

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

№ 028-16

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ:	Право безвозмездного пользования недвижимым имуществом, памятником архитектуры «Палаты Тверского Архиерейского подворья», общей площадью 1043,8 кв.м. расположенного по адресу г. Москва, ул. Кузнецкий Мост, д.17, строен.2.
ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ:	Договор № 028 на оказание услуг по оценке от «30» сентября 2016 года
ЗАКАЗЧИК:	Общество с ограниченной ответственностью «ПРЕДПРИЯТИЕ "СИБНЕФТЕГАЗ"»
ДАТА ОЦЕНКИ:	21.06.2016 г.
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:	01.11.2016 г.

Москва 2016

1 СОДЕРЖАНИЕ

1	СОДЕРЖАНИЕ	2
2	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
2.1	ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	4
2.2	ОСМОТР ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	4
2.3	ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	4
2.4	РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	5
2.5	ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	5
2.6	ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ.....	5
3	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	6
4	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.....	7
5	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	9
6	ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	12
7	СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	13
8	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ	14
8.1	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	14
8.2	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКАХ, РАБОТАЮЩИХ ПО ТРУДОВОМУ ДОГОВОРУ В ОЦЕНОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ	14
8.3	СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	14
8.4	ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ	15
9	ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ... 16	
9.1	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	16
9.2	СОБСТВЕННИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
9.3	СОБСТВЕННИК НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	16
9.4	ОГРАНИЧЕНИЕ (ОБРЕМЕНЕНИЕ) ПРАВА	16
9.5	СВЕДЕНИЯ О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ	16
9.6	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ОТНОШЕНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
9.7	ОПИСАНИЕ ЮРИДИЧЕСКОГО АСПЕКТА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
9.7.1	Получаемые права	18
9.7.2	Срок действия договора	18
9.7.3	Охранное обязательство.....	18
9.7.4	Особенности отчуждения.....	18
9.8	Количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	20
9.9	Описание местоположения здания.....	21
9.10	История здания	23
9.11	Осмотр объекта оценки	23
10	АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	25
10.1	Обзор макроэкономической ситуации в России	25
10.2	Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации в январе - апреле 2016 года	25
10.3	Прогноз основных макроэкономических показателей	30
10.3.1	Прогноз социально-экономического развития РФ на 2017 – 2019 гг.....	30
10.3.2	Параметры долгосрочного прогноза развития.....	32
10.4	Действующая система налогообложения	33
10.4.1	Налог на добавленную стоимость	33
10.4.2	Налог на имущество	34
10.5	Регион расположения объекта оценки	36
10.5.1	Общие сведения о г. Москве	36
10.5.2	Социально-экономическое развитие Москвы в 2015 году	37

10.5.3	ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ Г. МОСКВЫ В ЯНВАРЕ-АПРЕЛЕ 2016 Г.	37
10.6	АНАЛИЗ РЫНКА ОФИСОВ В МОСКВЕ	39
10.6.1	ПРЕДЛОЖЕНИЕ	42
10.6.2	СПРОС	44
10.6.3	АРЕНДНЫЕ СТАВКИ	45
10.6.4	СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ	48
10.6.5	ПРОДАЖИ	48
10.6.6	ПРОГНОЗЫ	49
10.6.7	ВЫВОДЫ ПО РЫНКУ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	50
11	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	52
11.1	ФИЗИЧЕСКАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ.....	52
11.2	ЮРИДИЧЕСКАЯ РАЗРЕШЁННОСТЬ	52
11.3	ФИНАНСОВАЯ ОПРАВДАННОСТЬ.....	53
11.4	Вывод	53
12	ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	54
12.1	Порядок проведения оценочных работ	54
12.2	Методология оценки недвижимого имущества	54
12.2.1	Затратный подход	54
12.2.2	Сравнительный подход	55
12.2.3	Доходный подход	55
12.2.4	Согласование результатов.....	56
12.2.5	Выбор методологии оценки	56
13	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.....	58
13.1	Описание метода, используемого для оценки.....	58
13.2	Выбор длительности прогнозного периода	59
13.3	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ С УЧЕТОМ ТЕМПОВ РОСТА	59
13.3.1	ВВЕДЕНИЕ КОРРЕКТИРОВОК	61
13.3.2	ОБОСНОВАНИЕ КОРРЕКТИРОВОК	61
13.3.3	ВЕСА АНАЛОГОВ.....	62
13.4	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТАВКИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	62
13.5	РАСЧЕТ АРЕНДОПРИГОДНОЙ ПЛОЩАДИ ДЛЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	66
13.6	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ТЕМПА РОСТА АРЕНДНОЙ СТАВКИ И ЗАГРУЗКИ АРЕНДУЕМЫХ ПЛОЩАДЕЙ.....	66
13.7	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА (ПВД).....	67
13.8	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ДЕЙСТВИТЕЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА (ДВД).....	67
13.9	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА (ЧОД)	67
13.10	РАСЧЕТ ОПЕРАЦИОННЫХ РАСХОДОВ.....	67
13.10.1	Налого.....	68
13.10.2	ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ	68
13.10.3	ЗАТРАТЫ НА СТРАХОВАНИЕ	68
13.10.4	ЗАТРАТЫ НА УПРАВЛЕНИЕ	68
13.10.5	ЗАТРАТЫ НА ЗАМЕЩЕНИЕ КОРОТКОЖИВУЩИХ ЭЛЕМЕНТОВ	69
13.11	РАСЧЕТ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ И СТАВКИ ДИСКОНТИРОВАНИЯ.....	71
13.11.1	РАСЧЕТ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ.....	72
13.11.2	РАСЧЕТ СТАВКИ ДИСКОНТИРОВАНИЯ	72
13.12	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	73
14	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	77
15	ИТОГИ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	78
16	ПРИЛОЖЕНИЕ 1 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	79
17	ПРИЛОЖЕНИЕ 2 . КОПИИ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ОЦЕНКЕ ДОКУМЕНТОВ	83
18	ПРИЛОЖЕНИЕ 3 . ЦЕНОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ	125
19	ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКОВ	133

2 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

2.1 ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Основанием для проведения оценки Объекта является Договор № 028 об оказании услуг по оценке от 30.09.2016 г. заключенный между ООО «ПРЕДПРИЯТИЕ "СИБНЕФТЕГАЗ" и ООО «ПроФФинанс».

2.2 ОСМОТР ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Осмотр объекта оценки проводился 06.07.2016 г. оценщиком Белоусовым С.М. Фотоматериалы осмотра расположены в Приложении 1 к настоящему Отчету об оценке.

2.3 ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

В таблице ниже представлена краткая информация об объекте оценки.

