выданных кредитов сократилось за тот же период на 34,2 процента.

Строительство



Источник: расчеты Минэкономразвития России

Объем строительных работ, произведенных в Российской Федерации в декабре 2015 г., составил 834,8 млрд. рублей, или 98,5 % (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе – декабре 2015 г. – 5 945,5 млрд. рублей, или 93,0 процента. При этом в Чукотском автономном округе индекс физического объема работ за период январь-декабрь 2015 г. к январю-декабрю 2014 г. увеличился в 3,0 раза, в Чеченской Республике – в 2,1 раза, Республике Крым – в 1,7 раза, в Амурской области – в 1,7 раза, в Новгородской области – в 1,4 раза, в Волгоградской области и Республике Ингушетия – в 1,2 раза.

В тот же период значительное падение объемов строительства было отмечено в республиках Калмыкия и Тыва (на 72,5% и 43,6% соответственно), Ненецком автономном округе (на 43,2%), Еврейской автономной области (на 40,9%), Новосибирской и Астраханской областях (на 34,2% и 33,2% соответственно). Основной объем строительных работ в январе – декабре 2015 г. приходился на гг. Москву и Санкт-Петербург, Московскую, Нижегородскую, Ростовскую, Самарскую области, Краснодарский, Красноярский края, республики Татарстан, Башкортостан, Ханты-Мансийский автономный округ – Югру, Ямало-Ненецкий автономный округ, доля которых в общем объеме строительных работ по стране составила более половины.

В целом по Российской Федерации в январе – декабре 2015 г. по сравнению с аналогичным периодом 2014 года площадь введенных в действие жилых домов уменьшилась на 0,5 % и составила 83,8 млн. кв. метров общей площади. Объемы построенного жилья в январе – декабре 2015 г. в 55 субъектах Российской Федерации превысили уровень аналогичного периода 2014 года, при этом в Магаданской области – в 1,6 раза, в Республике Коми, Мурманской, Тульской, Ульяновской, Ленинградской областях и Чукотском автономном округе – в 1,3 раза.



7.2. Основные приоритеты социально-экономического развития Российской Федерации в 2016-2018 годах².

Социально-экономическая политика Правительства Российской Федерации на среднесрочную перспективу (2016-2018 гг.) определяется задачами, содержащимися в указах Президента РФ от 7 мая 2012 г. и в Основных направлениях деятельности Правительства Российской Федерации на период до 2018 года.

Основными приоритетами экономической политики в прогнозный период являются:

- ✓ повышение инвестиционной привлекательности Российской Федерации, улучшение делового климата и создание благоприятной деловой среды;
- ✓ обеспечение сбалансированности федерального бюджета;
- ✓ сохранение стабильности налоговых условий и оптимизация тарифного регулирования;
- ✓ повышение качества жизни и инвестиции в человеческий капитал;
- ✓ сбалансированное региональное развитие;
- ✓ повышение качества функционирования институтов государственной власти;
- ✓ развитие информационных технологий и поддержка высокотехнологичных секторов экономики.

В части повышения инвестиционной привлекательности Российской Федерации, улучшения делового климата и создания благоприятной деловой среды в 2016-2018 гг. основное внимание будет уделено реализации новых инициатив предпринимательского сообщества, практике правоприменения и взаимодействию с представителями бизнеса по результатам реализации «дорожных карт».

Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2015 - 2018 годы

	2014 год	2015 год	2016 год	2017 год	2018 год
Цены на нефть Urals (мировые), долл. США/барр.					
базовый			50	52	55
консервативный	97,6	53	40	40	40
целевой			50	52	55
Валовой внутренний продукт, темп роста%					
базовый			0,7	1,9	2,4
консервативный	0,6	-3,9	-1,0	1,3	2,3
целевой			2,3	3,3	4,4
Инвестиции в основной капитал,%					
базовый	-2,7	-9,9	-1,6	2,1	2,6
консервативный			-6,4	0,6	1,4
целевой			3,1	6,0	8,3
Промышленность,%					
базовый			0,6	1,5	1,9
консервативный	1,7	-3,3	-0,5	1,3	1,5
целевой			2,0	2,8	3,4

Основной вклад в увеличение темпов экономического роста в 2016-2020 годах будут вносить следующие факторы:

- ✓ рост инвестиций в расширение производства и производственную инфраструктуру;
- ✓ рост инвестиций в увеличение экспорта несырьевых товаров и стимулирование экспорта высокотехнологичной продукции;
- ✓ повышение совокупной производительности факторов в результате увеличения вложений в инновационные сектора экономики;
- ✓ реализация мер по экономии ресурсов и сокращению издержек, в том числе связанных с трудовыми затратами и тарифами естественных монополий;
- ✓ развитие малого бизнеса, улучшение условий для предпринимательской деятельности и другие факторы.

² <http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/>

7.3. Общие сведения о Московском регионе.



МОСКВА - СТОЛИЦА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Москва является субъектом Российской Федерации, городом федерального значения, столицей Российской Федерации.

Москва имеет территорию, население, органы государственной власти и местного самоуправления, свое законодательство, герб, флаг и гимн.

ГЕОГРАФИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ, ПЛОЩАДЬ, НАСЕЛЕНИЕ

Координаты - $55^{\circ}45'$ северной широты и $37^{\circ}37'$ восточной долготы от Гринвичского меридиана.

Площадь города – 1 081 кв. км.

Население города Москвы - 10,563 млн. человек.

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ДЕЛЕНИЕ ГОРОДА

Территориальными единицами города Москвы являются районы (125) и административные округа (10), имеющие наименования и границы, закрепленные правовыми актами г. Москвы.

7.4. Общие сведения о Тверском районе.

Тверской район входит в состав 10-и районов Центрального административного округа города Москвы. Район занимает территорию в 565 гектаров в нём насчитывается 179 улиц и 16 станций метро. Численность проживающего здесь населения составляет порядка 76 тысяч человек. Управление районом осуществляет Управа Тверского района и прочие районные органы власти.

Район получил своё название от главной Московской магистрали - Тверской улицы. Сегодня это один из самых перспективных сегментов столичного мегаполиса. История московского центра и его традиции неотделимы от истории этого района.

Уровень развития инфраструктуры Тверского района соответствует статусу главного района Москвы. Здесь особенно сильно наблюдается явление, так называемой «суточной миграции», когда дневное «население» района в 7-8 раз превышает постоянное. Поблизости от Тверской улицы с трудом можно найти тихие переулки - сказывается высокая концентрация офисов. Повсюду люди, спешащие на работу или учёбу, а также туристы приехавшие осмотреть местные достопримечательности. Поэтому инфраструктура района, призвана удовлетворять потребности



и желания не только жителей, но и гостей района. Цены на продукты питания здесь значительно выше, чем в других районах Москвы.

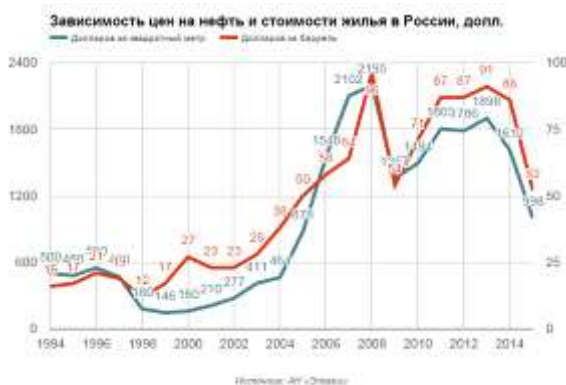
7.5. Анализ рынка недвижимости.

7.5.1. Прогноз развития рынка недвижимости России на 2016 год³.

В 2015 году суммарный объем сделок с недвижимостью в стоимостном выражении в целом по России потерял, по оценкам, 42 %. Падение цен составило 15 %.

Нефть как главный фактор будущего рынка недвижимости

Есть такая точка зрения, что для понимания цен на недвижимость достаточно понимать цены на нефть. Ниже составлена корреляцию долларовых цен на недвижимость в России и долларовых цен на нефть.



Из этого графика видно подобие двух линий. Период реакции цен недвижимости на изменение трендов в ценах на нефть, по оценкам, составляет четыре - шесть месяцев. Это одна точка опоры при прогнозе.

Перепроизводство

Но не все в ценообразовании недвижимости строится на нефтяных котировках. Условно говоря, цена на нефть - это спрос, и он почти не зависит от внутренних факторов. Но предложение поддается анализу и прогнозу. На рынке недвижимости России есть классическое перепроизводство, в предыдущие годы его не было, а значит, можно ожидать уменьшения зависимости изменения цен на недвижимость от цен на нефть. Затоваривание на других рынках решается проще: увозят в другие страны или регионы; есть срок годности, как минимум стоимость падает из-за возраста товара; при перепроизводстве сильно снижается цена, но все равно идет реализация и, как правило, какое-либо глобальное затоваривание невозможно. Недвижимость, помимо того что обладает трехлетним циклом изготовления товара, привязана к месту производства. А значит, возможен вариант, когда при действующем перепроизводстве еще три года склад будет только нагружаться.

На сегодня, по оценкам, на одного жителя России в продаже находится более 2 м² жилья (все виды недвижимости к продаже). В сегодняшних реалиях это в два раза больше нормы. Для сравнения, в 2011 году этот показатель был 0,85 м². Самое интересное, что по итогам 2016 года ожидается его рост. Таким образом, этот фактор станет сильно давить на снижение цены.

Что еще будет влиять на рынок

И еще значимый фактор, который способен влиять на диспозицию цена/объем рынка, - ситуация на финансовом рынке. По большому счету, и учетная ставка (а значит, и ставка по ипотеке), и курс доллара явно взаимосвязаны с ценами на нефть. Потому прогноз цены на нефть одновременно является условным прогнозом основных финансовых показателей в России.

Следующий момент - ценовые ожидания. Каковы они, четко дают понять ноябрь и декабрь 2015 года: на рынке недвижимости не было привычного ажиотажа. Более того, с учетом сезонного фактора можно говорить о том, что последние два месяца года динамика продаж открывен-

³ <http://realty.rbc.ru/experts/18/12/2015/562949998665640.shtml>



но разочаровывала. Конечно, ситуация временная, и после того как цена достигнет какого-то уровня поддержки, инвесторы выйдут на рынок, тем самым выражая общие настроения по поводу будущей цены, но нет никаких гарантий, что это случится в следующем году.

Итоговый прогноз

Прогноз по ценам и объемам рынка в натуральном выражении можно уместить в следующую матрицу (см. ниже), где в базовом столбце - планируемая стоимость, в базовой строке - процентное изменение цены к этому году, а на их пересечении - наиболее вероятный объем сделок по отношению к 2015 году. Зеленым выделен возможный сценарий при каждом шаге стоимости нефти. Таким образом, в случае если среднегодовая цена на нефть будет в диапазоне \$40 – 55 за баррель, то наиболее вероятен сценарий, при котором цены уменьшатся на 10 %, а количество сделок вырастет на 12 %.

ИЗМЕНЕНИЕ ЦЕНЫ К ЭТОМУ ГОДУ СТОИМОСТЬ НЕФТИ (USD)	-30%	-20%	-10%	0	+5%
\$30-40	+15%	+12%	+10%	+8%	+5%
\$40-55	+25%	+18%	+12%	+10%	+8%
\$55-70	+35%	+25%	+18%	+15%	+12%
\$70-80	+45%	+35%	+25%	+20%	+15%

На рынке недвижимости в 2016 году ожидаются следующие крупные тенденции:

1. Изменение структуры спроса в сторону более дешевых сегментов. Уже сейчас очевиден сильный рост доли покупки с ипотекой, наиболее востребован экономкласс, а жилье классов комфорт и бизнес в IV квартале 2015 года ощутили проблемы со спросом.
2. Развитие законодательства в сфере регулирования и мониторинга строительной отрасли. Движение в сторону создания аналога ЦБ, но для застройщиков с соответствующими нормативами собственного капитала, прозрачности операций и так далее. Это мягкая мера, однако, возможен и более тяжелый вариант - переход к работе только по готовому жилью.
3. Развитие арендного жилья, доходных домов. Сейчас огромное количество нереализованной недвижимости, из-за высокой маржинальности в строительстве девелоперы отлынивали от этого сектора, считая его слабодоходным. В 2016-м ситуация изменится, и на этот сектор взглянут по-другому и банки, и застройщики, и частные инвесторы, и государство.
4. Сокращение компаний, начинающих строительные проекты. Можно говорить об олигополизации строительного рынка: первым пяти компаниям в крупных городах будут принадлежать до 90 % новых проектов.
5. Резкое развитие технологий. В последние пять лет в строительстве появилось много новых дешевых и быстрых технологий, но они не внедрялись. Сейчас из-за агрессивного сокращения маржинальности бизнеса риски внедрения станут меньше рисков невнедрения.
6. Риелторский бизнес впервые столкнется с настоящей конкуренцией со стороны сайтов-агрегаторов. Ощутимое количество компаний уйдут с рынка, а качество услуг из-за огромной конкуренции повысится.
7. Потеря банковским сектором монополии на выдачу ипотеки. Законодательно будет отшлифована возможность выдачи ипотеки различными частными и государственными фондами, что должно способствовать снижению стоимости ипотеки.

В заключение можно сказать, что рынок недвижимости многополярен, и если смотреть на это со стороны покупателя, то никакого армагеддона нет, напротив, наблюдаются положительные тенденции: снижение стоимости жилья, увеличение выбора, повышение сервиса, снижение стоимости ипотеки и, возможно, перезапуск долгосрочных механизмов доступного и надежного жилья в будущем.



7.5.2. Анализ рынка офисной недвижимости⁴.

Предложение.

Общий объем площадей на московском офисном рынке превысил по итогам II квартала 2016 г. 16,9 млн м². Площадь введенных в эксплуатацию объектов в течение II квартала составила 111,8 тыс. м², что почти в два раза больше, чем кварталом ранее (63,1 тыс. м² офисных площадей). Однако, годовая динамика оказалась отрицательной – за апрель - июнь 2016 г. было введено на 16 % меньше площадей, чем во II квартале 2015 г., и на 65 % меньше объема за аналогичный период два года назад.

Объемы ввода по полугодиям также свидетельствуют о замедлении темпов строительства: всего с января 2016 г. было введено около 175 тыс. м² офисных площадей – на 19 % меньше, чем в I полугодии 2015 г. и на 67 % ниже результата I полугодия 2014 г.

Введенный с начала года объем был представлен преимущественно объектами класса В+/-, их доля составила 73 %. Сегмент класса А пополнился всего одним объектом «G10» офисной площадью 30,2 тыс. м².

Общая структура офисного предложения не изменилась, так как из года в год более 50 % вводимых площадей представлены классами В+/- . По итогам II квартала 2016 г. офисы класса А формируют 23 % офисного рынка Москвы, класса В+/- – порядка 77 %.

Основные индикаторы рынка		
ПОКАЗАТЕЛЬ	I П 2015	I П 2016
Общий объем предложения, млн м ²	16,2	16,9
Класс А	3,6	3,8
Класс В	12,6	13,0
Объем ввода, тыс. м ²	216,7	174,9
Объем купленных и арендованных площадей, тыс. м ²	532,6	404,7
Доля вакантных площадей, %	14,4	14,9
Класс А	27,2	22,9
Класс В	10,8	12,6
Средневзвешенная приведенная ставка аренды, Центральный Деловой район, \$/м ² /год	600	440
Класс А	754	550
Класс В	450	325

По территориальному признаку наибольшая доля офисных объектов приходится на Центральный Деловой район (ЦДР), где сконцентрировано свыше 5,8 млн м² офисов – 34 % от всего рынка. За последние два с половиной года этот деловой район сместился с первого на третье место по темпам прироста нового офисного предложения из-за перераспределения ввода в более отдаленные районы Москвы. С 2014 г. основные объемы новых площадей появлялись в западном направлении от ЦДР (20 % от ввода за период) и в юго-западном направлении (17 %). На долю рассматриваемых субрынков соответственно приходится 10,5 % и 4,0 % всех офисных помещений Москвы.

Спрос

С точки зрения спроса, ситуация на рынке во II квартале оказалась более позитивной, чем в начале года. Объем арендуемых и купленных офисных площадей увеличился за квартал на 50 % и составил 243 тыс. м². Говорить о полном возобновлении активности рынка преждевременно – в годовой динамике данный показатель снизился на 20 % (во II квартале 2015 г. – 297 тыс. м²). В целом с начала 2016 г. было реализовано также меньше площадей, чем за I полугодие 2015 г., – порядка 405 тыс. м² против 533 тыс. м².

Среди изменений в структуре спроса можно выделить увеличение активности по приобретению офисов в собственность относительно прошлого года. Регулярность таких сделок, конечно, несколько снизилась по сравнению с докризисным периодом 2013 г., но если в течение всего

⁴ http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2016/h1/office_market_report_moscow_h1_2016_rus.pdf?la=ru-RU

2015 г. в среднем приобреталось 16 тыс. м² в квартал, то по итогам I полугодия 2016 г. этот показатель составил 50 тыс. м² в среднем за квартал. Тот же тренд наблюдается в сегменте продаж блоками менее 500 м² – в I полугодии 2016 г. куплено 11,6 тыс. м², в то время как в аналогичный период 2015 г. – не более 8 тыс. м².

В общем объеме заключенных транзакций существенную долю по-прежнему формируют сделки по пересмотру арендных условий – их доля за I полугодие 2016 г. превысила 30 %. Аналогичный показатель был зарегистрирован и по итогам 2015 г.

Структура арендаторов и покупателей офисных площадей претерпела небольшие изменения. Так, за счет приобретения 30 тыс. м² компанией РУСАЛ в БЦ «Парк Победы» доля сегмента «добыча и распределение» выросла с 7 % в I квартале до 20 % во II квартале 2016 г. Также отмечен рост доли компаний строительного сектора: по итогам I квартала 2016 г. они сформировали 13 % (за аналогичный период 2015 г., как и за весь прошлый год, их доля не превышала 5 %), а за II квартал 2016 г. их доля выросла еще до 20 %. Доля «некоммерческих структур» в общем объеме сделок по итогам II квартала составляет 16 %, тогда как в 2015 г. они формировали не более 10 %.

Вакантные помещения

В классе А уровень вакантности составил 22,9 % – рост на 1 п. п. относительно предыдущего квартала, в классе В+/- – 10,9 % (+1,7 п. п.). Среднерыночный показатель доли свободных площадей по всем классам соответствует 14,9 %, или 2,2 млн м² в абсолютном выражении.