Таблица 2.1. Общая информация об объекте оценки¹

НАИМЕНОВАНИЕ ПОКАЗАТЕЛЯ	ЗНАЧЕНИЕ ПОКАЗАТЕЛЯ
Наименование Объекта оценки	Право безвозмездного пользования недвижимым имуществом, памятником архитектуры «Палаты Тверского Архиерейского подворья», общей площадью 1043,8 кв.м. расположенного по адресу г. Москва, ул. Кузнецкий Мост, д.17, строен.2.
Вид права	Право безвозмездного пользования
Правообладатель	Общество с ограниченной ответственностью «ПРЕДПРИЯТИЕ "СИБНЕФТЕГАЗ"»
Правоустанавливающие документы	Договор № 430 на право безвозмездного пользования объектом недвижимости от 22.10.1999 г.;
Обременения прав	Обременения в силу закона. Решением Арбитражного суда города Москвы от 16.11.2015 г. (резюлютивная часть объявлена 12.11.2015г.) по делу № А40-52591/15 - Общество с ограниченной ответственностью «Предприятие «Сибнефтегаз» (ИНН/КПП 7702052404/770201001 ОГРН 1027700236651, 107031, город Москва, улица Кузнецкий мост, дом 17 строение 2) признано несостоятельным (банкротом), в отношении него открыто конкурсное производство.
Площадь здания, руб.	1043,8 кв.м.
Кадастровая стоимость улучшения (по состоянию на 21.06.2016 г.) руб. ²	21 771 517,77
Кадастровая стоимость земельного участка (по состоянию на 21.06.2016 г.) руб. ³	93 023 134,44

Более подробная характеристика недвижимого имущества, представлена в соответствующих разделах настоящего Отчета об оценке.

¹ Характеристики объекта оценки приняты на основании документов, предоставленных представителями Заказчика. Копии документов находятся в Приложении 2 к настоящему Отчету.

²Источник информации: Публичная кадастровая карта РФ, расположенная в сети интернет.

³Источник информации: Публичная кадастровая карта РФ, расположенная в сети интернет.

2.4 РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

В процессе проведенных работ по оценке права безвозмездного пользования недвижимым имуществом, памятником архитектуры «Палаты Тверского Архиерейского подворья», общей площадью 1043,8 кв.м. расположенного по адресу г. Москва, ул. Кузнецкий Мост, д.17, строен.2, были получены нижеследующие результаты оценки рыночной стоимости в рамках выбранных подходов⁴.

Таблица 2.2. Результаты расчета итоговой рыночной стоимости объекта оценки в разрезе применяемых подходов

НАИМЕНОВАНИЕ ОБЪЕКТА	НАИМЕНОВАНИЕ ПОДХОДА	РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ, ТЫС. РУБ.
Право безвозмездного пользования недвижимым имуществом, памятником архитектуры «Палаты Тверского Архиерейского подворья», общей площадью 1043,8 кв.м. расположенного по адресу г. Москва, ул. Кузнецкий Мост, д.17, строен.2.	Затратный подход	Обоснованный отказ
	Сравнительный подход	Обоснованный отказ
	Доходный подход	122 648

2.5 ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В РЕЗУЛЬТАТЕ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ОЦЕНЩИКИ ПРИШЛИ К ВЫВОДУ, ЧТО РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ПРАВА БЕЗВОЗМЕЗДНОГО ПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ, ПАМЯТНИКОМ АРХИТЕКТУРЫ «ПАЛАТЫ ТВЕРСКОГО АРХИЕРЕЙСКОГО ПОДВОРЬЯ», ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 1043,8 кв.м. РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ Г. МОСКВА, УЛ. КУЗНЕЦКИЙ МОСТ, Д.17, СТРОЕН. 2, ПО СОСТОЯНИЮ НА 21.06.2016 Г. СОСТАВЛЯЕТ ОКРУГЛЕННО:

122 648 000 РУБЛЕЙ

(Сто двадцать два миллиона шестьсот сорок восемь тысяч) РУБЛЕЙ.

2.6 ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

1. Содержащиеся в Отчете об оценке анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений.
2. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах.
3. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено договором на оценку или указанным в отчете предполагаемым использованием результатов оценки.
4. Мнение Исполнителя относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки Объекта оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость Объекта.
5. Исполнитель не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим Сторонам.
6. Стоимость услуг Исполнителя не зависит от итогового значения стоимости объекта оценки, а также от тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком и/или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
7. От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете об оценке.
9. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
10. От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

Прочие ограничения будут указаны по тексту Отчета об оценке.

⁴ Обоснование отказа или применения различных подходов к оценке представлено в разделе «Выбор методологии оценки».

3 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Настоящая работа выполнена в соответствии со следующими стандартами, регламентирующими практику профессиональной оценки:

1. Федеральный стандарт оценки «ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ, ПОДХОДЫ И ТРЕБОВАНИЯ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ (ФСО N 1)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297.
2. Федеральный стандарт оценки «ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ И ВИДЫ СТОИМОСТИ (ФСО N 2)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. N 298;
3. Федеральный стандарт оценки «ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ (ФСО N 3)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 299.
4. Федеральный стандарт оценки «ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ (ФСО N 7)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611.

Использование перечисленных стандартов вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено Федеральным законом от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Отчет также выполнен в соответствии со Стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемыми организациями оценщиков: Свод Стандартов и Правил РОО 2015, утвержден Советом РОО 23.12.2015 года, протоколом № 07-Р.

4 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью настоящего отчета:

1. Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчетных разделах настоящего отчета.
2. Настоящий отчет содержит расчет рыночной стоимости объектов оценки на дату определения стоимости, с учетом настоящих ограничительных условий и сделанных допущений. Содержащиеся в данной работе анализ, мнения и заключения действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, изложенных в настоящем отчете.
3. Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные результаты основаны на имеющейся в распоряжении оценщика информации, перечень которой приведен в соответствующем разделе настоящего отчета, и действительны исключительно в пределах, оговоренных в настоящем отчете допущений и ограничений.
4. Настоящий отчет достоверен и может использоваться только в полном объеме и лишь для цели, указанной в договоре на оказание оценочных услуг. Никакие части отчета не могут рассматриваться иначе как неотъемлемая часть единого целого.
5. Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Оцениваемый объект рассматривался, как свободный от каких-либо претензий и обременений, кроме оговоренных в отчете.
6. Мы не несем ответственности за обстоятельства юридического характера, связанные с объектом оценки, и исходим из того, что он не является предметом залога или объектом судебных исков.
7. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатного или умышленного неправомерного действия со стороны Оценщика в процессе выполнения работ по определению рыночной стоимости.
8. Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением, оговариваемых отдельными договорами. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
9. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение социальных, экономических, физических факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после выполнения работ по оценке и составления отчета, и, таким образом, повлиять на стоимость объекта оценки.
10. В соответствии с условиями задания оценщик не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость.
11. В процессе оценки оценщик оставлял за собой право проводить округления полученных результатов, не оказывающих существенное влияние на итоговый результат стоимости объекта оценки.
12. Приведенная в отчете итоговая величина рыночной стоимости не отражает стоимость объектов на какую-либо иную дату, отличную от даты оценки. Изменение конъюнктуры рынка может привести к существенным изменениям итоговой величины стоимости объекта оценки по сравнению со стоимостью на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за изменение рыночных условий и не дает никаких обязательств по исправлению данного отчета, с тем, чтобы отразить события или изменяющиеся условия, происходящие после даты оценки.
13. Полученный результат может быть использован только в рамках указанной в отчете цели оценки.
14. Отчет содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что он будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в настоящем отчете. Итоговая величина рыночной стоимости, указанная в отчете, признается рекомендуемой для сформулированных целей. Иное использование результатов

- оценки, а также передача отчета третьим лицам без предварительного письменного согласия оценщика не допускается.
15. В обязанности оценщика не входила проверка достоверности документов, предоставленных заказчиком или сторонними специалистами. При проведении исследования предполагалось, что информация, полученная от заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной.
 16. Полученный результат относится к объектам оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта оценки является не правомерным, если иное не оговорено в настоящем отчете.
 17. Объект оценки оценивались исходя из допущения об отсутствии обременений правами третьих лиц, если иное не оговорено в настоящем отчете.
 18. Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений не все использованные документы, а лишь те, которые представляются ему наиболее существенными для понимания содержания отчета. При этом в архиве оценщика будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке отчета.
 19. Все расчеты выполнены оценщиком с использованием формул и функций программы «Microsoft EXCEL» с встроенной точностью вычислений. В таблицах представлены показатели в формате с точностью «как на экране».
 20. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости рассматриваемого объекта оценки по состоянию на соответствующую дату оценки.
 21. Оценщик не осуществляет экспертизу технического состояния оборудования, не проверяет работу инженерных систем. Все выводы по техническому состоянию оцениваемых основных средств производятся по данным технических служб Заказчика.
 22. Чертежи, фотографии, схемы, приведенные в отчете, носят иллюстративный характер и призваны помочь пользователю данного отчета получить наглядное представление об объекте оценки, и не должны использоваться в каких-либо других целях.
 23. Оценщиком не производились обмеры площадей земельного участка и находящихся на нем объектов недвижимости. Все размеры, содержащиеся в документах, предоставленных Заказчиком, рассматривались как истинные. Использованные в отчете исходные данные, соответствуют данным, предоставленным Заказчиком.
 24. Оценщик не производил обследования технического состояния конструктивных элементов объектов оценки (пробы грунта, тестирования устойчивости и проч.), так как данный вид работ относится к работам по техническому обследованию конструкций. Степень износа основных конструктивных элементов объектов оценки была определена на основе, технического паспорта БТИ, изучения ретроспективной информации об условиях эксплуатации и другой информации.
 25. Оценка определения рыночной стоимости выполняется без проведения специальных видов экспертиз: юридической - правового положения оцениваемых объектов, технической, технологической, санитарно-гигиенической и экологической.
 26. Задание на оценку составлено на основании правоустанавливающих и праводостоверяющих документов.
 27. Анализ экономической ситуации, характеристика месторасположения и другие дополнительные, косвенные сведения об объекте оценки, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из открытых источников информации, и вправе считаться достоверными, в той мере, в которой достоверны указываемые источники.

5 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «ПРЕДПРИЯТИЕ "СИБНЕФТЕГАЗ" (ИНН 7702052404, ОГРН 1027700236651) (Заказчик), в лице конкурсного управляющего Волохова Романа Николаевича, действующего на основании определения Арбитражного суда г. Москвы по делу № А40-52591/15 от 16 ноября 2015 г. года.

Исполнитель: Общество с ограниченной ответственностью «ПроФинанс».

Объекты оценки: право безвозмездного пользования недвижимым имуществом, памятником архитектуры «Палаты Тверского Архиерейского подворья», общей площадью 1043,8 кв.м., расположенного по адресу г. Москва, ул. Кузнецкий Мост, д.17, строен.2.

Вид права на объект оценки: право безвозмездного пользования.

Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки:

Обременения в силу закона.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 16.11.2015 г. (резюлютивная часть объявлена 12.11.2015г.) по делу № А40-52591/15 - Общество с ограниченной ответственностью «Предприятие «Сибнефтегаз» (ИНН/КПП 7702052404/770201001 ОГРН 1027700236651, 107031, город Москва, улица Кузнецкий мост, дом 17 строение 2) признано несостоятельным (банкротом), в отношении него открыто конкурсное производство.

Цель оценки:

Определение рыночной стоимости для реализации имущества (имущественных прав) в рамках введения процедуры конкурсного производства.

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:

Настоящий Отчет может использоваться только по указанному в нем назначению (предполагаемому использованию).

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев (ст.12 Федерального закона от 29.07.1998 №135 -ФЗ от 29.07.1998 с изменениями в соответствии с ФЗ 225 от 09.07.2014 г.).

Вид стоимости имущества, подлежащего оценке:

Вид стоимости - рыночная стоимость.

В соответствии с ст.3 ФЗ от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», под рыночной стоимостью понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;
- 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.

Дата оценки:

Оценка проводится по состоянию на 21.06.2016 г.

Срок проведения оценки (дата предполагаемого отчета):

7 рабочих дней с момента подписания сторонами Акта приема-передачи необходимых для проведения оценки документов.

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:

- Предлагаемый порядок оказания исполнителем услуги и анализ излагаемых вопросов представляют собой стандартную практику оценки в РФ. Оказание исполнителем услуги ограничиваются его квалификацией в области оценочной деятельности и не включают в себя прочие услуги по аудиту или налогообложению.