Наибольшая доля свободных площадей предлагается на юго-западе (30 %) и на западе столицы (29 %) за пределами ЦДР. В пределах ЦДР данный показатель увеличился относительно I квартала 2016 г. с 8 % до 9 %. Следующие по доли свободных площадей – южное направление (23 %) и ММДЦ «Москва-Сити» (19,4 %).

Имеющиеся на рынке вакантные площади неоднородны и сформированы в основном за счет бизнес-центров от Садового кольца до МКАД. Однако с 2014 г., ввиду появления большого объема нового предложения на внешней границе МКАД, рост доли этой зоны в общей структуре свободных помещений Москвы наиболее заметен (с 5 % до 12 %).



Цены продаж

С начала 2016 г. увеличилось количество обращений на покупку офисов, что во многом обусловлено ожиданиями потенциальных покупателей падения цен продаж на офисы вслед за ставками аренды. Однако, стоит отметить, что ценовые показатели, номинированные в рублях, не изменялись с конца 2014 г.: в бизнес-центрах класса А средняя по рынку цена продажи составляет 275 000 руб./м², в комплексах класса В+/- средние цены варьируются в диапазоне 120 000 – 160 000 руб./м². В сегменте продаж сохраняются существенные дисконты с запрашиваемых цен продаж.



По уровню цен на офисную недвижимость лидируют районы в центре города, где помещения классов А и В+/- предлагаются в среднем по 315 000 руб./м², а также офисы в башнях ММДЦ «Москва-Сити» (245 000 – 450 000 руб./м²). В более удаленных от ЦДР районах, вблизи ТТК, основную долю предложения формируют здания класса В+/-, где запрашиваемая средняя цена составляет 180 000 руб./м² для класса В+ и 150 000 руб./м² – для класса В-. Объекты, находящиеся на удалении от ТТК в сторону МКАД, предлагаются сегодня в среднем по 170 000 руб./м² в классе А и 115 000 – 130 000 руб./м² в классе В+/-.

Несмотря на то что в целом по рынку снижения цен не наблюдалось, зафиксированы предложения на вторичном рынке, например, в башнях ММДЦ «Москва-Сити» на 10 % ниже, чем в среднем по субрынку. Однако подобные изменения не отражают общий рыночный тренд, а носят скорее частный характер, сопряженный с текущей финансовой ситуацией отдельных собственников.

Некоторые изменения коснулись и внутренней структуры покупательского спроса – общая нестабильность экономики привела к концентрации спроса в отдельных сегментах предлагаемых офисов, тогда как ранее спрос был более равномерный. Исходя из запросов покупателей можно выделить три группы наиболее востребованных по размеру офисов на сегодняшний день: в диапазоне 200 – 500 м², 1 000 – 2 000 м² и 8 000 – 12 000 м².

Ставки аренды

Запрашиваемые долларové ставки аренды в офисном сегменте продолжают корректироваться. По итогам I полугодия 2016 г. показатель запрашиваемой долларовой ставки аренды снизился на 5 % в сегменте офисов класса А. Для сравнения в 2015 г. годовое снижение составило более 8 %, а еще годом ранее – 12 %. Одновременно с этим основная часть собственников при заключении договора фиксирует верхнюю границу валютного коридора по курсу ниже официального, что фактически снижает эти ставки на 1–5 %.

В классе В+/- предложение преимущественно номинировано в рублях. Запрашиваемая стоимость аренды таких офисов за прошедший квартал не изменилась и составила 12 565 руб./м²/год.

В то же время, вслед за небольшой стабилизацией курса национальной валюты приведенный к долларам показатель среднерыночной ставки аренды изменился, составив \$393/м²/год для бизнес-центров класса А и \$204/м²/год для класса В+/-.



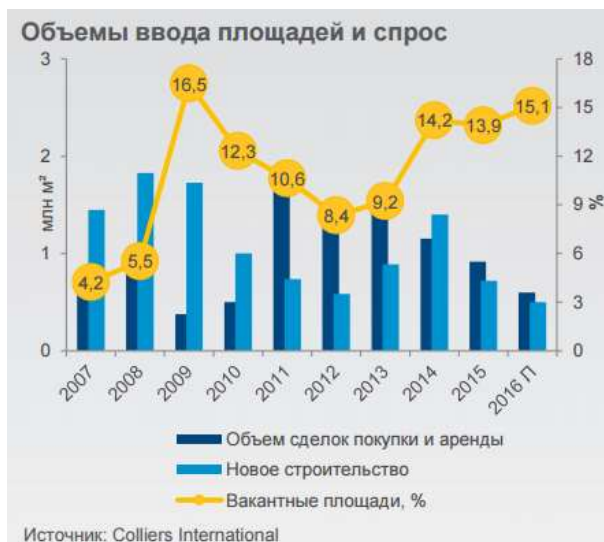
Источник: Colliers International

Самый высокий уровень ставок аренды на сегодняшний день наблюдается в ЦДР – \$440/м²/год в среднем по всем сегментам (–1 % за квартал), включая объекты премиальной локации, где приведенный к долларам показатель стоимости аренды составляет в офисах класса А и В+/- \$600/м²/год (–4 % за квартал). Среди других субрынков с наиболее дорогими офисами: ММДЦ «Москва-Сити» и «Ленинградский» со средней приведенной к долларам ставкой \$453/м²/год и \$303/м²/год соответственно. При этом, стоит учитывать, что более 80 % предложе-

ний в анализируемых субрынках номинированы и запрашиваются в рублях, по средней ставке 26 825 руб./м²/год в ММДЦ «Москва-Сити» и 14 015 руб./м²/год в Ленинградском субрынке.

Тенденции и прогнозы

Во второй половине 2016 г. мы ожидаем небольшое увеличение прироста офисных площадей, тем не менее сохраняем наш прогноз относительно годового объема ввода на уровне 500 тыс. м².



Платежеспособность потенциальных арендаторов в перспективе 2017 г. будет зависеть от темпов роста экономики страны в целом. При стабилизации экономики страны мы видим возможность для роста нового спроса на 20 % в течение 2017 г. Аналогичный рост спроса рынок продемонстрировал в 2010 г. после кризисного периода 2009 г. Активность арендаторов и динамика объема нового спроса во второй половине 2016 г., по нашим оценкам, будет умеренной, однако годовой показатель, с большой вероятностью, будет ниже, чем в 2015 г. на 30–40 %.

По нашим оценкам, общая доля вакантных площадей на рынке Москвы в 2016 г. будет колебаться на уровне 14,5–15,5 %.

Снижение запрашиваемых базовых ставок аренды, номинированных в рублях, по нашим оценкам, в среднем за 2016 г. не превысит 5–7 %, а приведенные ставки аренды в долларах США будут варьироваться в зависимости от изменения курсов валют.

В сегменте продаж офисных площадей в краткосрочной перспективе основные показатели будут сохраняться на уровне первой половины 2016 г. Роста цен на офисы мы не ожидаем до периода общей стабилизации экономики, однако в перспективе 2017 г. мы видим предпосылки для становления более сбалансированного рынка с точки зрения спроса и предложения.

7.6. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования, применяемое в настоящем отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем неперемными условиями такого использования являются: физическая возможность, должное обеспечение и финансовая оправданность такого рода действий.

Понятие наилучшего и оптимального использования подразумевает наряду с выгодами для собственника оцениваемого объекта, особую общественную пользу.

Подразумевается, что определение наилучшего и наиболее эффективного использования является результатом суждений экспертов на основе их аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и наиболее эффективном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

При определении вариантов наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки использовались четыре основных критерия анализа:



1. Физическая возможность - физическая возможность наилучшего и наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта.

2. Допустимость с точки зрения законодательства - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника объекта, и положений зонирования.

3. Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.

4. Максимальная продуктивность - кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Так как площади объекта могут использоваться с различным назначением, наиболее эффективное использование объекта оценки будет приниматься Оценщиками по целевому использованию помещений.

Метод качественного анализа вариантов использования (в баллах)

Характеристика	Вид использования			
	Торговое	Офисное	Производственное	Складское
Общая площадь	2	3	1	1
Объемно-планировочное решение	2	4	1	1
Местонахождение	3	4	1	1
Наличие инженерных сетей	2	3	1	2
Общее физическое состояние	2	3	2	2
ИТОГО:	11	17	6	7

При проверке соответствия рассматриваемых вариантов использования объектов оценки по перечисленным критериям, учитывая конструктивные решения, физическое состояние, и ситуацию, которая сложилась на рынке коммерческой недвижимости, а также учитывая проведенный анализ возможных функций использования оцениваемого объекта, Оценщик пришел к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта является его использование в качестве офисного помещения.



8. ВЫБОР ПОДХОДОВ ОЦЕНКИ

В практике определения стоимости недвижимости применяются три основных подхода:

- затратный;
- сравнительный;
- доходный.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объекта. Сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные.

В процессе работы над определением стоимости объекта оценки Оценщик пришел к выводу, что использование одного из трёх существующих подходов (затратного) является некорректным (за исключением специализированных объектов недвижимости). Поэтому Оценщик принял решение отказаться от использования этого подходов при расчёте величины стоимости объекта оценки и использовать только сравнительный и доходный подходы. Ниже приводится краткое обоснование данного решения.

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости, исходя из того, что инвестор, 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 здания в обозримый период без существенных задержек. Данный подход к оценке приведет к объективным результатам, если возможно точно оценить величины стоимости и износа объекта при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

Принимая во внимание весомость приведённых выше аргументов против использования затратного подхода, Оценщик принял решение данный подход не применять.

Доходный подход основывается на принципе ожидания. Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость, ожидая в будущем доходы или выгоды. Иными словами, стоимость объекта может быть определена как его способность, приносить доход в будущем. Применительно к объекту оценки можно гипотетически предположить, что он приобретается как объект для извлечения прибыли от сдачи его в аренду и последующей (возможной) продажи.

Анализ рынка аренды объектов, сопоставимых с оцениваемым, показывает наличие достаточного количества достоверной информации, позволяющей прогнозировать будущие доходы, генерируемые объектом оценки.

По мнению Оценщика, **рыночный подход** наиболее полно соответствует концепции рыночной стоимости и в большей, чем другие подходы, степени отвечает требованиям учета конъюнктуры рынка коммерческой недвижимости.

Исходя из этого, Оценщик считает, что при оценке рыночной стоимости строения, наиболее приемлемыми являются сравнительный и доходный подходы, как наиболее достоверно отражающие ситуацию на рынке и в силу хорошо развитой системы информационного обеспечения, дающие наиболее объективные результаты.



9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ПОМЕЩЕНИЯ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Сравнительный подход основывается на том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках. Отсюда следует, что данный подход основывается на принципе замещения. Другими словами, подход имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Данный подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходных с оцениваемыми. Цены на объекты аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

9.1. Основные этапы процедуры оценки при данном подходе.

1. Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях, по продаже объектов недвижимости, аналогичных объектам оценки.
2. Отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях.
3. Подбор подходящих единиц измерения и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения.
4. Сравнение оцениваемых объектов и отобранных для сравнения аналогов, проданных или продающихся на рынке по отдельным элементам, корректировка цены аналогов оцениваемых объектов.
5. Установление стоимости оцениваемых объектов путем анализа сравнительных характеристик и сведение их к одному стоимостному показателю или группе показателей.

9.2. Выбор объектов-аналогов.

Исходя из анализа рынка офисной недвижимости (п. 7.4.3. настоящего отчета), на момент проведения оценки, имеется достаточное количество предложений объектов сопоставимой площади, состояния и местоположения. В качестве аналогов из массива продаж и предложений, был осуществлен выбор информации о продажах объектов офисной недвижимости сопоставимых с объектом оценки в Тверском районе ЦАО г. Москвы, по состоянию на октябрь 2016 года. Были отобраны предложения, которые расценены как достаточно показательные для адекватного определения рыночной стоимости нежилых офисных зданий и помещений расположенных в схожих условиях. В качестве единицы сравнения выбрана стоимость 1 м² общей площади объекта.

Табл. 9.1.

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Дата публикации		окт. 16	окт. 16	окт. 16
Местоположение	ул. М. Дмитровка, 12 с2	ул. М. Дмитровка, 18 с3	пер. Б. Каретный	пер. Успенский, 16 с1
Общая площадь, м ²	727,2	386,0	938,9	2 000,0
Выход на «красную» линию	имеется	имеется	отсутствует	имеется
Наличие парковки	организованная парковка	стихийная парковка	организованная парковка	организованная парковка
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	отдельно стоящее строение	отдельно стоящее строение
Состояние строения	удовл.	хор.	хор.	удовл.
Состояние отделки	хор.	хор.	хор.	хор.
Общая площадь участка (ЗУ)	-	-	-	-
Ст-ть предложения с учетом НДС, руб.		80 000 000	163 500 000	300 000 000
Ст-ть предложения, с учетом НДС, руб./м ²		207 254	174 140	150 000
Источник информации		http://realty.dmir.ru/sale/ofis-moskva-ulica-malaya-dmitrovka-148868165/	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1100_m_848806287	http://realty.dmir.ru/sale/zdanie-moskva-uspenskiy-pereulok-149877220/



9.3. Обоснование вносимых поправок.

НАЛИЧИЕ И ПЛОЩАДЬ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.

Чтобы учесть различия в размерах и стоимости земельного участка в объекте оценки и аналогах, а также учитывая, что целью оценки является выделение в рыночной стоимости отдельно стоимости строения и стоимости земельного участка, переходят от цены единого объекта недвижимости к стоимости улучшений в расчете на 1 м² площади строения.

Все объекты-аналоги не имеют выделенного земельного участка и, таким образом, величина стоимости земельного участка для всех объектов-аналогов составляет (0 руб.).

СКИДКА НА УТОРГОВЫВАНИЕ.

Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цены сделок с объектами, поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Ее величина зависит от устойчивости рынка. По информации риэлторских агентств и строительных компаний г. Москвы и Московской области («Инком-недвижимость» (тел. (495) 363-10-10), «Миэль» (тел. (495) 777-33-77), «ЦОАН Групп» (тел. (495) 648-55-90)), а также по данным справочника⁵ следует, что при совершении сделок купли-продажи офисно-торговых объектов свободного назначения и схожих типов объектов недвижимости, цена предложения снижается на 5,6 – 14,7 %, достигая в отдельных случаях 30 %.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,2%	5,8%	14,7%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	9,7%	5,7%	13,6%
3. Высококлассная торговая недвижимость	9,2%	5,3%	13,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,7%	7,7%	17,6%

Величина поправки для всех объектов-аналогов, с учетом текущей кризисной ситуацией в экономике страны и региона, принята равной (-20 %).

ДАТА ПРОДАЖИ.

Подразумевается даты продажи объектов-аналогов. В данном случае дата продажи объектов-аналогов, совпадает с датой проведения оценки, поэтому величина поправки принята равной: (0 %) для всех объектов-аналогов.

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ.

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,87	0,85	0,88
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,78	0,77	0,79
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,71	0,69	0,73
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,60	0,58	0,62
Районы крупных автомагистралей города	0,73	0,71	0,75

Корректировка цены аналога на местоположение осуществляется с целью сглаживания различий между аналогом и объектом вследствие его более или менее выгодного в сравнении с объектом расположения.

⁵ «Справочник оценщика недвижимости 2014. Том 1» Лейфер Л.А., Нижний Новгород – 2014 г.



В том случае, если аналог по положению уступает объекту, вносится повышающая поправка, если превосходит оцениваемый объект – то понижающая поправка.

Все объекты-аналоги имеют схожее с объектом оценки местоположение, что не требует введения для них корректировки (0 %).

ВЫХОД НА «КРАСНУЮ» ЛИНИЮ

На основании данных справочника⁶ следует, что при совершении сделок купли-продажи торгово-офисных объектов стоимость объекта зависит от расположения объекта относительно «красной» линии.

Таблица 25.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,78	0,81

Величина корректировки для объекта-аналога №2 расположенного, в отличие от объекта оценки и объектов-аналогов №1 и №3, внутриквартально, составляет (27 %).

ОСТАНОВКА ТРАНСПОРТА

На основании данных справочника⁷ следует, что при совершении сделок купли-продажи торгово-офисных объектов стоимость объекта зависит от расположения объекта относительно остановок общественного транспорта.

Таблица 27.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельной цене такого же объекта, расположенного на удалении от остановок	1,17	1,16	1,19

Введение корректировки для всех объектов-аналогов расположенных, как и объект оценки, непосредственно у остановок общественного транспорта не требуется (0 %).

ДОСТУП К ОБЪЕКТУ

На основании данных справочника⁸ следует, что при совершении сделок купли-продажи торгово-офисных объектов стоимость объекта зависит от условий доступа к объекту.

Таблица 29.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,77	0,76	0,78

Введение корректировки для всех объектов-аналогов имеющих, как и объект оценки, свободный доступ к строению (помещению) не требуется (0 %).

НАЛИЧИЕ ПАРКОВКИ АВТОТРАНСПОРТА

Таблица 33

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта без парковки к удельной цене (арендной ставке) объекта со стихийной парковкой	0,91	0,90	0,92
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта с организованной парковкой к удельной цене (арендной ставке) объекта со стихийной парковкой	1,11	1,10	1,13

⁶ «Справочник оценщика недвижимости 2014. Том 1» Лейфер Л.А., Нижний Новгород – 2014 г.

⁷ «Справочник оценщика недвижимости 2014. Том 1» Лейфер Л.А., Нижний Новгород – 2014 г.

⁸ «Справочник оценщика недвижимости 2014. Том 1» Лейфер Л.А., Нижний Новгород – 2014 г.



На основании данных справочника⁹ следует, что при совершении сделок купли-продажи торгово-офисных объектов стоимость объекта зависит от наличия и типа автомобильной парковки входящей в состав объекта оценки.

Введение корректировки для объектов-аналогов №2 и №3 имеющих, как и объект оценки, организованную парковку не требуется (0 %). А для объекта-аналога №1 имеющего стихийную парковку, величина поправки составляет (10 %).

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ.

Корректировка была рассчитана по методике ООО «Финансовые и бухгалтерские консультанты».¹⁰

Расчет поправки на площадь объекта выполнялся по следующей формуле:

$$K = 1 - (S_o / S_a)^k \times 100,$$

где:

K - поправка на разницу площади;

S_o - площадь оцениваемого объекта;

S_a - площадь аналога;

k - расчетный коэффициент, учитывающий нелинейный характер изменения цены объекта при увеличении его площади - коэффициент торможения (значение коэффициента k для офисной недвижимости субъектов РФ составляет: -0,097);

Таким образом, величина корректировки для объекта-аналога №1 составляет (-6 %), для объекта-аналога №2 составляет (3 %), а для объекта-аналога №3 - (10 %).

ТИП ОБЪЕКТА

На основании данных справочника¹¹ следует, что при совершении сделок купли-продажи торгово-офисных объектов стоимость объекта зависит от типа недвижимости.

Таблица 40

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена:			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,89	0,91

Величина корректировки для объектов-аналогов №2 и №3, являющихся, в отличие от объекта оценки и объекта-аналога №1, отдельно стоящими строениями составляет (-10 %).

МАТЕРИАЛ СТЕН

На основании данных справочника¹² следует, что при совершении сделок купли-продажи торгово-офисных объектов стоимость объекта зависит от материала из которого выполнены основные конструктивные элементы здания (стены).

Таблица 42

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена:			
Отношение удельной цены объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,81	0,80	0,83
Отношение удельной цены деревянного объекта к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,69	0,65	0,71

Корректировка для всех объектов-аналогов имеющих, как и объект оценки, преимущественно стены из кирпича не требуется (0 %).

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА.

⁹ «Справочник оценщика недвижимости 2014. Том 1» Лейфер Л.А., Нижний Новгород – 2014 г.

¹⁰ (ФБК), 101990, г. Москва, ул. Мясницкая, 44/1, тел.: +7 (495) 737-53-53, сайт: <http://www.fbk.ru>.

¹¹ «Справочник оценщика недвижимости 2014. Том 1» Лейфер Л.А., Нижний Новгород – 2014 г.

¹² «Справочник оценщика недвижимости 2014. Том I.» Лейфер Л.А., Нижний Новгород – 2014 г.



На основании данных справочника¹³ следует, что при совершении сделок купли-продажи торгово-офисной недвижимости стоимость объекта зависит от общего состояния объекта.

Таблица 52

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,24	1,23	1,26
Отношение удельной цены объекта, требующего ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,73	0,71	0,74

Для объектов-аналогов №1 и №2 находящихся, в отличие от объекта оценки и объекта-аналога №3, в хорошем состоянии, величина корректировки составляет (-24 %).

СОСТОЯНИЕ ОТДЕЛКИ.

На основании данных справочника¹⁴ следует, что при совершении сделок купли-продажи торгово-офисной недвижимости стоимость объекта зависит от состояния отделки объекта.

Таблица 56.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отделки, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,79	0,78	0,81
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,85	0,87
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс", к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,21	1,24

Для всех объектов-аналогов, отделка которых, как и у объекта оценки, находится в хорошем состоянии, введение корректировки не требуется (0 %).

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ.

Весовые коэффициенты при расчёте окончательного значения стоимости единицы площади оцениваемого объекта определяются по формуле:

$$D = ((Q-q) / Q) \times (1 / (N - 1)) \times 100 \%,$$

где:

- D – весовой коэффициент;
- Q – сумма корректировок;
- q – сумма корректировок по данному аналогу;
- N – количество аналогов.

Величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение корректировок.

9.4. Расчет стоимости нежилого помещения.

Табл. 9.2.

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Месторасположение	ул. М. Дмитровка, 12 с2	ул. М. Дмитровка, 18 с3	пер. Б. Каретный	пер. Успенский, 16 с1
Общая площадь, м²	727,2	386,0	938,9	2 000,0
Цена предложения объекта-аналога	руб.	80 000 000	163 500 000	300 000 000
Площадь ЗУ объекта-аналога	м ²	0	0	0
Стоимость ЗУ объекта-аналога с учетом корректировки на местоположение	руб.	0	0	0
Стоимость предложения без учета	руб.	80 000 000	163 500 000	300 000 000

¹³ «Справочник оценщика недвижимости 2016. Том II» Лейфер Л.А., Нижний Новгород – 2016 г.

¹⁴ «Справочник оценщика недвижимости 2016. Том II» Лейфер Л.А., Нижний Новгород – 2016 г.



стоимости ЗУ				
Цена за единицу площади	руб./м ²	207 254	174 140	150 000
Скидка на уторговывание	%	-20%	-20%	-20%
Корректировка	руб./м ²	-41 451	-34 828	-30 000
Скорректированная цена	руб./м ²	165 803	139 312	120 000
Дата предложения		окт.16	окт.16	окт.16
Корректировка	%	0%	0%	0%
	руб./м ²	0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²	165 803	139 312	120 000
Местоположение объекта	м. Тверская	м. Тверская	м. Цветной бульвар	м. Чеховская
Корректировка	%	0%	0%	0%
	руб./м ²	0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²	165 803	139 312	120 000
Выход на «красную» линию	имеется	имеется	отсутствует	имеется
Корректировка	%	0%	27%	0%
	руб./м ²	0	37 032	0
Скорректированная цена	руб./м ²	165 803	176 344	120 000
Расположение относительно остановок	у остановки	у остановки	у остановки	у остановки
Корректировка	%	0%	0%	0%
	руб./м ²	0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²	165 803	176 344	120 000
Доступ к объекту	свободный	свободный	свободный	свободный
Корректировка	%	0%	0%	0%
	руб./м ²	0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²	165 803	176 344	120 000
Тип парковки	организованная парковка	стихийная парковка	организованная парковка	организованная парковка
Корректировка	%	10%	0%	0%
	руб./м ²	16 398	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²	182 201	176 344	120 000
Общая площадь	727,2	386,0	938,9	2 000,0
Корректировка	%	-6%	3%	10%
	руб./м ²	-9 880	4 425	12 373
Скорректированная цена	руб./м ²	155 923	180 769	132 373
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание
Корректировка	%	0%	-10%	-10%
	руб./м ²	0	-17 634	-13 237
Скорректированная цена	руб./м ²	182 201	158 710	119 136
Материал стен	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
	%	0%	0%	0%
Корректировка	руб./м ²	0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²	182 201	158 710	119 136
Тех. состояние объекта	удовл.	хор.	хор.	удовл.
	%	-24%	-24%	0%
Корректировка	руб./м ²	-43 728	-38 090	0
Скорректированная цена	руб./м ²	138 473	120 619	119 136
Состояние отделки	хор.	хор.	хор.	хор.
	%	0%	0%	0%
Корректировка	руб./м ²	0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²	138 473	120 619	119 136
Для выводов:				
Общая чистая коррекция	руб./м ²	77 032	50 494	30 864
Весовой коэффициент		0,26	0,34	0,40
Средневзвешенная цена за единицу площади			123 519,35	



оцениваемого помещения, руб./м ²	
Общая площадь помещения, м ²	727,2
Стоимость объекта оценки, руб.	89 823 270

Таким образом, стоимость единицы площади строения, полученная сравнительным подходом, по состоянию на 25 октября 2016 г., составляет: 127 840,81 руб./м².

Следовательно, стоимость оцениваемого объекта: помещение, назначение: нежилое, общая площадь 727,2 м², этаж: 1, 2, мезонин, номера помещений на поэтажном плане: этаж 1 – ком. И, этаж 2 – ком. А, Л, пом. I ком. 1-9, 9а, 10-19, 19а, 20, 20а, 21, 22, 22а, 23-26, 26а, 27, 27а, 28, 29, мезонин – ком. А, пом. I ком. 1, 2, 2а, 3-5, 5а, 5б, 6, 7, 7а, 8-16, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Дмитровка М., д. 12, стр. 2, по состоянию на 25 октября 2016 г., полученная сравнительным подходом, составляет: **89 823 270 руб.**

*Сумма прописью: **Восемьдесят девять миллионов восемьсот двадцать три тысячи двести семьдесят руб.***



10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ПОМЕЩЕНИЯ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

10.1. Алгоритм применения выбранного в рамках подхода метода.

Метод прямой капитализации - оценка имущества при сохранении стабильных условий использования имущества, постоянной величине дохода, отсутствии первоначальных инвестиций и одновременном учете возврата капитала и дохода на капитал.

Расчет доходов: при использовании доходного подхода оценки недвижимости анализ доходов и расходов обычно проводят в следующей последовательности:

1. Потенциальный валовой доход - доход, который можно получить от недвижимости при ее 100 % -ой загрузке, без учета всех потерь и расходов;
2. Действительный (эффективный) валовой доход - потенциальный валовой доход за вычетом скидок на простой и неполучение платежей;
3. Чистый операционный (эксплуатационный) доход (ЧОД) - действительный валовой доход за вычетом всех статей расходов.
4. Поток денежных средств после выплаты налогов - сумма денежных средств, которую получает собственник после вычета всех денежных выплат.

За показатели дохода обычно принимают или ЧОД или поток денежных средств после уплаты налогов.

Расчет расходов: периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода называются **операционными расходами**.

Операционные расходы принято делить на:

1. Условно-постоянные расходы, или издержки;
2. Условно-переменные, или эксплуатационные расходы;
3. Расходы на замещение, или резервы.

К условно-постоянным относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта.

К условно-переменным относятся расходы, размер которых зависит от эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг.

10.2. Определение ставки капитализации.

Расчет ставки капитализации для объекта выполнен методом кумулятивного построения.

Ставка (общий коэффициент) капитализации определяется по формуле:

$$R = O_n + O_f$$

где:

R – коэффициент капитализации;

O_n – ставка дохода на капитал (ставка дисконтирования);

O_f – норма возврата капитала.

Безрисковая ставка – это номинальная ставка, учитывающая риск инфляции. В качестве безрисковой ставки берется доходность по государственным ценным бумагам, при этом существуют ряд правил:

- ✓ доходность должна быть определена и известна заранее;
- ✓ вложение в эти бумаги должны быть доступны массовому инвестору;
- ✓ срок погашения ценной бумаги должен быть соизмерим со сроком экономической жизни объекта оценки.

В настоящее время в оценочной практике находят применение следующие финансовые инструменты, которые относят к условно безрисковым:

1. Депозиты банков высшей группы надежности (по данным, представленным на сайте Министерства Финансов РФ, к ним относятся: Сбербанк РФ, Внешторгбанк, Альфа-Банк); применение данных финансовых инструментов в качестве безрисковой ставки ограничено в связи с коротким сроком действия (1-2 года);
2. Облигации федерального займа (эмитент – Министерство финансов РФ, генеральный агент по обслуживанию выпуска – Центральный банк РФ); включают различные группы



финансовых инструментов, с различного срока погашения; однако, не все виды этих бумаг доступны массовому инвестору, что ограничивает возможность их применения;

3. Еврооблигации – внешние валютные облигации РФ; большинство сделок по ним проводится через финансовые центры Лондона, Гонконга, Сингапура, Нью-Йорка и Токио; рынок еврооблигаций является одним из наименее регулируемых финансовых рынков мира, что значительно облегчает как их выпуск, так и вложение в них средств.

Для определения безрисковой ставки Оценщиком была принята безкупонная доходность на основании результатов торгов ОФЗ со срок погашения 10 лет. Безкупонная доходность к погашению данных облигаций, по состоянию на дату оценки, составила 8,42 %¹⁵.

Коэффициент компенсации за риск учитывает риск случайной потери потребительской стоимости. При расчёте коэффициента компенсации за риск учитываются следующие риски вложения в объект недвижимости: систематические и несистематические риски.

Риски инвестирования в объект недвижимости подразделяются на два вида. К первому относятся систематические и несистематические риски, ко второму - статичные и динамичные.

На рынке в целом преобладающим является систематический риск. Стоимость конкретной приносящей доход собственности может быть связана с экономическими и институциональными условиями на рынке. Примеры такого вида риска: появление излишнего числа конкурирующих объектов, уменьшение занятости населения в связи с закрытием градообразующего предприятия, введение в действие природоохранных ограничений, установление ограничений на уровень арендной платы.

Табл. 10.1.

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамический				1						
Изменение федерального или местного законодательства	динамический		1								
Тенденции развития экономики в регионе	динамический			1							
Несистематический риск											
Ускоренный износ здания	статичный	1									
Наличие избыточных площадей	статичный		1								
Недостаточно эффективное управление проектом	динамический		1								
Неполучение арендных платежей	динамический			1							
Ухудшение транспортной доступности	динамический	1									
Ухудшение коммерческого потенциала	динамический		1								
Сложности обеспечения инженерной инфраструктурой	динамический	1									
Итого											
Количество наблюдений		3	4	2	1	0	0	0	0	0	0
Средневзвешенный итог		3	8	6	4	0	0	0	0	0	0
Итого		21									
Количество факторов		10									
Премия за риск вложений в объект недвижимости		2,1									

Коэффициент компенсации за ликвидность принимается на основании исследования данного сектора рынка недвижимости и определяется сроком экспозиции объекта на рынке.

Данная премия вычисляется по формуле:

$$П = R_B \times \frac{\text{Время экспозиции аналогов, мес.}}{12 \text{ мес.}}$$

где:

П - премия за низкую ликвидность;

R_B - безрисковая ставка;

¹⁵ <http://moex.com/ru/marketdata/indices/state/yieldcurve/>

Срок экспозиции определен на основании данных по предложениям по сдаче в аренду коммерческой недвижимости и составляет 1-3 месяца.

Табл. 10.2.

Риск за низкую ликвидность	Величина
Безрисковая ставка	8,42
Время экспозиции	2
<i>Компенсации за низкую ликвидность</i>	<i>1,40</i>

Норма возврата капитала отражает процент ежегодного возврата капитала в зависимости от времени, которое по расчетам инвестора потребуется для возврата вложенного в имущество капитала. Норма возврата положительна, когда имеет место снижение стоимости недвижимости, и отрицательна в случае повышения стоимости недвижимости. Существует три способа расчета нормы возврата капитала:

1. Прямолинейный возврат капитала (метод Ринга) предполагает, что возмещение основной суммы происходит ежегодно равными частями. При прямолинейном возмещении капитала ежегодные суммарные выплаты уменьшаются. Таким образом, прямолинейная капитализация соответствует убывающим потокам доходов и не должна использоваться для потоков равновеликих доходов.
2. Возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда) применяется, когда ожидается, что в течение всего прогнозного периода будут получены постоянные, равновеликие доходы. Одна их часть представляет собой доход на инвестиции, а другая обеспечивает возмещение или возврат капитала. Сумма возврата капитала реинвестируется по ставке дохода на инвестиции (капитал).
3. Возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (метод Хоскольда) занимает промежуточное место среди двух вышеназванных методов и предполагает, что фонд возмещения формируется по минимальной из возможных ставок – «безрисковой» ставке. Данный метод используют в тех случаях, если ставка дохода, приносимая первоначальными инвестициями, настолько высока, что становится маловероятным осуществление реинвестирования по той же ставке.

В рамках настоящего отчета при оценке стоимости объекта используется *метод Инвуда*, так как ожидается, что объект оценки будет приносить постоянные равновеликие доходы.

Расчет производится по формуле:

$$R_{\text{ВОЗВР}} = \frac{R_{\text{он}}}{(1 + R_{\text{он}})^k - 1}$$

где:

$R_{\text{ВОЗВР}}$ - норма возврата капитала;

$R_{\text{он}}$ - норма дохода на капитал;

k - срок экономической жизни, в практике срок жизни коммерческого помещения составляет 10-20 лет, после чего бизнес нуждается в обновлении.

Таким образом, рассчитанная норма возврата капитала составляет 2,70 %:

$$R_{\text{ВОЗВР}} = 11,92 \% / ((1 + 11,92 \%)^{15} - 1) = 2,70 \%$$

Табл. 10.3.

Показатель	Величина, %
Безрисковая ставка	8,42
Риск низкой ликвидности	1,40
Риск инвестирования	2,10
<i>Ставка дисконтирования</i>	<i>11,92</i>
Норма возврата капитала	2,70
<i>Ставка капитализации</i>	<i>14,62</i>

Таким образом, ставка капитализации равна округленно 14,6 %.



10.3. Выбор объектов-аналогов.

В анализе стоимости оцениваемого объекта оценщик исходил из того, что наилучшим и оптимальным будет использование его (предположительно арендатором) в качестве офисного помещения.

В данном случае, предполагается сдача в аренду помещений принадлежащих ОАО «Горнопроходческих работ №1».

Исходя из анализа рынка аренды офисной недвижимости (п. 7.4.3. настоящего отчета), на момент проведения оценки, имеется достаточное количество предложений к аренде объектов сопоставимой площади, состояния и местоположения. В качестве аналогов из массива предложений, был осуществлен выбор информации об аренде объектов офисной недвижимости сопоставимых с объектом оценки в Тверском районе ЦАО г. Москвы, по состоянию на октябрь 2016 года. Были отобраны предложения, которые расценены как достаточно показательные для адекватного определения величины стоимости аренды нежилых офисных зданий и помещений расположенных в схожих условиях. В качестве единицы сравнения выбрана стоимость 1 м² общей площади объекта.

Табл. 10.1.

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Дата публикации		окт. 16	окт. 16	окт. 16
Местоположение	ул. М. Дмитровка, 12 с2	ул. М. Дмитровка, 12 с2	ул. М. Дмитровка, 12 с2	ул. М. Дмитровка, 8 с2
Общая площадь, м ²	727,2	400,0	464,0	550,0
Выход на «красную» линию	имеется	имеется	имеется	отсутствует
Наличие парковки	организованная парковка	организованная парковка	организованная парковка	организованная парковка
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	отдельно стоящее строение	отдельно стоящее строение
Состояние строения	удовл.	удовл.	удовл.	хор.
Состояние отделки	хор.	хор.	хор.	хор.
Общая площадь участка (ЗУ)	-	-	-	-
Ст-ть предложения с учетом НДС, руб.		733 200	928 000	1 000 000
Ст-ть предложения, с учетом НДС, руб./м ²		1 833	2 000	1 818
Источник информации		http://malaya-dmitrovka-12.arenaofisa.com/952/	http://malaya-dmitrovka-12.arenaofisa.com/6418/	http://realty.dmir.ru/rent/ofis-moskva-ulica-malaya-dmitrovka-150504501/

10.3. Обоснование вносимых поправок.

СКИДКА НА УТОРГОВЫВАНИЕ.

Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4%	4,7%	12,1%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	8,2%	4,7%	11,6%
3. Высококласная торговая недвижимость	7,8%	4,5%	11,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,7%	6,3%	15,1%

Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цены сделок с арендой объектов, поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки по аренде, которая образуется в процессе переговоров между арендатором и арендодателем. Ее величина зависит от устойчивости рынка. По информации риэлторских агентств и строительных компаний г. Москвы и Московской области («Инком-недвижимость» (тел. (495) 363-10-10), «Миэль» (тел. (495) 777-33-77), «ЦОАН Групп» (тел. (495) 648-55-90)), а также по данным справочника¹⁶ следует, что при совершении сделок аренды офисно-торговых объектов свободного назначения и схожих типов объектов недвижимости, цена предложения снижается на 4,7 – 12,1 %.