- Анализ законности получения правообладателем соответствующих прав на оцениваемые объекты не являлся предметом исследований оценщика. Оценщик не берет на себя ответственности за всю полноту учета правового статуса объекта оценки и анализа юридических аспектов его возникновения, а также учета всех обременений в отношении объекта оценки, которые могли иметь место на дату проведения оценки.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на стоимость объекта оценки. Оценщик не несет ответственности за возможное наличие таковых фактов, поскольку в его функциональные обязанности не входит необходимость их выявления.
- В процессе подготовки отчета, оценщик полагался на добросовестность Заказчика в предоставлении ему достоверной и полной исходной информации об объекте оценке, как технической, юридической, так и финансовой. При этом, несмотря на то, что оценщик в ходе проведения оценки анализировал полученную информацию, он не может разделить с заказчиком ответственность за ее точность и полноту.
- Приведенные в отчете сведения и аналитическая информация считаются достоверными и не содержат фактических ошибок. Однако, в связи с тем, что оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, в соответствующих комментариях указаны источники ее получения. Мнения и заключения самого оценщика действительны строго в пределах указанных им допущений и ограничительных условий.
- В случае если информация, предоставленная заказчиком, которую исполнитель воспринимал как соответствующую действительности, таковой не является, о чем станет известно ему, то исполнитель вправе, без применения каких-либо санкций к себе, заявить об отзыве настоящего отчета. В данном случае плата за оказанные услуги возврату не подлежит, а новая оценка может быть проведена на основе нового договора.
- В случаях необходимости привлечения к оценке экспертов, в соответствующих разделах отчета указана их квалификация, степень участия в проведении оценки, а также обоснована необходимость их привлечения.
- Отчет об оценке достоверен лишь в полном его объеме. Отчет предназначен исключительно для указанных в нем целей и не может быть использован ни для каких-либо иных целей. Отчет не может полностью или по частям опубликован в рекламных материалах любого характера или в коммерческих целях без предварительного явно выраженного письменного согласия исполнителя.
- Мнение оценщиков относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату ее определения. Оценщики не принимают на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта оценки.
- Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
- Вознаграждение оценщиков не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в отчете об оценке.
- От оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
- Отчет содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости объектов оценки и не является гарантией того, что объект оценки будет продан на свободном рынке по стоимости, указанной в данном отчете. Оценщик полагает, что при принятии решений в отношении объектов оценки, заказчик и заинтересованные лица не будут полагаться исключительно на результаты проведенной оценки, а лишь используют ее в рамках общего анализа. Таким образом, отчет об оценке не заменит собой другие исследования, аналитические процедуры, которые должны быть выполнены Заказчиком и заинтересованными лицами в процессе принятия деловых (управленческих) решений в отношении объекта оценки.

Требования к проведению оценки:

Отчет об оценке должен быть составлен с учетом требований, предусмотренных нормативными документами:

- Федеральный Закон от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в ред. от 13.07.2015).
- Федеральный Закон от 21.07.2014 №225-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- Федеральные стандарты оценки: «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)»; «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»; «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», «Оценка недвижимости» (ФСО №7) утвержденные Приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.05.2015, №297, №298 и №299 (соответственно), а так же №611 от 25.09.2014 г. Использование федеральных стандартов вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- Стандарты и правила оценочной деятельности общероссийской общественной организации «РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ» (СОО РОО 2015). Настоящий свод стандартов оценки является обязательным к применению членами общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (РОО).

Особые условия:

Итоговая величина стоимости объекта оценки, как результат проведенной оценки, должна быть выражена в российских рублях.

Определение границ интервала, в котором может находиться определяемая стоимость не требуется

Любые дополнения, изменения и приложения к Заданию на оценку действительны лишь при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями сторон. Настоящее Задание подписано в день, дата которого указана на его первой странице, в двух подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один – для Заказчика, и один – для Исполнителя.

6 ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Специалисты, выполнившие оценку объектов оценки (далее – «Оценщик») и подготовившие данный Отчет (далее – «Отчет»), являются полномочными представителями ООО «ПроФФинанс», имеют необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки.

Подписавшие данный отчет оценщики настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

- Факты, содержащиеся в данном Отчете, верны, соответствуют действительности и основываются на знаниях оценщика.
- Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим Оценщикам и действительны строго в пределах допущений и ограничительных условий, являющихся частью настоящего Отчета.
- Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой имущественной заинтересованности в оцениваемом объекте, у них отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему Договору) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом.
- Вознаграждение Оценщиков не зависит от итоговой оценки стоимости, а также от тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
- Образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- Оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества. Приведенные в Отчете факты, на основе которых проводился анализ, были собраны с использованием всех наших знаний и умений, и являются, на наш взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок;
- Оценщик не производил обследование имущества;
- Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность;
- Никто, кроме лиц, указанных в Отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке Отчета.

Рассчитанная рыночная стоимость объекта оценки является действительной на дату оценки.

7 СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Последовательность определения стоимости Объекта заключается в выполнении следующих процедур:

1. Заключение Договора.
2. Установление количественных и качественных характеристик Объекта, в том числе сбор и обработка:
 - 2.1. правоустанавливающих документов, сведений об обременении Объекта правами иных лиц;
 - 2.2. данных бухгалтерского учета и отчетности, относящихся к Объекту;
 - 2.3. иной информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик Объекта с целью определения его стоимости, а также другой информации (в том числе фотодокументов), связанной с Объектом.
3. Анализ рынка, к которому относится Объект.
4. Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов.
5. Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости Объекта.
6. Составление и передача Заказчику Отчета.

8 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ

8.1 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

ОРГАНИЗАЦИОННО-ПРАВОВАЯ ФОРМА И ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ПРЕДПРИЯТИЕ «СИБНЕФТЕГАЗ»
Организационно-правовая форма и сокращенное наименование	ООО «ПРЕДПРИЯТИЕ "СИБНЕФТЕГАЗ"
Место нахождения	107031, Москва, ул. Кузнецкий мост, д. 17, стр. 2.
Почтовый адрес	107031, Москва, ул. Кузнецкий мост, д. 17, стр. 2.
ИНН/КПП	7702052404/770201001
ОГРН с датой присвоения	1027700236651 от 20.09.2002 г.
Конкурсный управляющий	Волохов Роман Николаевич

8.2 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКАХ, РАБОТАЮЩИХ ПО ТРУДОВОМУ ДОГОВОРУ В ОЦЕНОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ

В проведении оценки Объекта принимали участие работники Оценочной организации на основании трудового договора (далее - «Оценщики»), сведения о которых приведены в таблице.

Таблица 8.1. Сведения об оценщике Белоусове Сергее Михайловиче

Фамилия Имя Отчество	БЕЛОУСОВ СЕРГЕЙ МИХАЙЛОВИЧ
Место нахождения оценщика	117393, Москва, ул. Архитектора Власова, дом. 18
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Действительный член Общероссийской общественной организации «Российское Общество Оценщиков», включен в реестр членов саморегулируемой организации 09.07.2007 г., регистрационный № 000057.
Квалификация	Оценщик 1 категории, опыт работы с 2002 года
Степень участия	Описание объекта оценки, выбор подходов к оценке, оценка при помощи доходного подхода, оформление отчета об оценке
Сведения об обязательном страховании ответственности при осуществлении оценочной деятельности:	Гражданская ответственность профессиональной деятельности Оценщика (риски по обязательствам, возникающим вследствие причинения реального ущерба третьим лицам при осуществлении оценочной деятельности) застрахована ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС) № 0991R/776/91103/6 от «20» июля 2015 г. обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности. Страховщик ОАО «АльфаСтрахование» (период страхования с 00 часов 00 минут 20 июля 2016 г. и действует по 24 часа 00 минут 19 июля 2017 г. включительно). Страховая сумма: 10 000 000 руб. (Десять миллионов рублей 00 копеек) - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

8.3 СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Основные сведения об Оценочной организации приведены в таблице.