¹⁶ «Справочник оценщика недвижимости 2014. Том 1» Лейфер Л.А., Нижний Новгород – 2014 г.



Величина поправки для всех объектов-аналогов, с учетом текущей кризисной ситуацией в экономике страны и региона, принята равной середине диапазона в размере (-8,4 %).

ДАТА ПРОДАЖИ.

Подразумевается даты предложения к аренде объектов-аналогов. В данном случае дата предложений к аренде объектов-аналогов, совпадает с датой проведения оценки, поэтому величина поправки принята равной: (0 %) для всех объектов-аналогов.

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ.

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,67	0,85	0,88
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,78	0,77	0,79
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,71	0,69	0,73
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,60	0,58	0,62
Районы крупных автомагистралей города	0,73	0,71	0,75

Корректировка цены аналога на местоположение осуществляется с целью сглаживания различий между аналогом и объектом вследствие его более или менее выгодного в сравнении с объектом расположения.

В том случае, если аналог по положению уступает объекту, вносится повышающая поправка, если превосходит оцениваемый объект – то понижающая поправка.

Все объекты-аналоги имеют схожее с объектом оценки местоположение, что не требует введения для них корректировки (0 %).

ВЫХОД НА «КРАСНУЮ» ЛИНИЮ

На основании данных справочника¹⁷ следует, что при совершении сделок аренды торгово-офисных объектов стоимость объекта зависит от расположения объекта относительно «красной» линии.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,78	0,81
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,78	0,80

Величина корректировки для объекта-аналога №3 расположенного, в отличие от объекта оценки и объектов-аналогов №1 и №2, внутриквартально, составляет (27 %).

ОСТАНОВКА ТРАНСПОРТА

На основании данных справочника¹⁸ следует, что при совершении сделок аренды торгово-офисных объектов стоимость объекта зависит от расположения объекта относительно остановок общественного транспорта.

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на удалении от остановки	1,18	1,17	1,20

¹⁷ «Справочник оценщика недвижимости 2014. Том 1» Лейфер Л.А., Нижний Новгород – 2014 г.

¹⁸ «Справочник оценщика недвижимости 2014. Том 1» Лейфер Л.А., Нижний Новгород – 2014 г.



Введение корректировки для всех объектов-аналогов расположенных, как и объект оценки, непосредственно у остановок общественного транспорта не требуется (0 %).

ДОСТУП К ОБЪЕКТУ

На основании данных справочника¹⁹ следует, что при совершении сделок аренды торговых объектов стоимость объекта зависит от условий доступа к объекту.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,77	0,76	0,78
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,77	0,76	0,78

Введение корректировки для всех объектов-аналогов имеющих, как и объект оценки, свободный доступ к строению (помещению) не требуется (0 %).

НАЛИЧИЕ ПАРКОВКИ АВТОТРАНСПОРТА

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта без парковки к удельной цене (арендной ставке) объекта со стихийной парковкой	0,91	0,90	0,92
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта с организованной парковкой к удельной цене (арендной ставке) объекта со стихийной парковкой	1,11	1,10	1,13

На основании данных справочника²⁰ следует, что при совершении сделок аренды торговых объектов стоимость объекта зависит от наличия и типа автомобильной парковки входящей в состав объекта оценки.

Введение корректировки для всех объектов-аналогов имеющих, как и объект оценки, организованную парковку не требуется (0 %).

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ.

Корректировка была рассчитана по методике ООО «Финансовые и бухгалтерские консультанты».²¹

Расчет поправки на площадь объекта выполнялся по следующей формуле:

$$K = 1 - (S_o / S_a)^k \times 100,$$

где:

K - поправка на разницу площади;

S_o - площадь оцениваемого объекта;

S_a - площадь аналога;

k - расчетный коэффициент, учитывающий нелинейный характер изменения цены объекта при увеличении его площади - коэффициент торможения (значение коэффициента k для офисной недвижимости субъектов РФ составляет: -0,097);

Таким образом, величина корректировки для объекта-аналога №1 составляет (-6 %), для объекта-аналога №2 составляет (-4 %), а для объекта-аналога №3 - (-3 %).

ТИП ОБЪЕКТА

На основании данных справочника²² следует, что при совершении сделок аренды торговых объектов стоимость объекта зависит от типа недвижимости.

¹⁹ «Справочник оценщика недвижимости 2014. Том 1» Лейфер Л.А., Нижний Новгород – 2014 г.

²⁰ «Справочник оценщика недвижимости 2014. Том 1» Лейфер Л.А., Нижний Новгород – 2014 г.

²¹ (ФБК), 101990, г. Москва, ул. Мясницкая, 44/1, тел.: +7 (495) 737-53-53, сайт: <http://www.fbk.ru>.

²² «Справочник оценщика недвижимости 2014. Том 1» Лейфер Л.А., Нижний Новгород – 2014 г.



Таблица 40

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена:			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,89	0,91
Удельная арендная ставка:			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,93	0,92	0,94

Величина корректировки для объекта-аналога №3, являющегося, в отличие от объекта оценки и объектов-аналогов №1 и №2, встроенным помещением составляет (-7 %).

МАТЕРИАЛ СТЕН

На основании данных справочника²³ следует, что при совершении сделок аренды торгово-офисных объектов стоимость объекта зависит от материала из которого выполнены основные конструктивные элементы здания (стены).

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной арендной ставке такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,86	0,85	0,87
Отношение удельной арендной ставки деревянного объекта к удельной арендной ставке такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,76	0,74	0,77

Корректировка для всех объектов-аналогов имеющих, как и объект оценки, преимущественно стены из кирпича не требуется (0 %).

ЭТАЖ РАСПОЛОЖЕНИЯ

На основании данных справочника²⁴ следует, что при совершении сделок аренды торгово-офисных объектов стоимость объекта зависит от этажа расположения объекта.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,72	0,70	0,73
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,87

Величина корректировки для объекта-аналога №1, расположенного, в отличие от объекта оценки и объектов-аналогов №2 и №3, преимущественно на 1-м этаже здания составляет (-14 %).

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА.

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,23	1,21	1,25
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,73	0,71	0,74

На основании данных справочника²⁵ следует, что при совершении сделок аренды торгово-офисной недвижимости стоимость объекта зависит от общего состояния объекта.

²³ «Справочник оценщика недвижимости 2014. Том I» Лейфер Л.А., Нижний Новгород – 2014 г.

²⁴ «Справочник оценщика недвижимости 2014. Том I» Лейфер Л.А., Нижний Новгород – 2014 г.



Для объекта-аналога №3 находящегося, в отличие от объекта оценки и объекта-аналога №1 и №2, в хорошем состоянии, величина корректировки составляет (-23 %).

СОСТОЯНИЕ ОТДЕЛКИ.

На основании данных справочника²⁶ следует, что при совершении сделок купли-продажи торгово-офисной недвижимости стоимость объекта зависит от состояния отделки объекта.

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отделки, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,78	0,77	0,80
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,85	0,87
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс", к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,23	1,21	1,24

Для всех объектов-аналогов, отделка которых, как и у объекта оценки, находится в хорошем состоянии, введение корректировки не требуется (0 %).

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ.

Весовые коэффициенты при расчёте окончательного значения стоимости единицы площади оцениваемого объекта определяются по формуле:

$$D = ((Q-q) / Q) \times (1 / (N - 1)) \times 100 \%,$$

где:

- D – весовой коэффициент;
- Q – сумма корректировок;
- q – сумма корректировок по данному аналогу;
- N – количество аналогов.

Величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение корректировок.

10.3.1. Определение величины арендной ставки.

Табл. 10.4.

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Местоположение	ул. М. Дмитровка, 12 с2	ул. М. Дмитровка, 12 с2	ул. М. Дмитровка, 12 с2	ул. М. Дмитровка, 8 с2
	м. Тверская	м. Тверская	м. Тверская	м. Тверская
Назначение объекта	офисное	офисное	офисное	офисное
Общая площадь, м ²	727,2	400,0	464,0	550,0
Арендная плата, с НДС	руб. /мес.	733 200	928 000	1 000 000
Арендная плата, с НДС	руб./м ² /мес.	1 833	2 000	1 818
Дата предложения		окт.16	окт.16	окт.16
Выход на "красную" линию	имеется	имеется	имеется	отсутствует
Расположение относительно остановок	у остановки	у остановки	у остановки	у остановки
Доступ к объекту	свободный	свободный	свободный	свободный
Тип парковки	организованная парковка	организованная парковка	организованная парковка	организованная парковка
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	отдельно стоящее строение	отдельно стоящее строение
Материал стен	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Этаж расположения	1, 2, мезонин	1	2	1,2
Состояние строения	удовл.	удовл.	удовл.	хор.
Состояние отделки	хор.	хор.	хор.	хор.
Состав арендной ставки		НДС и к/у включены	НДС и к/у включены	НДС и к/у включены

²⁵ «Справочник оценщика недвижимости 2016. Том II» Лейфер Л.А., Нижний Новгород – 2016 г.

²⁶ «Справочник оценщика недвижимости 2016. Том II» Лейфер Л.А., Нижний Новгород – 2016 г.



Корректировка на уторговывание	%	-8,4%	-8,4%	-8,4%
		-154	-168	-153
Скорректированная ст-ть	руб.	1 679	1 832	1 665
Корректировка на местоположение	%	0%	0%	0%
		0	0	0
Скорректированная ст-ть	руб.	1 679	1 832	1 665
Корректировка на наличие выхода на "красную" линию	%	0%	0%	27%
		0	0	443
Скорректированная ст-ть	руб.	1 679	1 832	2 108
Корректировка на расположение относительно остановок	%	0%	0%	0%
		0	0	0
Скорректированная ст-ть	руб.	1 679	1 832	2 108
Корректировка на доступ к объекту	%	0%	0%	0%
		0	0	0
Скорректированная ст-ть	руб.	1 679	1 832	2 108
Корректировка на тип парковки	%	0%	0%	0%
		0	0	0
Скорректированная ст-ть	руб.	1 679	1 832	2 108
Корректировка на общую площадь	%	-6%	-4%	-3%
		-95	-78	-56
Скорректированная ст-ть	руб.	1 584	1 754	2 052
Корректировка на тип объекта	%	0%	0%	-7%
		0	0	-144
Скорректированная ст-ть	руб.	1 584	1 754	1 908
Корректировка на материал стен	%	0%	0%	0%
		0	0	0
Скорректированная ст-ть	руб.	1 584	1 754	1 908
Корректировка на этаж расположения	%	-14%	0%	0%
		-222	0	0
Скорректированная ст-ть	руб.	1 363	1 754	1 908
Корректировка на состояние здания	%	0%	0%	-23%
		0	0	-439
Скорректированная ст-ть	руб.	1 363	1 754	1 469
Корректировка на состояние отделки	%	0%	0%	0%
		0	0	0
Скорректированная ст-ть	руб.	1 363	1 754	1 469
Корректировка на состав арендной ставки	%	0%	0%	0%
		0	0	0
Скорректированная ст-ть	руб.	1 363	1 754	1 469
Итого процентная корректировка		-26%	-12%	-19%
Корректировка в руб.		-470	-246	-349
Скорректированная цена		1 363	1 754	1 469
Для выводов:				
Сумма корректировок			1 065	
Весовой коэффициент		0,28	0,38	0,34
Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки, руб.			1 549	

Основываясь на исследовании рынка, оценщик считает, что ежемесячная стоимость прав аренды для данного объекта в том виде как есть, может быть установлена в размере: 1 549 руб. за 1 м² помещений в месяц с учетом НДС и без учета коммунальных услуг и эксплуатационных расходов.

10.3.2. Определение потенциального валового дохода.

Валовой годовой доход от сдачи в аренду по принятым ставкам за 1 м² равен:



$$\text{ПВД} = 1\,549 \times 727,2 \times 12 = 13\,516\,570 \text{ руб.}$$

10.3.3. Определение заполняемости помещений.

Действительный валовой доход (ДВД) – потенциальный валовой доход за вычетом потерь от простоя помещения и неплатежей за аренду.

Недозагрузка (незанятость) и потери при сборе определяются как процент от валового дохода, исходя из текущей ситуации на рынке аренды коммерческой недвижимости.

Степень незанятости характеризуется скидкой на недозагрузку, определяемой как отношение величины не сданных в аренду площадей к величине общей площади, подлежащей сдаче в аренду. Для различных сегментов рынка недвижимости существуют типичные рыночные значения этого коэффициента, отклонения от которого свидетельствуют о качестве управления конкретным объектом недвижимости (значения коэффициента могут меняться со сменой владельца или управляющего недвижимостью).

Величина недозагрузки оцениваемого объекта принята по данным справочника²⁷ на уровне средней недозагрузки торгового-офисных помещений на активных рынках в размере 12,3 %.

Тогда действительный (эффективный) валовой доход составит:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} \times 0,877 = 11\,854\,032 \text{ руб.}$$

10.3.4. Определение величины издержек.

Величина издержек объекта принята по данным справочника²⁸ на уровне минимальной величины (процента) операционных расходов от потенциального валового дохода коммерческих (офисно-торговых) помещений, на активных рынках в размере 12,5 %.

Таким образом, чистый операционный доход равен действительной прибыли:

$$\text{ЧОД} = \text{ДП} = \text{ДВД} - \text{И}$$

$$\text{ЧОД} = \text{ДП} = 11\,854\,032 - 1\,481\,754 = 10\,372\,278 \text{ руб.}$$

Таким образом: **Чистый операционный доход = 10 372 278 руб.**

10.3.5. Определение стоимости объекта.

Стоимость рассчитывается по формуле:

$$C = \text{ЧОД} / \text{СК},$$

где:

C – стоимость объекта;

ЧОД – чистый операционный доход;

СК – ставка капитализации, (показатель окупаемости объектов данной категории);

$$C_{\text{дох.}} = 10\,372\,278 / 0,146 = 71\,043\,000 \text{ руб.}$$

Следовательно, стоимость оцениваемого объекта: помещение, назначение: нежилое, общая площадь 727,2 м², этаж: 1, 2, мезонин, номера помещений на поэтажном плане: этаж 1 – ком. И, этаж 2 – ком. А, Л, пом. I ком. 1-9, 9а, 10-19, 19а, 20, 20а, 21, 22, 22а, 23-26, 26а, 27, 27а, 28, 29, мезонин – ком. А, пом. I ком. 1, 2, 2а, 3-5, 5а, 5б, 6, 7, 7а, 8-16, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Дмитровка М., д. 12, стр. 2, по состоянию на 25 октября 2016 г., полученная доходным подходом, составляет: **71 043 000 руб.**

Сумма прописью: Семьдесят один миллион сорок три тысячи руб.

²⁷ «Справочник оценщика недвижимости 2014. Том 2» Лейфер Л.А., Нижний Новгород – 2014 г.

²⁸ «Справочник оценщика недвижимости 2016. Том II» Лейфер Л.А., Нижний Новгород – 2016 г.



11. ОБОБЩЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оценка по затратам. Этот подход заключается в расчете новой восстановительной стоимости объекта за вычетом всех форм накопленного износа. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации по строительным затратам. Недостаток состоит в сложности точной оценки всех форм износа, особенно в данном сегменте рынка, который находится в процессе трансформации. Использование подхода наиболее привлекательно, когда типичные продавцы и покупатели в своих решениях серьезно ориентируются на строительные затраты.

Оценка по сравнимым продажам. Этот подход использует информацию по продажам объектов, сравнимых с оцениваемым объектом. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка. Его недостаток состоит в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычлениить и количественно оценить. Использование подхода наиболее привлекательно, когда имеется достаточная и надежная рыночная информация о сопоставимых сделках.

Оценка по доходности. Этот подход капитализирует выгоды от использования объекта. Преимущество данного подхода заключается в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения. Недостаток метода состоит в не гарантированности ожидаемых в будущем изменений, на которые опирается приведенный расчет.

Анализируя применимость каждого подхода для оценки данного объекта, Оценщик пришел к следующим выводам:

1. Затратный подход полезен в основном для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, для которых не существует рынка. Расчеты по данному подходу практически не содержат субъективных суждений, опираются на достоверную открытую информацию. Обычно восстановительная стоимость представляет собой нижнюю ценовую границу для объектов, продаваемых на динамичных рынках (рынок купли-продажи объектов, аналогичных оцениваемому не является динамичным).

2. Сравнительный подход, иногда называемый рыночным подходом или подходом рыночной информации, в наибольшей степени применим к развитым секторам рынка недвижимости, на которые имеется спрос.

3. Оценка по доходности отражает ту предельную стоимость, больше которой не будет платить потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые оценщиком ставки доходности. Однако в расчетах достаточно велика степень экспертных суждений, что может быть отнесено к недостаткам данного подхода.

Оценщик считает возможным принять в расчетах вес результатов полученных по доходному и сравнительному подходу равными по 50 %, как в равной степени точно отражающими ситуацию на рынке недвижимости коммерческого назначения в г. Москве.

Табл. 11.1.

№ п/п	Наименование объекта	Стоимость по затр. подходу руб.	Стоимость по сравн. подходу руб.	Стоимость по дох. подходу руб.	К вес. затр.	К вес. срав.	К вес. дох.	Расчетная средневзвеш. стоимость объекта руб.
1	Нежилое помещение	0	89 823 270	71 043 000	0,0	0,5	0,5	80 433 135

Стоимость оцениваемого помещения, назначение: нежилое, общая площадь 727,2 м², этаж: 1, 2, мезонин, номера помещений на поэтажном плане: этаж 1 – ком. И, этаж 2 – ком. А, Л, пом. I ком. 1-9, 9а, 10-19, 19а, 20, 20а, 21, 22, 22а, 23-26, 26а, 27, 27а, 28, 29, мезонин – ком. А, пом. I ком. 1, 2, 2а, 3-5, 5а, 5б, 6, 7, 7а, 8-16, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Дмитровка М., д. 12, стр. 2, по состоянию на 25 октября 2016 г., составляет: **80 433 000 руб.**

Сумма прописью: Восемьдесят миллионов четыреста тридцать три тысячи руб.



Здание, в котором расположен объект оценки, относится к объектам культурного наследия. В соответствии с технической документацией на оцениваемое помещение, в части помещений имеется переоборудование, разрешение на которое не предъявлено.

Таким образом, у собственника объекта оценки имеется обязательство по восстановлению помещения в первоначальное состояние (демонтаж перегородок и устройство оконного проема).

Стоимость строительно-отделочных работ по данным ряда строительных компаний г. Москвы составит ориентировочно 200 тыс. руб. Административный штраф за допущенное нарушение (незаконную перепланировку) составит ориентировочно 300 тыс. руб. Следовательно, общая величина затрат на восстановление помещения в первоначальное состояние составит ориентировочно 500 000 руб.

Таким образом, стоимость оцениваемого помещения, назначение: нежилое, общая площадь 727,2 м², этаж: 1, 2, мезонин, номера помещений на поэтажном плане: этаж 1 – ком. И, этаж 2 – ком. А, Л, пом. I ком. 1-9, 9а, 10-19, 19а, 20, 20а, 21, 22, 22а, 23-26, 26а, 27, 27а, 28, 29, мезонин – ком. А, пом. I ком. 1, 2, 2а, 3-5, 5а, 5б, 6, 7, 7а, 8-16, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Дмитровка М., д. 12, стр. 2, по состоянию на 25 октября 2016 г., составляет: **79 933 000 руб.**

Сумма прописью: Семьдесят девять миллионов девятьсот тридцать три тысячи руб.



12. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В результате проведенных исследований было установлено, что рыночная стоимость объекта оценки, по состоянию на 25 октября 2016 года, составляет округленно:

Наименование	Стоимость (с учетом НДС)	Стоимость (без учета НДС)
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 727,2 м ² , этаж: 1, 2, мезонин, номера помещений на поэтажном плане: этаж 1 – ком. И, этаж 2 – ком. А, Л, пом. I ком. 1-9, 9а, 10-19, 19а, 20, 20а, 21, 22, 22а, 23-26, 26а, 27, 27а, 28, 29, мезонин – ком. А, пом. I ком. 1, 2, 2а, 3-5, 5а, 5б, 6, 7, 7а, 8-16, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Дмитровка М., д. 12, стр. 2 (условный № 77-77-12/019/2006-993)	79 933 000	67 740 000
ИТОГО:	79 933 000	67 740 000

Полученный результат может быть использован лишь с учетом следующих ниже ограничений:

- Следует иметь в виду, что с течением времени рыночная стоимость объекта может изменяться в зависимости от конъюнктуры рынка. Поэтому результаты расчетов, согласно статье 12 Федерального закона «Об оценочной деятельности» № 135-ФЗ, могут быть рекомендованными для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или до даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
- Результат оценки достоверен лишь в рамках той задачи оценки, которая была сообщена оценщику Заказчиком при заключении договора на оценку.
- Цена, установленная в случае заключения реальной сделки, может значительно отличаться от стоимости, определенной в настоящем отчете, вследствие таких факторов как: мотивы сторон, объем и качество рекламы, умение сторон вести переговоры, условия сделки, качество проведения торгов, и иные существенные факторы, непосредственно относящиеся к Объекту оценки и не представленные Оценщику.
- Оценщик обращает внимание Заказчика на то, что ни одна сделка на рынке не должна пройти точно по установленной стоимости. Реальные сделки на рынке происходят и должны происходить по ценам, для которых характерен значительный разброс.



13. СЕРТИФИКАТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Подписавший данный Отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными :

1. Исходные данные, на основании которых производились расчеты, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Автору и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
3. Автор не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим Сторонам.
4. Вознаграждение Автора не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в настоящем Отчете.
5. Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствие с Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки, утвержденными приказами Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года №№ 297, 298, 299, приказом Минэкономразвития РФ от 20 сентября 2014 года № 611, стандартами и правилами саморегулируемой организации оценщиков.
6. Приведенные в Отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования моих знаний и умений, и являются, на мой взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

Специалист-оценщик:
действительный член РОО,
Башуткин Александр Михайлович



14. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Гражданский кодекс РФ.
2. Федеральный закон № 135-ФЗ от 29 января 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297;
4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;
5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299.
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 сентября 2014 г. № 611.
7. А.С. Галушка, «Особенности имущественных прав на земельные участки и их оценка», УЦ ФКЦ «Земля», Москва, 2000 г.
8. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков. Утвержденные Минимуществом России от 06.03.2002 г. № 568-р.
9. Грязнова, Федотова «Оценка недвижимости», Москва 2003 г.
10. Сборник КО-ИНВЕСТ «Общественные здания», 2007 г.
11. В.В. Григорьев, «Оценка объектов недвижимости», Москва, «ИНФРА-М», 1997 г.
12. В.М. Рутгайзер, «Оценка рыночной стоимости недвижимости», Москва, «ДЕЛО», 1998 г.
13. Приложение к письму Госстроя СССР от 06 сентября 1990 г. № 14-Д.
14. Приложение 2 к постановлению Госстроя СССР от 11 мая 1983 г. № 94.
15. Свидетельство о государственной регистрации права собственности на имущество.
16. Интернет порталы агентств недвижимости.



ПРИЛОЖЕНИЯ



Объекты-аналоги (продажа зданий и помещений)

The screenshot displays a real estate website interface. At the top, there is a navigation bar with the site logo and various menu items. The main content area features a large property listing for a commercial office building in Moscow, with a price tag of 80,000,000 rubles. Below this, there are several smaller listings, each with a thumbnail image and key details like price and location. A map of Moscow is visible, showing the location of the properties. The website also includes a search bar and various filters to refine the results. At the bottom, there is a banner for 'AUTO-STAGER CZ' and a footer with contact information and legal notices.



The screenshot displays a real estate portal interface. At the top, the 'RealtyAdmin.ru' logo and navigation menu are visible. The main content area features a large property listing for an office in Moscow, priced at 163,500,000 rubles. The listing includes a placeholder image, key details like area (400 sqm) and location (Центральная Москва), and a detailed description. To the right, there is a sidebar with a 'СДАЮ ОФИСЫ' (Renting Offices) advertisement showing 10,233 listings and a price of 78,117.78 rubles. Below the main listing, a map shows the location in Moscow. Further down, there are sections for 'Похожие объекты' (Similar objects) and 'Предлагаем коммерческую недвижимость у метро Центральная' (Offering commercial real estate near the Central Metro station). A prominent banner at the bottom of the page advertises a '97%' Michelin restaurant award. The footer contains contact information and social media links.



Продажа здания, Москва, м. Чеховская, Успенский переулок, 18С1

300 000 000 руб.

м. Чеховская, 8-й этаж

Площадь здания: 200 кв. м. Число этажей: 8. Число комнат: 8. Число помещений: 8. Число помещений: 8. Число помещений: 8.

СДАЮ ОФИСЫ в Москве

ЦЕНА от 10 233 руб./мес.

78 111 78

Специализация: Бизнес-центры

Похожие здания

Продажа коммерческой недвижимости у метро Чеховская

Продажа здания по метро

Продажа зданий по улице

AUTO-STANGER CZ
ИЗБЕЖАЮЩИЙ
[ПРЕДВАРИТЕЛЬНАЯ ПОКУПКА]



Объекты-аналоги (аренда зданий и помещений)



АрендаOffice.com

Офис 400 м², 1 этаж, особняк Малая Дмитровка 12

Подробнее информация об офисе:

Адрес: Малая Дмитровка, дом 12, этаж 1, 1200
 Метро: Чкаловская (14 мин. пешком)
 Район: Арбатский (РКМ) 9/1

Площадь офиса: 400 м²
 Система: СГЭС + кондиционер
 Лифты: 1
 Напольное покрытие: паркет

Жилая зона:
 Площадь: 10 м² в аренду: 1 000 руб/мес
 Стоимость за офис и жилую зону (СГЭС и кондиционер): 250 000 руб/мес
 Стоимость за офис (СГЭС и кондиционер): 100 000 руб/мес
 Стоимость за жилую зону (СГЭС и кондиционер): 50 000 руб/мес
 Стоимость за коммунальные услуги (СГЭС и кондиционер): 50 000 руб/мес

Заявка на просмотр

Другие офисы в особняке Малая Дмитровка 12, класс В

Адрес: Малая Дмитровка, дом 12, этаж 1, 1200
 Метро: Чкаловская (14 мин. пешком)
 Район: Арбатский (РКМ) 9/1

Свободные помещения* в аренду:

Площадь	Цена (в т.ч. НДС)	Состояние	Помещение	Детали
400 м ²	1 000 руб/мес	отдел + кухня	Стандартный офисная зона, офисная кухня	Посмотреть информацию
300 м ²	1 000 руб/мес	отдел + кухня	Стандартный офисная зона, офисная кухня	Посмотреть информацию
200 м ²	2 000 руб/мес	отдел + кухня	Стандартный офисная зона, офисная кухня	Посмотреть информацию
400 м ²	2 000 руб/мес	отдел + кухня	Стандартный офисная зона, кабинетная кухня	Посмотреть информацию

*Информация об информации по телефону: +7 (495) 340-22-98
[www.arendaoffice.com](#)

**Данные предоставлены владельцем офисной и жилой недвижимости информационный характер

Общее описание здания

Здание «Малая Дмитровка 12» - исторический особняк в центре Москвы в историческом районе Арбат. Здание имеет статус памятника архитектуры и является объектом культурного наследия. Здание имеет статус памятника архитектуры и является объектом культурного наследия. Здание имеет статус памятника архитектуры и является объектом культурного наследия.

Инфраструктура Малая Дмитровка 12:

- Кабинеты
- Парковка
- Интернет
- Кондиционер
- Система вентиляции
- Система отопления
- Лифты
- Система безопасности

Попхожие Бизнес-центры поблизости

Малая Дмитровка 12

Площадь от 50 м² до 400 м²
 от 1 000 руб/мес до 2 000 руб/мес
 в т.ч. НДС

Адрес: Малая Дмитровка, дом 12, этаж 1, 1200
 Метро: Чкаловская (14 мин. пешком)

[Посмотреть информацию](#)

Малая Дмитровка 12

Площадь от 100 м² до 500 м²
 от 1 000 руб/мес до 2 000 руб/мес
 в т.ч. НДС

Адрес: Малая Дмитровка, дом 12, этаж 1, 1200
 Метро: Чкаловская (14 мин. пешком)

[Посмотреть информацию](#)

Малая Дмитровка 12

Площадь от 100 м² до 500 м²
 от 1 000 руб/мес до 2 000 руб/мес
 в т.ч. НДС

Адрес: Малая Дмитровка, дом 12, этаж 1, 1200
 Метро: Чкаловская (14 мин. пешком)

[Посмотреть информацию](#)

Малая Дмитровка 12

Площадь от 100 м² до 500 м²
 от 1 000 руб/мес до 2 000 руб/мес
 в т.ч. НДС

Адрес: Малая Дмитровка, дом 12, этаж 1, 1200
 Метро: Чкаловская (14 мин. пешком)

[Посмотреть информацию](#)

Малая Дмитровка 12

Площадь от 100 м² до 500 м²
 от 1 000 руб/мес до 2 000 руб/мес
 в т.ч. НДС

Адрес: Малая Дмитровка, дом 12, этаж 1, 1200
 Метро: Чкаловская (14 мин. пешком)

[Посмотреть информацию](#)



АрендаOffice.com

Офис 464 м², 2 этаж, особняк Малая Дмитровка 12

Подробная информация об офисе:

Адрес: Малая Дмитровка, дом 12, этаж 2/0/0
 Район: Чертаново (4 км от центра)
 Станция метро: Чертаново (19х5) 917

Характеристики офиса:

Этаж: 2
 Площадь офиса: 464 м²
 Система: СКС и кондиционеры
 Меблировка: Стандартная офисная мебель, кабинетные шкафы

Ключевые выгоды:

Стоимость: 10 м² в месяц: 2 000 руб.
 Стоимость за офис в месяц (с НДС и коммуналами): 928 000 руб.
 Стоимость за офис в год (с НДС и коммуналами): 11 136 000 руб.
 В стоимость, кроме указанного, включены: ремонт, бытовое обслуживание помещений

Заявка на просмотр

Предложите свою цену!

Другие офисы в особняке Малая Дмитровка 12, класс: В

Адрес: Малая Дмитровка, дом 12, этаж 2/0/0
 Район: Чертаново (4 км от центра)
 Станция метро: Чертаново (19х5) 917

Свободные площади* в здании:

Этаж	Площадь офиса	Цена (за 1 м ² в месяц)**	Состояние	Описание	Действие
1	452 м ²	1 870 руб.	Офис в здании	Свободная офисная площадь	Посмотреть фотографии
2	150 м ²	1 870 руб.	Офис в здании	Свободная офисная площадь, кабинетные шкафы	Посмотреть фотографии
3	220 м ²	1 870 руб.	Офис в здании	Свободная офисная площадь, кабинетные шкафы	Посмотреть фотографии
4	202 м ²	2 000 руб.	Офис в здании	Свободная офисная площадь, кабинетные шкафы	Посмотреть фотографии

*Информация предоставлена по сведениям собственника. Уточнить информацию по телефону: +7 (495) 246-00-26
 или онлайн: 800 411 2111

**Данные предоставлены на основании сведений и могут отличаться от фактических параметров

Общее описание здания

Здание класса "Малая Дмитровка 12" - это здание в историческом особняке с уникальной архитектурой и респектабельной атмосферой. 217 метровый респектабельный и респектабельный и стильный особняк в историческом районе Москвы. В здании (построенный в 2000 г.) уже активно действует бизнес-центр (БЦ) международного уровня и в будущем будет развиваться комплексный бизнес-центр, который будет иметь все необходимое для работы современной компании.

В здании (построенный в историческом особняке) здание расположено в престижном историческом районе Москвы "Т".

Особняк "Малая Дмитровка 12" расположен в историческом особняке с 12 этажами, в центре исторического района и расположен под охраной государственной охраны. Здание (построенное в 2000 г.) уже активно действует бизнес-центр (БЦ) международного уровня и в будущем будет развиваться комплексный бизнес-центр, который будет иметь все необходимое для работы современной компании.

Офис в здании "Малая Дмитровка 12" расположен в историческом особняке, который имеет все необходимое для работы современной компании и исторический район Москвы. В здании (построенный в историческом особняке) здание расположено в престижном историческом районе Москвы "Т".

Инфраструктура Малая Дмитровка 12:

- Интернет
- Панель управления
- Кондиционер
- Система СКС
- Панель кондиционирования
- Охрана
- Компьютерная мебель

Похожие бизнес-центры поблизости

Малая Дмитровка 12

Офис от 104 м² до 420 м² от 1 870 руб. до 2 000 руб. за м² в месяц.

Адрес: Малая Дмитровка, дом 12, этаж 2/0/0.

Чертаново (4 км от центра)

Малая Дмитровка 12

Офис от 104 м² до 420 м² от 1 870 руб. до 2 000 руб. за м² в месяц.

Адрес: Малая Дмитровка, дом 12, этаж 2/0/0.

Чертаново (4 км от центра)

Малая Дмитровка 12

Офис от 104 м² до 420 м² от 1 870 руб. до 2 000 руб. за м² в месяц.

Адрес: Малая Дмитровка, дом 12, этаж 2/0/0.

Чертаново (4 км от центра)

Малая Дмитровка 12

Офис от 104 м² до 420 м² от 1 870 руб. до 2 000 руб. за м² в месяц.

Адрес: Малая Дмитровка, дом 12, этаж 2/0/0.

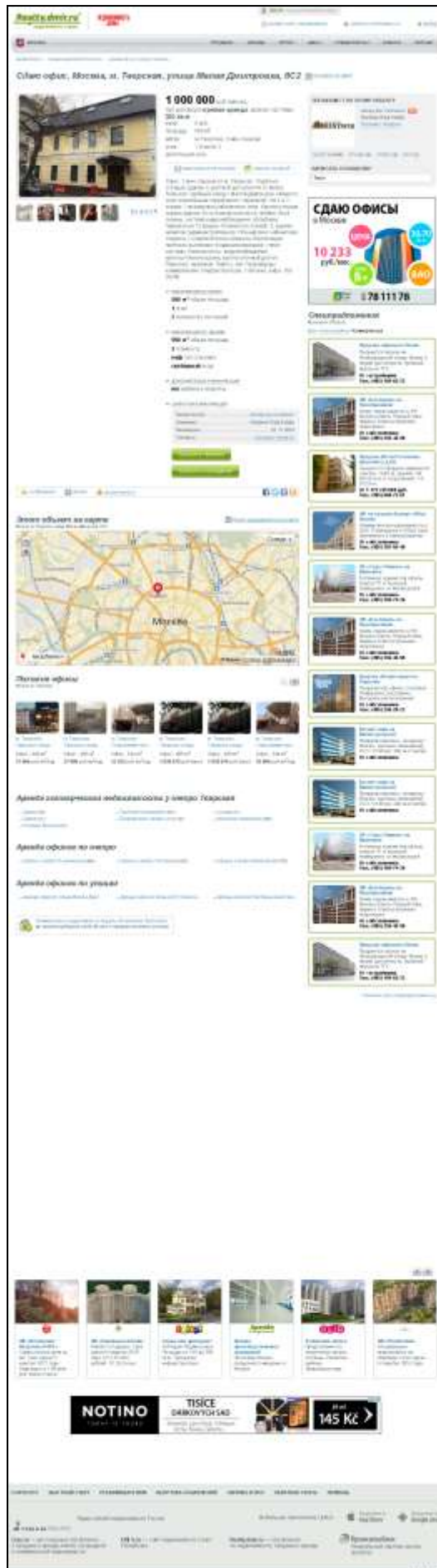
Чертаново (4 км от центра)

Малая Дмитровка 12

Офис от 104 м² до 420 м² от 1 870 руб. до 2 000 руб. за м² в месяц.

Адрес: Малая Дмитровка, дом 12, этаж 2/0/0.

Чертаново (4 км от центра)





СПРАВОЧНЫЕ МАТЕРИАЛЫ



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:

" " 11 АЕН 2006 г.

Документы-основания:

Договор № ВАМ4636/АМ695 купли-продажи помещения
от 29.11.1994 с Фондом имущества города Москвы.

Субъект (субъекты)
права

Открытое акционерное общество "Горнопроходческих работ №1"

ИНН: 7707065887

Место нахождения: 103006, г.МОСКВА, ул. ДМИТРОВКА М., д.12,
стр.2

Зарегистрировано: 21.09.1993г., г. МОСКВА,

Свидетельство № 027.013 ОГРН: 1027739135820

Вид права:

собственность

Объект права:

Адрес: МОСКВА, ул. ДМИТРОВКА М., д.12, стр.2

Наименование: Помещения

Назначение: нежилое

Площадь: 727,2 кв.м

(перечень помещений представлен на обороте)

Кадастровый (или
условный) номер:

77-77-12/019/2006-993

Существующие
ограничения
(обременения) права:

НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое
имущество и сделок с ним " 11 АЕН 2006 года
сделана запись регистрации № 77-77-12/019/2006-993

Регистратор



КОЖЕВНИКОВА Ю. Б.