Таблица 8.2. Сведения об Оценочной организации

ПАРАМЕТР	ЗНАЧЕНИЕ
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ПроФинанс»
Основной государственный	1077746372813

ПАРАМЕТР	ЗНАЧЕНИЕ
регистрационный номер (ОГРН)	
Дата присвоения ОГРН	21.02.2007 г
ИНН / КПП	7728611833/772801001
Банковские реквизиты	Р/с 40702810500020081650 в ОАО АКБ «ПРОБИЗНЕСБАНК» к/с 30101810600000000986, БИК 044525986
Место нахождения	117393, Москва, ул. Архитектора Власова, д. 18
И.о. генерального директора	Е.В. Цой
Сведения об обязательном страховании ответственности при осуществлении оценочной деятельности:	Имущественные интересы Исполнителя по настоящему договору, связанные с риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинение убытков третьим лицам, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положением 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, застрахованы в ОСАО «Ингосстрах» на сумму 5 000 000 рублей, согласно договору (полису) обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности от 18.09.2014 №433-056086/15 (срок действия договора: с 18.09.2015 по 17.09.2016, обе даты включительно) и на сумму 5 000 000 рублей Договору обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности от 08.09.2015 №433-052912/16 (срок действия договора: с 18.09.2016 по 17.09.2017, обе даты включительно)

8.4 ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

Иные специалисты к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались.

9 ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

9.1 ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Право безвозмездного пользования недвижимым имуществом, памятником архитектуры «Палаты Тверского Архиерейского подворья», общей площадью 1043,8 кв.м. расположенного по адресу г. Москва, ул. Кузнецкий Мост, д.17, строен.2.

9.2 СОБСТВЕННИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 9.1. Реквизиты собственника объекта оценки

ПАРАМЕТР	ЗНАЧЕНИЕ
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ПРЕДПРИЯТИЕ «СИБНЕФТЕГАЗ»
Сокращенное наименование	ООО «ПРЕДПРИЯТИЕ «СИБНЕФТЕГАЗ»
Дата государственной регистрации	от 20.09.2002
ОГРН	1027700236651
ИНН	7702052404

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ, <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

9.3 СОБСТВЕННИК НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Право собственности г. Москвы на объект недвижимого имущества - здание по адресу: г. Москва, ул. Кузнецкий мост, д. 17, стр. 4, запись в ЕГРП о регистрации права N 77-01.30-018.2001-3895 от 26.06.01.

9.4 ОГРАНИЧЕНИЕ (ОБРЕМЕНЕНИЕ) ПРАВА

Оцениваемое имущество обременено в силу закона.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 16.11.2015 г. (резолютивная часть объявлена 12.11.2015г.) по делу № А40-52591/15 - Общество с ограниченной ответственностью «Предприятие «Сибнефтегаз» (ИНН/КПП 7702052404/770201001 ОГРН 1027700236651, 107031, город Москва, улица Кузнецкий мост, дом 17 строение 2) признано несостоятельным (банкротом), в отношении него открыто конкурсное производство.

Существует так же ограничение права владения согласно Договору № 430 безвозмездного пользования вышеназванным объектом недвижимости от 22.11.1999 г., заключенный между ООО «Предприятие «Сибнефтегаз» и Главным управлением охраны памятников (ГУОП) г. Москвы.

9.5 СВЕДЕНИЯ О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

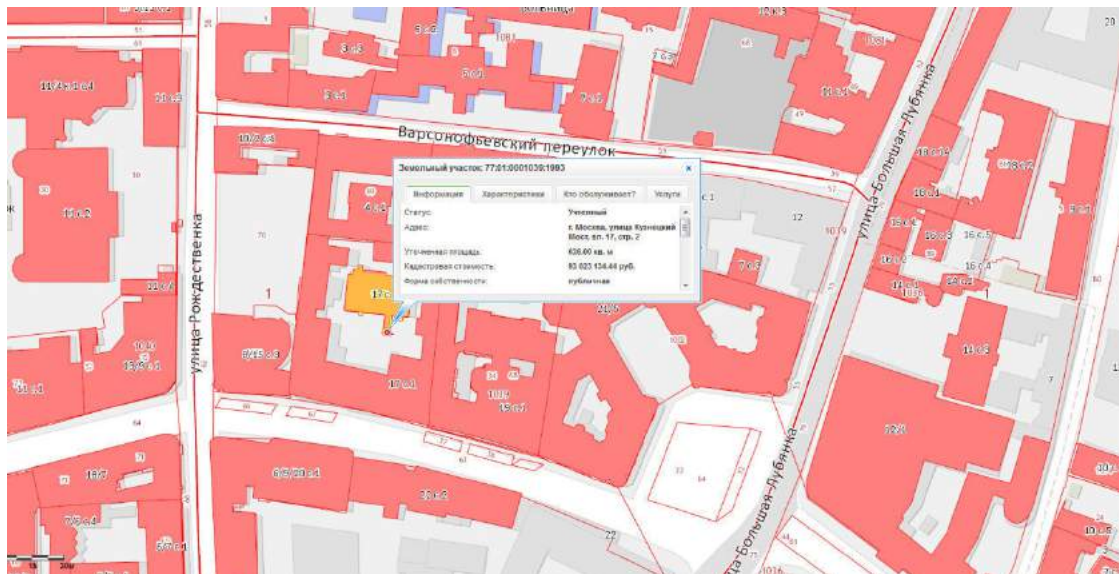
Таблица 9.2. Данные Росреестра по земельному участку

ПАРАМЕТР	ЗНАЧЕНИЕ
Статус:	Учтенный
Адрес:	г. Москва, улица Кузнецкий Мост, вл. 17, стр. 2
Уточненная площадь:	636.00 кв. м
Кадастровая стоимость:	93 023 134,44 руб.
Форма собственности:	публичная
Дата постановки на учет:	17.02.2015
Категория:	Земли поселений (земли населенных пунктов)
По классификатору (код):	142002000000
По классификатору (описание):	Для объектов общественно-делового значения

ПАРАМЕТР	ЗНАЧЕНИЕ
По документу:	Объекты размещения коммерческих организаций, не связанных с проживанием населения (1.2.7)