Серия 77 АД

266047



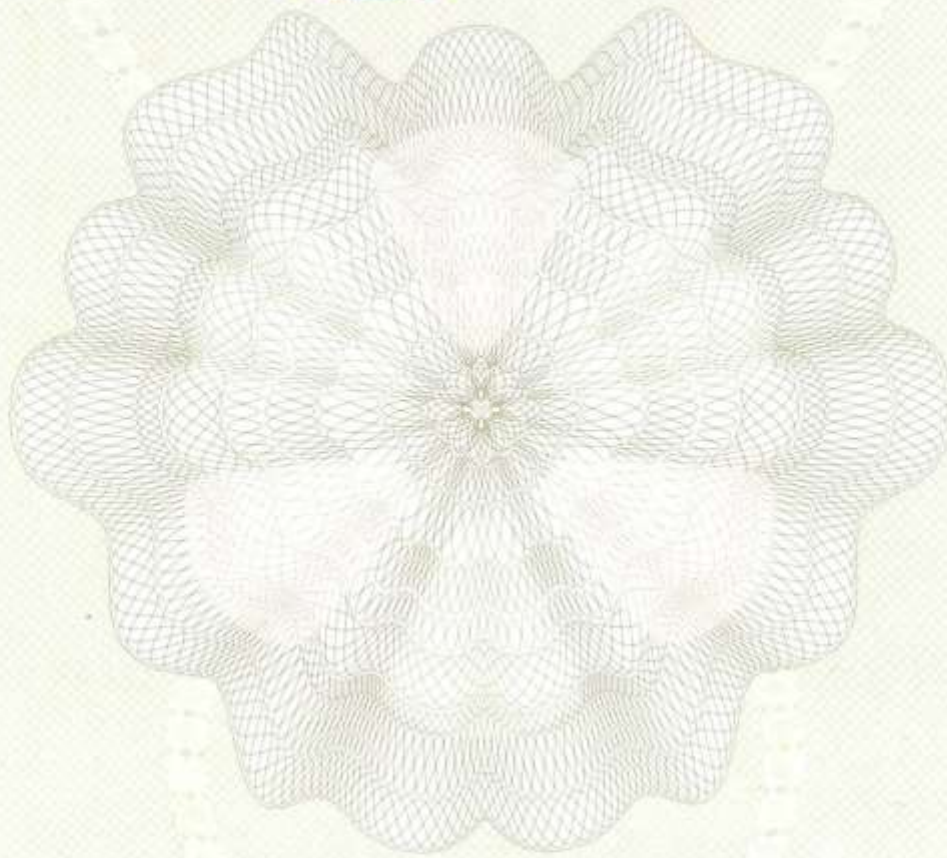
Перечень помещений:

этаж 1 ком.И,этаж 2 ком.А,Л,пом.Г ком.1-9,9а,10-19,19а,20,20а,21,22,22а,23-26,26а,27,27а,28,29,мезонин ком.А,пом.Г ком.1,2,2а,3-5,5а,5б,6,7,7а,8-16

Регистратор



КОЖЕВНИКОВА Ю. Б.



СВИДЕТЕЛЬСТВО



Центральное ТВТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: ул. Малая Дмитровка, 12, стр.2

стр. 1

Помещение N I Тип: Учрежденческие
 Последнее обследование 16.05.2006
 Помещение переоборудовано без разрешения

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
2	1	коридор	6,7			6,7	учрежд.		350
	2	кабинет	22,6	22,6			учрежд.		
	3	кабинет	5,4	5,4			учрежд.		
	4	кабинет	8,9	8,9			учрежд.		
	5	кабинет	25,5	25,5			учрежд.		
	6	кабинет	12,5	12,5			учрежд.		
	7	кабинет	26,5	26,5			учрежд.		
	8	комн. приема лиц	20,5			20,5	учрежд.		
	9	пом. подсобное	1,5			1,5	учрежд.		
	9a	кухня	5,3			5,3	учрежд.		
	10	коридор	7,1			7,1	учрежд.		
	11	кабинет	6,6	6,6			учрежд.		
	12	кабинет	10,8	10,8			учрежд.		
	13	кабинет	13,6	13,6			учрежд.		
	14	умывальная	4,3			4,3	учрежд.		
	15	уборная	1,3			1,3	учрежд.		
	16	уборная	1,4			1,4	учрежд.		
	17	умывальная	2,1			2,1	учрежд.		
	18	коридор	5,3			5,3	учрежд.		
	19	кабинет	27,3	27,3			учрежд.		
	19a	кабинет	7,5	7,5			учрежд.		
	20	кабинет	19,5	19,5			учрежд.		
	20a	тамбур	1,3			1,3	учрежд.		
	21	кабинет	35,6	35,6			учрежд.		
	22	кабинет	32,9	32,9			учрежд.		
	22a	шкаф	0,3			0,3	учрежд.		
	23	кабинет	39,1	39,1			учрежд.		
	24	пом. подсобное	2,7			2,7	учрежд.		
	25	кабинет	20,9	20,9			учрежд.		
	26	коридор	4,7			4,7	учрежд.		
	26a	коридор	4,3			4,3	учрежд.		
	27	коридор	2,3			2,3	учрежд.		
	27a	кладовая	5,2			5,2	учрежд.		
	28	коридор	37,0			37,0	учрежд.		
	29	коридор	3,1			3,1	учрежд.		
Итого по помещению			431,6	315,2	116,4				
---Нежилые помещения всего			431,6	315,2	116,4				
в т.ч. Учрежденные			431,6	315,2	116,4				

Центральное
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы



02 10 11 0008945



По адресу: ул. Малая Дмитровка, 12, стр.2

стр. 2

Помещение N I Тип: Учрежденные
 Последнее обследование 16.05.2006
 Помещение переоборудовано без разрешения

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
мз	1	кабинет	14,4	14,4				учрежд.	300
	2	коридор	1,9			1,9		учрежд.	
	2а	кладовая	2,3			2,3		учрежд.	
	3	кабинет	26,2	26,2				учрежд.	
	4	кабинет	6,2	6,2				учрежд.	
	5	кабинет	27,3	27,3				учрежд.	
	5а	коридор	4,5			4,5		учрежд.	
	5б	кладовая	2,7			2,7		учрежд.	
	6	кабинет	18,4	18,4				учрежд.	
	7	кабинет	9,3	9,3				учрежд.	
	7а	пом. для спецобо	3,1	3,1				учрежд.	
	8	кабинет	19,3	19,3				учрежд.	
	9	коридор	13,5			13,5		учрежд.	
	10	кабинет	15,1	15,1				учрежд.	
	11	коридор	13,1			13,1		учрежд.	
	12	уборная	1,0			1,0		учрежд.	
	13	коридор	11,7			11,7		учрежд.	
	14	лестница	5,8			5,8		учрежд.	
	15	кабинет	16,0	16,0				учрежд.	
	16	коридор	7,0			7,0		учрежд.	
Итого по помещению			218,8	155,3	63,5				
---Нежилые помещения всего			218,8	155,3	63,5				
в т.ч. Учрежденные			218,8	155,3	63,5				

Тип: Учрежденные
 Последнее обследование 16.05.2006

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	И	клетка лестнич	14,7			14,7		учрежд.	350
Итого			14,7			14,7			
---Нежилые помещения всего			14,7			14,7			
в т.ч. Учрежденные			14,7			14,7			



По адресу: ул. Малая Дмитровка, 12, стр.2

стр. 3

Тип: Учрежденные
Последнее обследование 16.05.2006

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
2	A	клетка лестнич	8,9			8,9	учрежд.		350
	Л	клетка лестнич	43,2			43,2	учрежд.		
Итого по помещению			52,1			52,1			
---Нежилые помещения всего			52,1			52,1			
в т.ч. Учрежденные			52,1			52,1			

Тип: Учрежденные
Последнее обследование 16.05.2006

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
мз	A	клетка лестнич	10,0			10,0	учрежд.		300
Итого по помещению			10,0			10,0			
---Нежилые помещения всего			10,0			10,0			
в т.ч. Учрежденные			10,0			10,0			
Итого			727,2	470,5	256,7				
---Нежилые помещения всего			727,2	470,5	256,7				
в т.ч. Учрежденные			727,2	470,5	256,7				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
17.06.2005г. N 1010365.

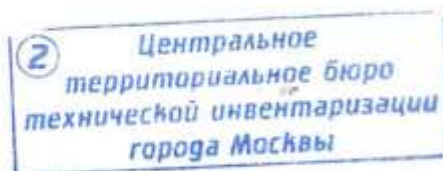
Экспликация на 3 страницах

5.05.2011 г.

Исполнитель _____

Рябова Н.Н.

13 10 302025





Прошнуровано, пронумеровано и
скреплено печатью 2 листов

Генеральный директор ООО "ЦЭИ" *[подпись]*

[подпись]



ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

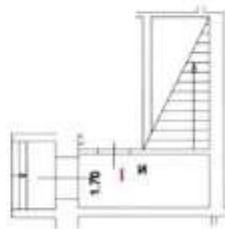
НА ЧАСТЬ 1 этаж КВАР. № _____
ПОМЕЩ.

КОРП. (СТР.) № _____ (2) ДОМ № 12

ПО (УЛ./ПЕР.) ул. Малая Дмитровка

Центральный административный округ г. МОСКВЫ

1 й этаж



Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

Функциональ. группа по назначению помещений в соответствии с разделом 1.9

Поэтажный план составлен по состоянию на

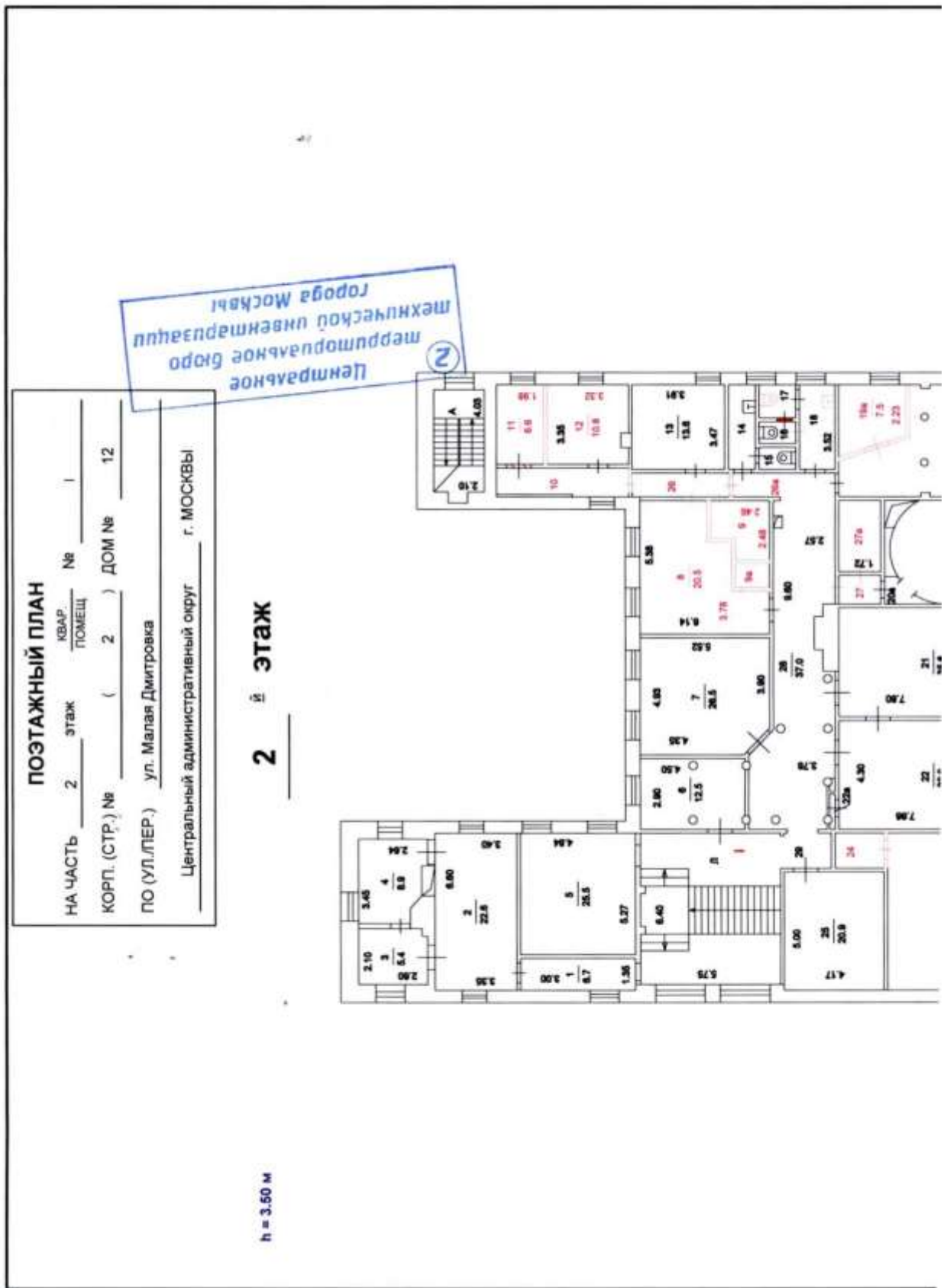
16.05.2006г

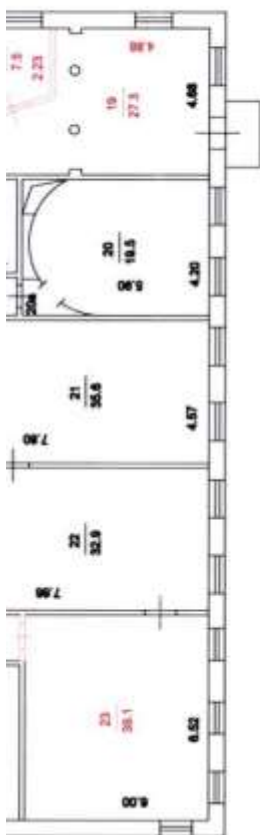
Исполнитель Рябова Н. Н.

Проверил Иванкова Г. М.

5 мая 2011 г.

Масштаб 1: 200



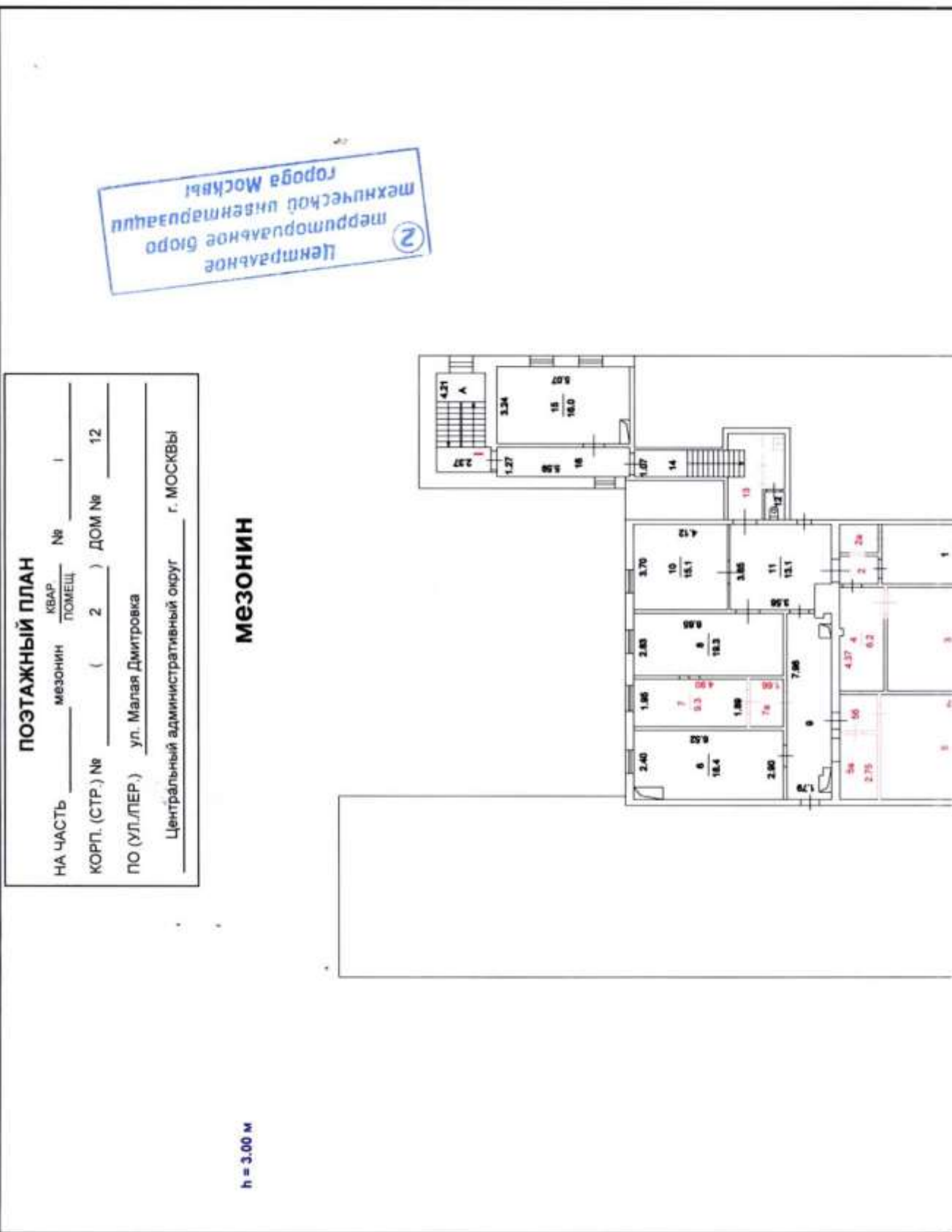


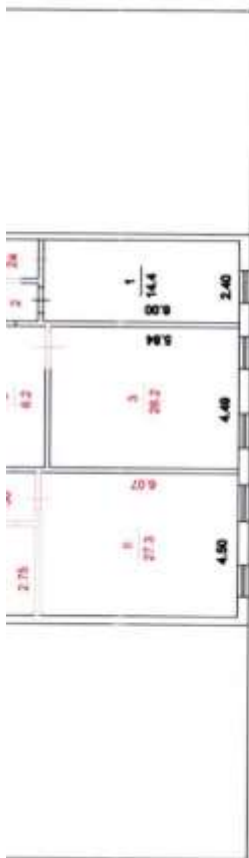
Разрешение на производственное переоборудование в зак. № Р.О.С. 7 зак. Территориальному бюро технической инвентаризации не предъявлено
 от 16 05 2006 г.
 Руководитель Погодина
 инженер В.Р.