Публичная кадастровая карта РФ

Рисунок 1. Местоположение земельного участка



<http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

9.6 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ОТНОШЕНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. Договор № 430 на право безвозмездного пользования объектом недвижимости от 22.10.1999 г.;
2. Технический паспорт 2126056 здания по адресу г. Москва, ул. Кузнецкий Мост, дом № 17;
3. поэтажный план от 27.04.2016 г. по адресу г. Москва, ул. Кузнецкий Мост, дом № 17;
4. Экспликация к поэтажному плану по адресу г. Москва, ул. Кузнецкий Мост, дом № 17;
5. ОХРАННОЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВО СОБСТВЕННИКА ИЛИ ИНОГО ЗАКОННОГО ВЛАДЕЛЬЦА объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации" Палаты Тверского подворья, XVII в." от 22.03.2016 г.;
6. ПАСПОРТ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ
7. ПРИКАЗ ДЕПАРТАМЕНТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ ГОРОДА МОСКВЫ № 188 от 28 марта 2016 г. Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия федерального значения "Палаты Тверского подворья, XVII в." по адресу: г. Москва, ул. Кузнецкий Мост, д. 17, стр. 2;
8. РАСПОРЯЖЕНИЕ ПРЕФЕКТА ЦЕНТРАЛЬНОГО АДМИНИСТРАТИВНОГО ОКРУГА, от 27 марта 2002 г. Об утверждении адреса объекта реконструкции - ул. Кузнецкий Мост, дом № 17, строение 2;

9.7 ОПИСАНИЕ ЮРИДИЧЕСКОГО АСПЕКТА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки является: право безвозмездного пользования недвижимым имуществом, памятником архитектуры «Палаты Тверского Архиерейского подворья», общей площадью 1043,8 кв.м. расположенного по адресу г. Москва, ул. Кузнецкий Мост, д.17, строен.2.

Правоустанавливающим документом объекта оценки является Договор № 430 безвозмездного пользования вышеназванным объектом недвижимости от 22.11.1999 г., заключенный между ООО «Предприятие «Сибнефтегаз» и Главным управлением охраны памятников (ГУОП) г. Москвы.

9.7.1 ПОЛУЧАЕМЫЕ ПРАВА

Согласно Договору ООО «Предприятие «Сибнефтегаз» вправе:

1. Пользоваться Зданием и осуществлять по отношению к нему все действия, не запрещенные настоящим договором и действующим законодательством, и напрямую не ущемляющие интересы третьих лиц.
2. Предварительно уведомив Управление, переуступить свои права пользования как Зданием в целом, так и его частями, в том числе и на возмездной основе.
3. Сдавать Здание в аренду как полностью, так и по частям с согласованием Договора аренды с Управлением. При этом Управление вправе отказать в таком согласовании только в случае, если передача Здания в аренду на предложенных Условиях ухудшит его техническое состояние или будет противоречить настоящему Договору или действующему законодательству.
4. Закладывать свои права пользования Зданием.
5. Вносить свои права пользования Зданием в уставные капиталы хозяйственных обществ и товариществ.

9.7.2 СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

1. Настоящий договор заключен на срок 25 (двадцать пять) лет.
2. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в установленном порядке.
3. После истечения срока действия настоящего договора Предприятие имеет право на его пролонгацию на аналогичный срок. Управление может отказать Предприятию в указанном праве только в случае, если в период пользования Зданием, Предприятие существенно нарушало условия настоящего договора.
4. В случае прекращения настоящего договора Предприятие обязано в течение двух месяцев с даты его прекращения передать Здание Управлению по акту приема-передачи, передав в том числе все произведенные в Здании неотделимые улучшения без возмещения их стоимости, если даже улучшения были произведены с согласия Управления.
5. Окончание срока действия настоящего договора не освобождает стороны от ответственности за его нарушения.

9.7.3 ОХРАННОЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВО.

28 марта 2016 года было утверждено приказом Департамента культурного наследия города Москвы «Охранное обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации «Палаты Тверского подворья, XVII в.»». Регистрационный номер объекта культурного наследия в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации: 771510303700006.

9.7.4 ОСОБЕННОСТИ ОТЧУЖДЕНИЯ

Особый правовой статус указанного имущества, имеет ряд особенностей при его реализации имущественного права в рамках процедуры банкротства.

Реализация имущества в рамках процедуры банкротства проводится в соответствии с положениями ст. 110, 111, 139 Закона о банкротстве.

В соответствии с п. 4. ст. 110 Закона о банкротстве, продажа предприятия осуществляется в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, путем проведения торгов в форме аукциона, за исключением имущества, продажа которого в соответствии с законодательством Российской Федерации осуществляется путем проведения конкурса.

Продажа предприятия осуществляется путем проведения открытых торгов, за исключением случая наличия в составе предприятия имущества, относящегося в соответствии с законодательством Российской Федерации к ограниченно оборотоспособному имуществу. В этом случае продажа предприятия осуществляется путем проведения закрытых торгов, в которых принимают участие только лица, которые в соответствии с федеральным законом могут иметь в собственности или на ином вещном праве имущество, относящееся к ограниченно оборотоспособному имуществу.

В случае продажи объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации к обязательным условиям конкурса относятся также обязательства покупателей по соблюдению установленных в соответствии с Федеральным законом от 25 июня 2002 года N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" ограничений права пользования данным объектом культурного наследия, требований к его сохранению, содержанию и использованию, обеспечению доступа к данному объекту культурного наследия, сохранению его облика и интерьера (если интерьер относится к предмету охраны), выполнение в отношении данного объекта требований охранного документа, соблюдение особого режима использования земель в границах охранной зоны данного объекта культурного наследия и заключение договора о выполнении указанных требований.

Участники конкурса. Покупатель.

В соответствии с п.2 ст. 1 федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", особенности владения, пользования и распоряжения объектами культурного наследия (памятниками истории и культуры) народов Российской Федерации как особым видом недвижимого имущества; является предметом регулирования настоящего Федерального закона.

Федеральным законом от 22.10.2014 N 315-ФЗ в вышеназванный закон были внесены изменения, вступившие в законную силу с 22.01.2015, путем дополнения статьей 52.1. «Предоставление объекта культурного наследия, включенного в реестр и находящегося в федеральной собственности, в безвозмездное пользование»:

Объект культурного наследия, включенный в реестр и находящийся в государственной собственности, предоставляется в безвозмездное пользование на основании договора безвозмездного пользования объектом культурного наследия следующим юридическим лицам:

- 1) общественным объединениям, уставной целью деятельности которых является сохранение объектов культурного наследия;
- 2) детским общественным объединениям;
- 3) общественным организациям инвалидов;
- 4) благотворительным организациям;
- 5) религиозным организациям;
- 6) общероссийским творческим союзам;
- 7) государственным и муниципальным учреждениям, осуществляющим свою деятельность в сфере культуры;
- 8) центрам исторического наследия президентов Российской Федерации, прекративших исполнение своих полномочий, созданным в соответствии с Федеральным законом от 13 мая 2008 года N 68-ФЗ "О центрах исторического наследия президентов Российской Федерации, прекративших исполнение своих полномочий".