Адрес: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 10, стр. 1

Постажный план составлен по состоянию на
 16 мая 2006 г.
 Исполнитель Рябова Н. Н.
 Проверил Иванкова Г. М.
 5 мая 2011 г.

Масштаб 1: 200





Решение на производство
 работ по переоборудованию
 объекта № 1301/11
 Территориальному бюро
 технической инвентариза-
 ции не предъявлено
 № 16 от 05 2006 г.
 Подпись: Л.И.
 Инициалы: Л.И.

Адрес: г. Москва, ул. Мухоморова, д. 10, стр. 1

№ заказа 13 10 302025

Поэтажный план составлен по состоянию на

16 мая 2006 г.

Исполнитель Рябова Н. Н.

Проверил Иванкова Г. М.

5 мая 2011 г.

Масштаб 1:200

**ОХРАННОЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВО
СОБСТВЕННИКА ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ**от 07 января 2009№ 16-23/005-863/9**Открытое акционерное общество "Горнопроходческих работ №1"
(ОАО «ГПР-1»)**

<указать полное наименование физического или юридического лица>
в лице <указать должность, Фамилию, Имя, Отчество>

Генерального директора Долгова Антона Ивановича

действующ его на основании <указать вид документа> Устава
именуем ый в дальнейшем «СОБСТВЕННИК», с одной стороны, и Комитет по культурному
наследию города Москвы (Москомнаследие), в лице <указать должность, Фамилию, Имя, Отчество>

Заместителя председателя Рыбало Романа Алексеевича

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

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. В соответствии со статьями 209, 210, 211 Гражданского кодекса Российской Федерации
«СОБСТВЕННИКУ» принадлежит право владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему
объектом, отнесенным к недвижимому культурному наследию (далее – Объект), в отношении которого
он несет бремя содержания, а также риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта.

1.2. На основании <указать вид, дату и номер документа о праве собственности>

Договора купли-продажи помещения с Фондом имущества города Москвы от 29.11.1994
№ВАМ4636/АМ695, свидетельства о государственной регистрации права от 11.12.2006

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 собственности от 11.12.206 №77-77-12/019/2006-993

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

объект культурного наследия регионального значения «Городская усадьба Шубиных-
И.А.Сытенко-А.Е.Владимирова, XIX в. – нач. XX в., архитекторы С.М.Жаров, В.Н.Карнеев.
Здесь в 1833-1834 гг. жил декабрист М.Ф.Орлов, у которого бывали А.С.Пушкин и
Е.А.Баратынский. В 1855-1860 гг. располагалась "Рисовальная школа", вошедшая впоследствии
в Строгановское училище - Главный дом, 1810-е гг., 1846 г., 1890-е г., 1905-1906 гг., архитектор
С.М.Жаров»

расположенного <указать местонахождение (адрес) Объекта>

г. Москва, ул. Малая Дмитровка, д.12, стр.2 (общая площадь 727,2 кв.м., этаж1ком.И,
этаж2ком.А,Л,пом.Ком.1-9,9а,10-19,19а,20,20а,21,22,22а,23,26,26а,27,27а,28,29,мезонин
ком.А, пом.Ком.1,2,2а,3-5,5а,5б,6,7,7а,8-16)

для использования его в целях <указать вид разрешенного функционального использования Объекта>
офисных

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

1.4. 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 СОБСТВЕННИКА

«СОБСТВЕННИК» 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 «МОСКОНАСЛЕДИЕМ».

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 «МОСКОНАСЛЕДИЯ».

2.4. При наличии нескольких собственников (пользователей) Объекта принимать долевое участие (соразмерно своей доле) в работах по его сохранению и обеспечению эксплуатации.

2.5. Не допускать без согласования с «МОСКОНАСЛЕДИЕМ» 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 «СОБСТВЕННИКОМ» настоящего обязательства с арендатором (доверительным управляющим) не допускается.

2.7. Беспрепятственно допускать представителей «МОСКОНАСЛЕДИЯ» для контроля за исполнением настоящего Обязательства и научного обследования Объекта.

2.8. Обеспечить страховую защиту Объекта в установленном порядке.

2.9. Немедленно извещать «МОСКОНАСЛЕДИЕ» 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 «МОСКОНАСЛЕДИЕМ» самовольных построек, пристроек, перестроек как снаружи, так и внутри, искажающих первоначальный вид Объекта, они должны быть ликвидированы «СОБСТВЕННИКОМ» за свой счет в порядке, определяемом односторонним предписанием «МОСКОНАСЛЕДИЯ».

2.11. Соблюдать следующий порядок изменения технических характеристик Объекта, а также прав и субъектов собственности:

2.11.1. Письменно уведомлять «МОСКОНАСЛЕДИЕ» о всех изменениях, внесенных в техническую документацию Объекта и связанного с ним земельного участка, с предоставлением «МОСКОНАСЛЕДИЮ» оформленных в установленном порядке соответствующих документов БТИ и Департамента земельных ресурсов города Москвы.

2.11.2. Не менее чем за 1 (один) месяц уведомить «МОСКОНАСЛЕДИЕ» 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 «МОСКОНАСЛЕДИЕМ» в установленном порядке.

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА МОСКОНАСЛЕДИЯ

«МОСКОНАСЛЕДИЕ» принимает на себя следующие обязательства:

3.1. Оказывать «СОБСТВЕННИКУ» 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 «СОБСТВЕННИКОМ» научно-исследовательскую, научно-проектную и иную документацию на проведение работ по сохранению Объекта и другие работы.

4.
2.11. н
500 ми
С
по гос.
соотве
4
4
обязат
угрожа
бесхоз
публич
П
вычет
П
Объек
поряд
4
4
переда
переда
4
«СОБС
«СОБС
4.1 на
5
«МОС
5
5
нахож
5
5
переос
виде
«СОБС
5
настос
«МОС
5
устан
5
неисп
госуд
соотв
5



4. САНКЦИИ

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

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

4.2. Если «СОБСТВЕННИК» объекта, неоднократно нарушая условия настоящего Охранного обязательства, не выполняет требования по сохранению Объекта или совершает иные действия, угрожающие его сохранности, «МОСКМНАСЛЕДИЕ» обращается в суд с иском об изъятии бесхозно содержащегося Объекта у «СОБСТВЕННИКА» путем его выкупа или продажи с публичных торгов.

При выкупе «СОБСТВЕННИКУ» возмещается стоимость Объекта, установленная судом, за вычетом суммы нанесенного Объекту ущерба, определенной в установленном порядке.

При продаже с публичных торгов «СОБСТВЕННИКУ» передается вырученная от продажи Объекта сумма, за вычетом суммы нанесенного Объекту ущерба, определенной в установленном порядке, и расходов на проведение торгов.

4.3. При изъятии Объекта у «СОБСТВЕННИКА» путем выкупа, он в установленном порядке передается в оперативное управление и на баланс «МОСКМНАСЛЕДИЯ» по акту приемки-передачи.

4.4. Исполнение предписания «МОСКМНАСЛЕДИЯ» обязательно для «СОБСТВЕННИКА». За невыполнение предписания «МОСКМНАСЛЕДИЯ» «СОБСТВЕННИК» обязан уплатить штраф в размере и в порядке, установленном пунктом 4.1 настоящего Охранного обязательства.

5. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

5.1. Настоящее Охранное обязательство заключается между «СОБСТВЕННИКОМ» и «МОСКМНАСЛЕДИЕМ» и является неотъемлемой частью Договора купли-продажи.

5.2. Охранное обязательство составляется в 5 (пяти) экземплярах.

5.3. Срок действия настоящего Охранного обязательства устанавливается на время нахождения Объекта у «СОБСТВЕННИКА».

5.4. При отчуждении Объекта Охранное обязательство заключается с новым собственником.

5.5. 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 «МОСКМНАСЛЕДИЕМ» и «СОБСТВЕННИКОМ».

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

5.7. Настоящее Охранное обязательство подлежит государственной регистрации в установленном порядке, которая осуществляется собственником самостоятельно и за свой счет.

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

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

5.9. По согласованию с Москмнаследием, в случае отсутствия, установить на объекте информационную надпись и обозначение (информационную доску), содержащую информацию об объекте культурного наследия, и обеспечить ее надлежащее содержание. При наличии нескольких собственников - и/или пользователей, принимать долевое участие в ее установке и обеспечении надлежащего содержания.

5.10. особые условия по пункту 5.10 не установлены.



6. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

«СОБСТВЕННИК»:

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

Открытое акционерное Общество "Горнопроходческих работ" 1"
(ОАО "ГПР-1")

Местонахождение (юридический адрес) «СОБСТВЕННИКА»:

Индекс	103006	Город	Москва	Область (район)	-
Ул., пл., просп., пер., шоссе, туп., алл., бульв., наб., пр. ул. Малая Дмитровка					
Дом	12	Корпус	-	Строение	2
				Помещение	-

Телефон	650-10-80	Телефакс	650-05-64	Эл. почта	-
---------	-----------	----------	-----------	-----------	---

Сведения о государственной регистрации «СОБСТВЕННИКА»:

Регистрационный документ	Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ	№	ОГРН 1027739135820
Выдан	Межрайонной инспекцией МНС России №39 по г. Москве	Когда	30.08.2002

Банковские и иные реквизиты «СОБСТВЕННИКА»:

Банк	ОАО «Банк Москвы»				
Расч. счет	40702810600010000917	Кор. счет	30101810500000000219	БИК	044525219
ИНН	7707065887	КПП	774501001	ОКПО	03997100
ОКВЭД	45.21.2	телефон бухгалтерии		650-22-66	

«МОСКОНАСЛЕДИЕ»:

Комитет по культурному наследию города Москвы (Москомнаследие) - 115035, Москва, Пятницкая ул., д.19, ИНН 7705021556, КПП 770501001, ОКПО 00652228, ОГРН 1027700151170.
Тел. 953-20-79, факс 951-06-03 – Администрация Москомнаследия; 951-25-54 - Управление организации использования объектов наследия и их территорий.

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).

7. ПРИЛОЖЕНИЯ

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

«МОСКОНАСЛЕДИЕ»

Заместитель председателя Москомнаследия

Р.А. Рыбало

М.П.

«СОБСТВЕННИК»

Генеральный директор

А.И. Долгов

М.П.



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 249/1 Лытер -
по состоянию на 22.08.2007 г.

Информация по зданию (строению) нежилое

Кадастровый номер	-		
Предшущий кадастровый номер	-		
Учетный номер объекта	02110925		
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)	ул. Малая Дмитровка		
Дом	12	Корп.	-
		Строение	2
Функциональное назначение	нежилое		
Общая площадь всего (кв.м.)	1221,7	Количество квартир	-
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.	3,6	Материал стен	смешанные
лестничных клеток	-	Год постройки	до 1917 г.
технического подполья	-	Этажность (без учета подземных этажей)	2
технического этажа	-	Подземных этажей	1
вент. камер	-		
других помещений	3,6	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	200,6
Площадь застройки (кв.м.)	587	Памятник архитектуры	нет
Жилая площадь (кв.м.)	-	Нежилая площадь (кв.м.)	1221,7
жилых помещений	-	в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	-



02 10 09 0025915



Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	ОАО "Горнопроходческих работ №1"		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	Встроенное		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	727,2	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	727,2
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 17.06.2005г. N 1010365.

Переоборудовано без разрешения.

**Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального ТБТИ г. Москвы**

Начальник ТБТИ Н.И. Курочкина 22.04.2009 Подпись

Исполнитель Курянская Е.Л. 22.04.2009 Подпись



Инженер-оценщик
Пряникова В.Н.

Г
Г
Р
Г
Д
Г
Г

С
М
Т
Т
Г
С
Г

Д
Г

В
Н
"

И





СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	22.04.09	ОБЪЕКТ	здание		
Паспорт ГорБТИ №			249/1		
Адрес	Город	Москва			
	Округ	Центральный	Квартал № 249		
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		ул. Малая Дмитровка			
Дом	12	Корпус	-	Строение	2
Помещ. №	-				
Примечание					

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	50	на	1992	Год постройки	до 1917 г.
Материал стен здания	смешанные				
Тип здания	нежилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-		-		
Степень технического обустройства	водопровод, канализация отопление центральное, электричество				
Высота потолков	hп=2,70 hл=3,50 h1-2эт=3,50 hмз=3,00				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 17.06.2005г. № 1010365.

Врио технической инвентаризации Центральное БТИ

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального БТИ г. Москвы

Начальник БТИ

Н.И. Курочкина

"22" апреля 2009 г.

Исполнитель Курянская Е.Л. *Курянская*



93 10 001917

Микоян Александр
Александрович В.Н.



02 10 09 0025914



Центральное ТЭТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: ул. Малая Дмитровка, 12, стр.2

стр. 1

Помещение N I Тип: Учрежденческие

ф.25

Последнее обследование 16.05.2006

Помещение переоборудовано без разрешения

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
2	1	коридор	6,7			6,7	учрежд.		350
	2	кабинет	22,6	22,6			учрежд.		
	3	кабинет	5,4	5,4			учрежд.		
	4	кабинет	8,9	8,9			учрежд.		
	5	кабинет	25,5	25,5			учрежд.		
	6	кабинет	12,5	12,5			учрежд.		
	7	кабинет	26,5	26,5			учрежд.		
	8	комн. приема пиц	20,5			20,5	учрежд.		
	9	пом. подсобное	1,5			1,5	учрежд.		
	9a	кухня	5,3			5,3	учрежд.		
	10	коридор	7,1			7,1	учрежд.		
	11	кабинет	6,6	6,6			учрежд.		
	12	кабинет	10,8	10,8			учрежд.		
	13	кабинет	13,6	13,6			учрежд.		
	14	умывальная	4,3			4,3	учрежд.		
	15	уборная	1,3			1,3	учрежд.		
	16	уборная	1,4			1,4	учрежд.		
	17	умывальная	2,1			2,1	учрежд.		
	18	коридор	5,3			5,3	учрежд.		
	19	кабинет	27,3	27,3			учрежд.		
	19a	кабинет	7,5	7,5			учрежд.		
	20	кабинет	19,5	19,5			учрежд.		
	20a	тамбур	1,3			1,3	учрежд.		
	21	кабинет	35,6	35,6			учрежд.		
	22	кабинет	32,9	32,9			учрежд.		
	22a	шкаф	0,3			0,3	учрежд.		
	23	кабинет	39,1	39,1			учрежд.		
	24	пом. подсобное	2,7			2,7	учрежд.		
	25	кабинет	20,9	20,9			учрежд.		
	26	коридор	4,7			4,7	учрежд.		
	26a	коридор	4,3			4,3	учрежд.		
	27	коридор	2,3			2,3	учрежд.		
	27a	кладовая	5,2			5,2	учрежд.		
	28	коридор	37,0			37,0	учрежд.		
	29	коридор	3,1			3,1	учрежд.		

Итого	по помещению	431,6	315,2	116,4				
---	Нежилые помещения всего	431,6	315,2	116,4				
	в т.ч. Учрежденческие	431,6	315,2	116,4				

Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы



02 10 09 0025916



По адресу: ул. Малая Дмитровка, 12, стр.2

стр. 2

Помещение N I Тип: Учрежденческие

ф.25

Последнее обследование 16.05.2006

Помещение переоборудовано без разрешения

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
мэ	1	кабинет	14,4	14,4				учрежд.	300
	2	коридор	1,9			1,9		учрежд.	
	2а	кладовая	2,3			2,3		учрежд.	
	3	кабинет	26,2	26,2				учрежд.	
	4	кабинет	6,2	6,2				учрежд.	
	5	кабинет	27,3	27,3				учрежд.	
	5а	коридор	4,5			4,5		учрежд.	
	5б	кладовая	2,7			2,7		учрежд.	
	6	кабинет	18,4	18,4				учрежд.	
	7	кабинет	9,3	9,3				учрежд.	
	7а	пом. для спецбо	3,1	3,1				учрежд.	
	8	кабинет	19,3	19,3				учрежд.	
	9	коридор	13,5		13,5			учрежд.	
	10	кабинет	15,1	15,1				учрежд.	
	11	коридор	13,1		13,1			учрежд.	
	12	уборная	1,0		1,0			учрежд.	
	13	коридор	11,7		11,7			учрежд.	
	14	лестница	5,8		5,8			учрежд.	
	15	кабинет	16,0	16,0				учрежд.	
	16	коридор	7,0		7,0			учрежд.	
Итого по помещению			218,8	155,3	63,5				
---Нежилые помещения всего			218,8	155,3	63,5				
в т.ч. Учрежденные			218,8	155,3	63,5				

Тип: Учрежденные

ф.25

Последнее обследование 16.05.2006

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	И	клетка лестнич	14,7		14,7			учрежд.	350
Итого по части помещения			14,7		14,7				
---Нежилые помещения всего			14,7		14,7				
в т.ч. Учрежденные			14,7		14,7				

② Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы



По адресу: ул. Малая Дмитровка, 12, стр.2

стр. 3

Тип: Учрежденные
Последнее обследование 16.05.2006

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
2	A	клетка лестнич	8,9			8,9			350
	Л	клетка лестнич	43,2			43,2			
Итого по помещению			52,1			52,1			
---Нежилые помещения всего			52,1			52,1			
в т.ч. Учрежденные			52,1			52,1			

Тип: Учрежденные
Последнее обследование 16.05.2006

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
мэ	A	клетка лестнич	10,0			10,0			300
Итого по помещению			10,0			10,0			
---Нежилые помещения всего			10,0			10,0			
в т.ч. Учрежденные			10,0			10,0			
Итого			727,2	470,5	256,7				
---Нежилые помещения всего			727,2	470,5	256,7				
в т.ч. Учрежденные			727,2	470,5	256,7				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
17.06.2005г. N 1010365.

Экспликация на 3 страницах

22.04.2009 г.

Исполнитель

Курянская Е.Л.

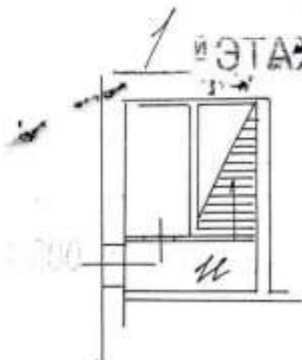
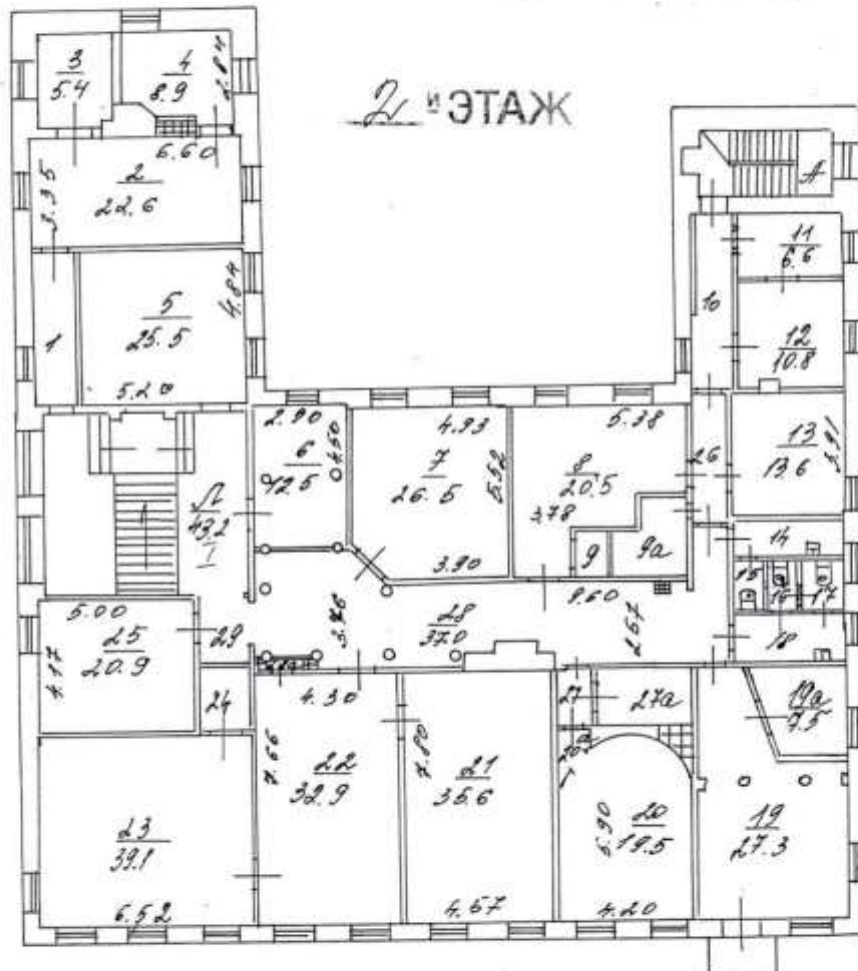
93 10 001917

② Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы



ПОСТАЖНЫЙ ПЛАН
 по адресу: Малая Дмитровка
Каменинная ул. (дрост. - бульв. 4 т.д.)
 домовл. (вл.) _____ дом 12
муфта подсчету
 корпус _____ строение (оборудание) 2
1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000
 на часть _____ этажа помещ. (квартира) _____
 квартал № 2491 1501 МО г. Москвы

Центральное
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы



Разрешено на произве-
 дение работ по инвентаризации
 в _____
 Территориальному бюро
 технической инвентаризации
 г. Москвы
 № 16 от 05 2006 г.
 Москва
 Проверил _____



2 - Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

МЕЗОНИН



Инвентаризация помещений в соответствии с требованиями к содержанию помещений
Исполнитель Т. Н.

Разрешение на проведение работ по инвентаризации помещений
Территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы
№ 16-05 от 16.05.17
Исполнитель *непр*
Проверка *непр*

1917
Последний вид осмотра по инвентаризации
№ 16-05 от 16.05.17
Филиал *Совинова*
Проверка *непр*
№ 16-05 от 16.05.17

Масштаб 1:200



СПРАВКА

о переименовании улицы

На основании: Постановление Правительства Москвы
от 25.10.1994 № 968

улица Чехова

переименована в:

улица Малая Дмитровка

Начальник Центрального ТБТИ



Курочкина
Наталья Игоревна
Заместитель начальника
ТБТИ Центральное

Владимирова М.К.

"29" июля 2005 г.

*Копия выдана
197 Сауи МО*





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 7705021556/770501001А К Т
ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ ОБЪЕКТАПриложение к охранному документу
охранному обязательству собственника(здания, сооружения, помещения, отнесенного
к недвижимому культурному наследию)

от 04.08.09 № 16-23/005-863/9

от 04.08.09 № 16-11/005-863/9

Мы, нижеподписавшиеся, представитель Комитета по культурному наследию города Москвы,
именуемого далее - «МОСКОМНАСЛЕДИЕ», в лице <указать должность, Фамилию, Имя, Отчество>*Первого заместителя председателя Савиной Ирины Анатольевны*

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

*Открытое акционерное общество
"Горнопроходческих работ №1"*

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

*Генерального директора
Долгова Антона Ивановича*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 регионального значения - "Городская усадьба Шубиных - И.А.**Сытенко - А.Е. Владимирова, XIX в. - нач. XX в., архитекторы С.М. Жаров, В.Н. Карнеев.**Здесь в 1833-1834 гг. жил декабрист М.Ф. Орлов, у которого бывали А.С. Пушкин и**Е.А. Баратынский. В 1855-1860 гг. располагалась "Рисовальная школа", вошедшая**впоследствии в Строгановское училище. - Главный дом, 1810 - е гг., 1846 г., 1890 - е гг.,**1905-1906 гг., архитектор С.М. Жаров. - Ограда с воротами, кон. XIX в. - нач. XX в.,**архитектор С.М. Жаров (по ул. Дмитровка М.)"**г. Москва, ул. М. Дмитровка., д. 12, стр. 2*

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

охранному обязательству собственника №16-23/005-863/9 от 04.08.2009

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

Открытому акционерному обществу "Горнопроходческих работ №1"

**1. ПРЕДМЕТ ОХРАНЫ ОБЪЕКТА**

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

требуется определение предмета охраны и границ территории памятника в целом по всему зданию

2. ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

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

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

Двухэтажный дом с мезонином, построенный в первой половине XIX в. по проекту арх. М.С. Жарова. В доме в 1833-1834 проживал политический деятель, участник войны при Аустерлице, Бородино 1812 года генерал-майор Михаил Федорович Орлов. В 1899 году в доме останавливался Антон Павлович Чехов. Общее состояние неудовлетворительное.

2.2. Состояние архитектурно-конструктивных элементов Объекта

а) общее состояние неудовлетворительное

б) фундаменты Бутовые, ленточные; не обследовались

в) цоколи и отмостки около них

кирпичные, оштукатуренные; имеются трещины штукатурного слоя, состояние неудовлетворительное, отмостки асфальтовые; состояние неудовлетворительное

г) стены

первого этажа кирпичные, второго этажа и мезонина деревянные; состояние аварийное, имеются отслоения штукатурного слоя и многочисленные трещины, требуется проведение ремонтно-реставрационных работ

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

кровля металлическая по деревянным конструкциям; не обследовалась

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>

Двухэтажное здание с мезонином. Первый этаж облицован под руст, на уровне 2-го этажа подкровельное пространство имеет лепной фриз (частично имеются утраты), три центральных окна декорированы прямоугольными сандриками с кронштейнами, два крайних окна фланкированы пилястрами, окна венчают тимпаны с орнаментальной композицией, 4-е окна завершены лепными ромбами. Мезонин имеет плоскую крышу и пять окон, оформленных прямоугольными наличниками, крайние окна фланкированы пилястрами. Состояние неудовлетворительное.



	2.3. Состояние внутренних архитектурно-конструктивных и декоративных элементов Объекта:
▷	а) общее состояние
сему	<i>Помещения собственника (второго этажа и мезонина) в неудовлетворительном</i>
	б) перекрытия <плоские, сводчатые>
	<i>плоские, деревянные; состояние неудовлетворительное, требуется инженерное техническое обследование</i>
	в) полы
	<i>покрыты линолеумом; состояние неудовлетворительное, требуется проведение ремонтно-реставрационных работ</i>
	г) стены, их состояние, связи
	<i>межкомнатные деревянные, оклеены обоями; состояние неудовлетворительное, требуется проведение ремонтно-реставрационных работ</i>
ями	д) столбы, колонны
	<i>на втором этаже, имеются столбы коринфского ордера, которые являлись украшением парадного зала в XIX в.; требуется сохранение, состояние удовлетворительное</i>
ни>	е) двери и окна
М.С.	<i>двери современные; состояние удовлетворительное, оконные заполнения деревянные; состояние неудовлетворительное, требуется проведение ремонтно-реставрационных работ и замена оконных заполнений по проекту реставрации</i>
при	ж) лестницы
ду в	<i>парадная лестница облицована мрамором, ограждения сделаны в виде балюстрады, балясины которой выполнены из стекла и декорированы бронзой, перила деревянные, покрыты лаком; утрачен ряд балясин с одной стороны площадки 2-го этажа – требуется восстановление, лестница представляет особую художественную ценность, требуется сохранение и проведение реставрационных работ</i>
	з) лепные, скульптурные и прочие декоративные украшения
	<i>потолок парадной лестничной площадки декорирован кессонами с розетками, в центре имеется 8-гранная лепная розетка, потолок коридора 2-го этажа декорирован лепной розеткой и пиянутым карнизом, в одной комнате сохранилась первоначальная отделка потолка, с резными деревянными кессонами, имеется зеркало, фланкированное лепными пилястрами с маскаронами, а также лепным венчающим фризом и полуциркульным тимпаном, украшенным грифонами и орлом; общее состояние неудовлетворительное, требуется проведение ремонтно-реставрационных работ в целом по интерьерам</i>
%,	2.4. Живопись <монументальная и станковая>
	<i>нет</i>
	2.5. Предметы прикладного искусства <мебель, осветительные приборы, резьба по дереву, металлу и пр.>
	<i>имеется люстра, выполненная в стиле ампир, которая имеет одну подвесную чашу с одним рядом бронзовых розжков; состояние удовлетворительное, требуется сохранение</i>
	2.6. Сад, парк, двор, малые архитектурные формы, ограда и ворота
	<i>дворовое пространство не благоустроено, по торцам здания, вдоль красной линии имеются кирпичные ограждения с входными проемами, ограждения украшены ажурными чугунными конструкциями</i>

3. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

гры,	3.1. Объект может быть использован «СОБСТВЕННИКОМ» только в соответствии с требованиями охранного документа <указать вид охранного документа, его дату и номер>
тажа	<i>охранного обязательства собственника № 162/05-863/9 от 07.08.2009.</i>
три	3.2. Все подлинники материалов обследований, обмеров, фиксаций, проектов, заключений, отчетов, выполняемые научно-проектными или специализированными реставрационными организациями по заказу «СОБСТВЕННИКА», по мере их изготовления передаются безвозмездно «СОБСТВЕННИКОМ» «МОСКОМНАСЛЕДИЮ» в 10-дневный срок после их получения.
два	3.3. Настоящий Акт действует до <u>31.12.2012 г.</u> , после чего подлежит переоформлению «СОБСТВЕННИКОМ» в «МОСКОМНАСЛЕДИИ» в установленном порядке.
ьной	
чать	
ваны	



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 «СОБСТВЕННИК» обязан провести следующие работы:

№ п/п	Наименование проводимых работ (разрабатываемой документации)	Сроки выполнения работ (подготовки документации)	Примечание
1.	Разработать предмет охраны и границ территории памятника	3-4 кв. 2009 г.	Выполнены работы, сдать Московнаследие по Акту приемки работ
2.	Выполнить инженерное техническое обследование здания с рекомендациями	4 кв. 2009 г.	
3.	Разработать эскизный проект реставрации по зданию	1-2 кв. 2010 г.	
4.	Выполнить ремонтно-реставрационные работы по фасадам	3 кв. 2010 г. – 3 кв. 2011 г.	
5.	Выполнить ремонтно-реставрационные работы по интерьерам	2 кв. 2011 г. – 2 кв. 2012 г.	
6.	Разработать проект благоустройства территории	3 кв. 2010 г.	
7.	Выполнить работы по благоустройству территории	2 – 3 кв. 2012 г.	
8.	Обеспечить содержание кровли и прилегающей территории в зимний период	2009-2012 гг.	
Сроки проведения отдельных видов работ устанавливаются Предписаниями Московнаследия и обязательны для выполнения			
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»

Первый заместитель председателя

И.А. Савина

М.П.

Руководитель структурного подразделения

Л.С. Мишарина

Ответственный исполнитель

О.Б. Дреничева

«СОБСТВЕННИК»

Генеральный директор

А.И. Долгов



Всего прошито
и скреплено печатью
14 листов
Исп. *Иванов И.И.*
0009



ДОКУМЕНТЫ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
"РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ"

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Башуткин Александр Михайлович

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 2905 № 000471, выдан 10.12.2004г.

Отделом внутренних дел Ленинского округа г. Калуги

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

«09» июля 2007г., регистрационный № 000054

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.

Выдано «02» сентября 2016 года.

Президент



С.А. Табакова

0021741 *



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ☒ 107078, г. Москва, а/я 308;
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс: (499) 267-87-18; E-mail: info@sroro.ru; http://www.sroro.ru



Член Международной федерации
участников рынка недвижимости
(IFRVA)



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков
(EUVA)



Член
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки
(IVSC)

Выписка

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Башуткина Александра Михайловича

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Башуткин Александр Михайлович является членом
Общероссийской общественной организации «Российское общество
оценщиков»

и включен(а) в реестр оценщиков
за регистрационным № 000054

« 09 » июля 2007г.

Приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Данные сведения предоставлены по состоянию на 02 сентября 2016 г.

Дата составления выписки « 02 » сентября 2016г.

Президент
саморегулируемой
организации оценщиков



С.А. Табакова

**ДОГОВОР (ПОЛИС)**
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-542-000186/16

«11» января 2016 г.

Нижегородская область, г. Выкса

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Башуткин Александр Михайлович**
Паспортные данные: 29 05, 000471, Выдан ОВД Ленинского округа г. Калуги
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015 (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
5.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 6.1. с «12» января 2016 года по «11» января 2017 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 8.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
- 9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:** 9.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей**.
9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 11.1. **12 600 (Двенадцать тысяч шестьсот) Рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **12.01.2016 г.** При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Башуткин А.М.

От Страхователя:

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

Десятова Н.М.
Главный специалист отдела индивидуального бизнеса
Филиала СПАО «Ингосстрах» в Нижегородской области г. Выкса
Доверенность №138 от 01.09.2015



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано

*Башуткину
Александру Михайловичу*

в том, что он(а) с *15-декабря 2012 г. по 28-декабря 2012 г.*
повышал(а) свою квалификацию в (на) *НОУ ВПО "Московский
финансово-промышленный университет "Синергия"*
по *программе*
"Оценочная деятельность"
104 часов

Свидетельство является государственным документом
о повышении квалификации

в объеме *104 часов*

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

Наименование	Количество часов	Оценка
<i>Обязательные дисциплины</i>	<i>72</i>	
<i>Дисциплины по выбору</i>	<i>32</i>	
<i>Итоговый комплексный экзамен</i>		<i>отлично</i>

Прошел(а) стажировку в (на) *нет*

спонсорские программы

выполнил(а) итоговую работу по теме

нет

(наименование темы)



Ректор (подпись)

Секретарь

Москва

2012

Город

Регистрационный номер

0713



УДОСТОВЕРЕНИЕ О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

ПК 00349

Документ о квалификации

Регистрационный номер

0391

г. Тула

Дата выдачи
12.12.2015 года

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что

**БАШУТКИН
АЛЕКСАНДР МИХАЙЛОВИЧ**

в период
с 12 ноября 2015 года по 12 декабря 2015 года
обучался по программе

«Оценочная деятельность»

в объеме 104 часов

за время обучения сдал зачеты и экзамены по основным
дисциплинам программы:

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



Ректор

Е.Б. Карлов

Секретарь

А.Ю. Князева

**ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ****№ 433-542-032643/16**

«26» мая 2016

Нижегородская область, г. Выкса

Следующие объекты, условия и формы страхования составляют неотъемлемую часть настоящего Договора:

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Общество с ограниченной ответственностью «Центр экспертизы имущества АБЭЭП»
Россия, г. Калуга, ул. Суворова, д. 117, офис 2
Телефон: 8 (4842) 57-85-26
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015 (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 4.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 5.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.
5.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.
5.3. Под непреднамеренными ошибками, упущениями по настоящему Договору понимается нарушение Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушение федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
5.4. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.
5.5. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые

Страхователь

1

Страховщик



- были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 6. ТРЕТЬИ ЛИЦА**
- 6.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:
- 6.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;
- 6.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.
- 7. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):**
- 7.1. С «20» июня 2016 года по «19» июня 2017 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
- 7.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности. При этом непреднамеренные ошибки и упущения Страхователя, приведшие к предъявлению требования (имущественной претензии), могут быть совершены Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор), как в течение Периода страхования, так и в течение Ретроактивного периода, установленного по настоящему Договору.
- 8. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:**
- 8.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «20» июня 2015 года.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:**
- 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются:
- 9.1.1. Убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, а именно, расходы, которые Третье лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение имущества Третьего лица (реальный ущерб), в том числе ущерб, причиненный Третьим лицам, в результате занижения стоимости объекта оценки;
- 9.1.2. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем по уменьшению ущерба, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения указаний Страховщика. Указанные расходы возмещаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.
- 9.1.3. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем с письменного согласия Страховщика в целях предварительного выяснения обстоятельств и причин наступления страхового случая.
- 9.1.4. Расходы на защиту Страхователя при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий.
- Указанные расходы компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.
- 9.2. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.
- 10. ИСКЛЮЧЕНИЯ:**
- 10.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.
- 10.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.
- 11. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА):**
- 11.1. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 100.000.000,00 (Сто миллионов) Рублей.
- 11.2. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
- 12. ФРАНШИЗА:**
- 12.1. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
- 13. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:**
- 13.1. Страховая премия устанавливается в размере 43.125,00 (Сорок три тысячи сто двадцать пять) Рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «20» июня 2016 года.
- 13.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.13.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 14. ЮРИСДИКЦИЯ:**
- 14.1. Российская Федерация.

Страхователь

2

Страховщик



15. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

15.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по согласению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

16. УВЕДОМЛЕНИЯ:

16.1. Все уведомления и сообщения, направляемые в соответствии с настоящим Договором или в связи с ним, должны быть в письменной форме и будут считаться переданными надлежащим образом, если они переданы любым из следующих способов: факсом, заказным письмом или доставлены лично и вручены под расписку уполномоченным представителям сторон настоящего Договора. Все соответствующие координаты указаны в реквизитах сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО «Центр экспертизы имущества АБАШ»

От Страхователя
Башуткина А.М.
Директор



СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:
Десатова Н.М.
Главный специалист отдела имущественных рисков филиала СПАО «Ингосстрах» в Нижегородской области (г. Выкса), на основании Доверенности № 138 от 01 сентября 2015 года



Страхователь

Страховщик