Учитывая указанные выше обстоятельства, в соответствии со ст. 52.1 ФЗ "Об объектах культурного наследия», в качестве потенциально покупателя, необходимо привлечение организации, обладающего вышеназванным статусом.

Конкурсным управляющим в адрес ДГИ Москвы был направлен запрос-уведомление о намерении произвести переуступку права безвозмездного пользования.

В ответ на данное обращение, был получен ответ ДГИ Москвы от 15.02.2016 г. в котором департамент разъяснил, что реализация права безвозмездного пользования на торгах в рамках процедуры конкурсного производства возможна, при соблюдении положений п.4 ст. 110 ЗоБ.

Т.о., ДГИ не возражает против продажи вышеназванного вещного права. Однако, условия конкурса должны содержать требования к участником торгов о соблюдении охранного обязательства.

9.8 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**Таблица 9.3. Характеристики объекта недвижимости:**

ПАРАМЕТР	ЗНАЧЕНИЕ ПАРАМЕТРА
Дата изготовления / постройки объекта	XVII век
Год последнего кап. ремонта	1995-1996 гг.
Кадастровый (или условный) номер объекта:	77:01:0001039:1009
Наименование объекта:	здание
Назначение объекта:	нежилое здание
Площадь объекта:	1 043, 8 кв.м.
В том числе	
1 этаж	325 кв.м.
2 этаж	360 кв.м.
Мансарда	256,9 кв.м.
Лестница	35,8 кв.м.
Лестница	43,3 кв.м.
Лестница	16,8 кв.м.
Подсобное помещение	5,5 кв.м.
Объем	5 320 куб. м.
Площадь крыши	746 кв.м.
Этажность (этаж):	2
Адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, г. Москва, ул. Кузнецкий Мост, д.17, строен. 2

Технический паспорт, выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о переходе прав на объект недвижимого имущества от 12.04.2016 г. №77/100/080/2016-166

Таблица 9.4. Описание конструктивных элементов здания

ПАРАМЕТР	ЗНАЧЕНИЕ ПАРАМЕТРА
Наименование объекта	Нежилое помещение
Фасад	Штукатурка с побелкой
Фундамент	Бутовый ленточный
Стены наружные и внутренние капитальные	Кирпичные
Перегородки	Кирпичные
Перекрытия чердачные	Деревянные оштукатуренные
Перекрытия межэтажные	Железобетонные
Крыша	Металлическая по деревянной обрешётке
Полы	Дощатые, металлическая плитка
Проемы:	
Оконные	Двойные створные
Дверные	Филенчатые и простые
Наружная отделка	Штукатурка, побелка
Внутренняя отделка	Плитка, побелка, окраска проемов

ПАРАМЕТР	ЗНАЧЕНИЕ ПАРАМЕТРА
Центральное отопление	Стальные трубы. 1043,8 м2
Водопровод	Стальные трубы. 1043,8 м2
Канализация	Трубы чугунные. Центральная 1043,8 м2
Радио	Гор. сеть
Телефон	АТС
Электроосвещение	Скрытая электропроводка
Горячее водоснабжение	Центральное
Вентиляция	Приточно-вытяжная
Процент износа (по паспорту БТИ)	13%

Технический паспорт, осмотр

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость, не выявлены.

9.9 ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ЗДАНИЯ

Здание расположено в Мещанском районе Центрального округа г. Москвы.

Рисунок 2. Местоположение оцениваемого здания

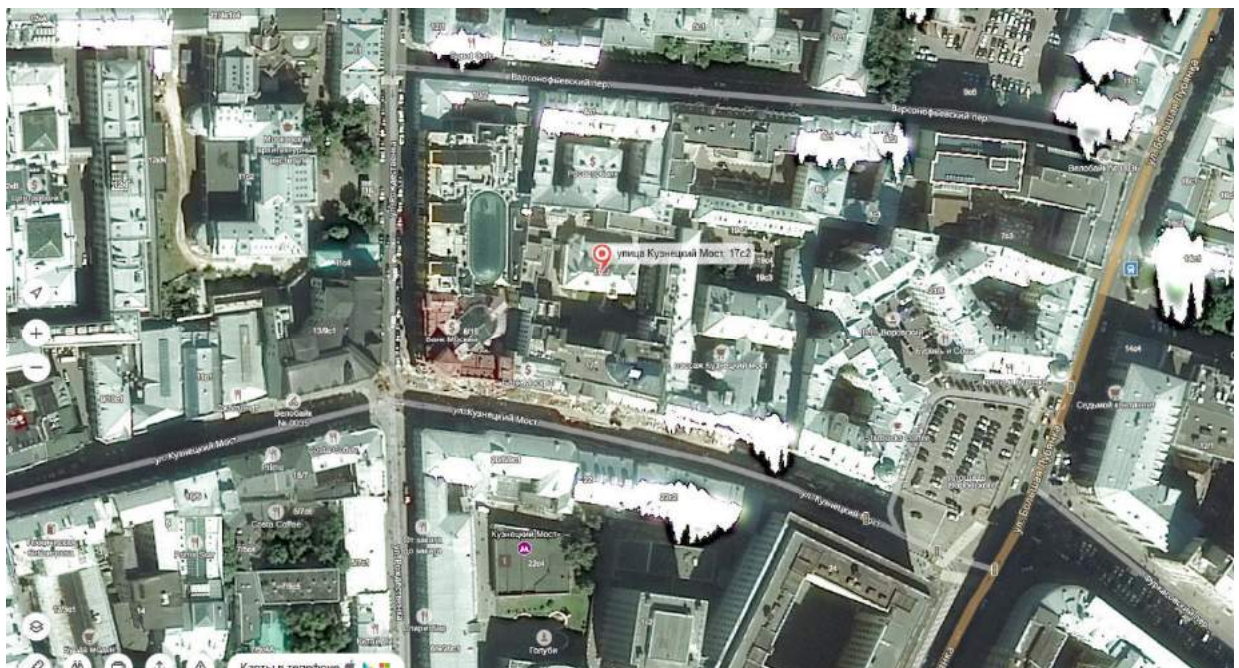
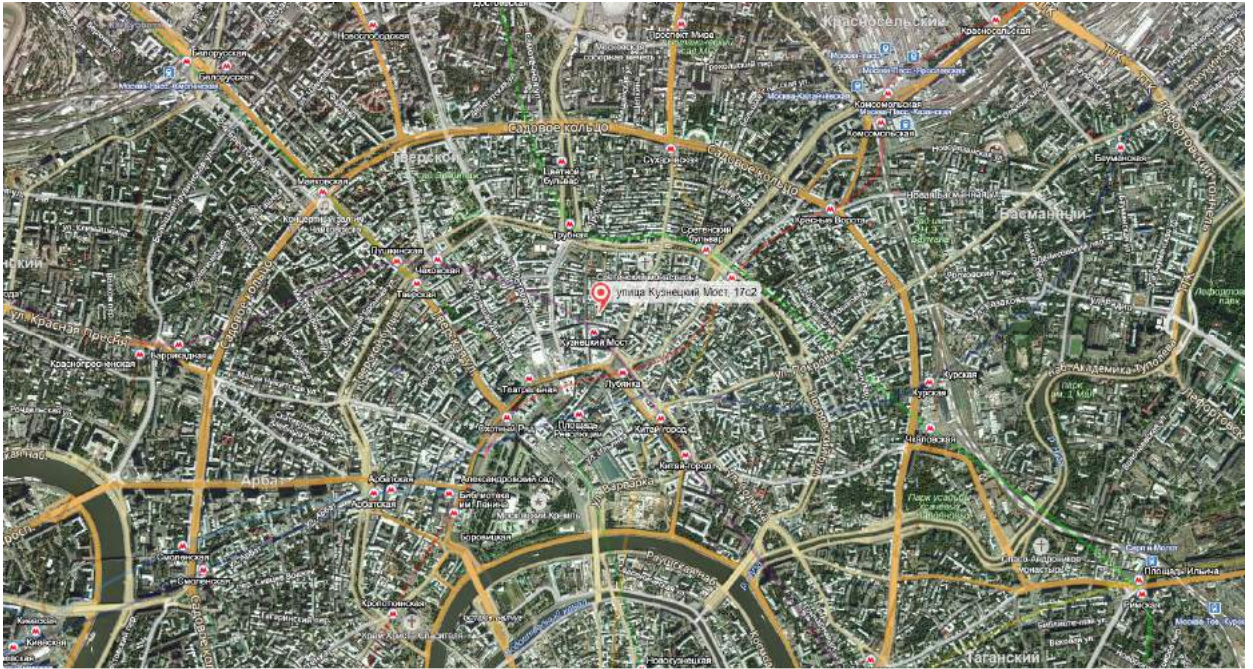
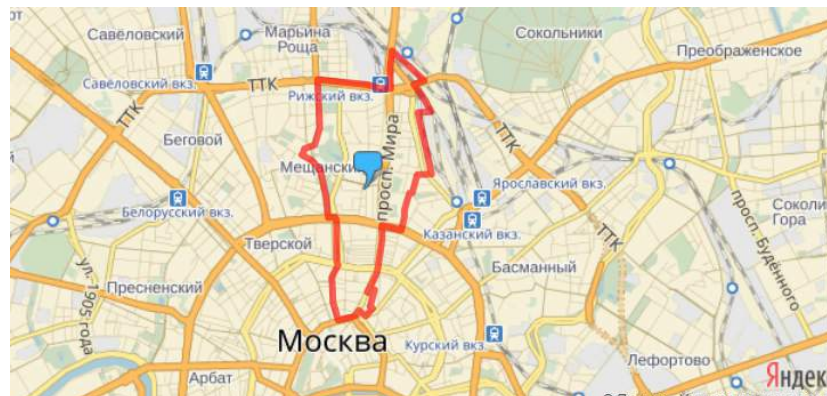


Рисунок 3. Местоположение оцениваемого здания

Мещанский район, местность которого известна со времён основания Москвы, насчитывает сегодня 75% археологических заповедников, находящихся на территории столицы. Район обладает уникальными культурными ресурсами, привлекающими москвичей и гостей города. Большинство исторических зданий района относятся к объектам исторического и культурного наследия федерального и регионального значения.

Рисунок 4. Местоположение Мещанского района

Улица Кузнецкий мост расположена внутри Бульварного кольца Москвы. Является продолжением Камергерского переулка, пролегает дугообразно, последовательно пересекая под почти прямым углом радиальные от центра Большую Дмитровку, Петровку, Неглинную, Рождественку, Большую Лубянку и как бы вливаясь в последнюю по периметру площади Воровского. Нумерация улицы ведётся от Большой Дмитровки. Улица Кузнецкий Мост является частью полукольца улиц вокруг Кремля.

Улица Кузнецкий мост — это старейшая улица Москвы, она проходит по Мещанском и Тверском районам центрального административного Округа города Москва. Появление этой улицы связано с строительством Пушечного двора, а названа она в честь моста проходящего через реку Неглинную. В XVII—XVIII веках на улице жили представители знатных фамилий Мясоедовых, Салтыковых, Гагариных, Щербатовых, Долгоруковых, Волынских, Воронцовых, Голицыных и многих других. Начиная с XVIII века и вплоть до революции 1917 года Кузнецкий Мост являлся главной торговой улицей Москвы — «святилищем роскоши и моды», славился магазинами одежды, книжными лавками, фотоателье и ресторанами. Исторические традиции Кузнецкого Моста сохраняются и в настоящее время.

Улицы Петровка, Неглинная и Рождественка делят улицу Кузнецкий Мост на четыре квартала. Границы квартала от Большой Дмитровки до Петровки также формируют практически параллельные Кузнецкому Мосту

Копьёвский и Дмитровский переулки; квартала от Петровки до Неглинной улицы — Театральный проезд и улица Петровские Линии; квартала от Неглинной до Рождественки — Пушечная улица и Сандуновский переулок; квартала от Рождественки до Большой Лубянки — Пушечная улица и Варсонофьевский переулок. Рельеф улицы характеризуется заметным уклоном к середине, что связано с расположением квартала от Петровки до Неглинной улицы в бывшей пойме реки Неглинной. В пешеходную улицу превратили в 2012 году — движение транспорта происходит только на отрезке улицы от Рождественки до Большой Лубянки. Теперь здесь часто проводят различные концерты и фестивали для всей семьи.

9.10 ИСТОРИЯ ЗДАНИЯ⁵

Современное владение № 17 с XVII в. принадлежало Тверскому подворью — здесь находилась резиденция тверских архиереев. Уже в «Переписи московских дворов» 1620 г. можно найти упоминание о том, что подле «Рождественской» на улице, соответствующей современному Кузнецкому мосту, располагается двор тверского «архиепископа Пафнутия». Тогда же, в XVII в., на участке Тверского подворья были построены каменные, прямоугольные в плане, палаты. В конце столетия к северо-западному углу здания был пристроен дополнительный двухэтажный каменный объем со сводами. Вероятно, в это же время была возведена, и каменная церковь Святого Арсения, епископа Тверского, разобранный около 1770 г.

Со временем территория подворья застраивалась, в том числе, и каменными зданиями с торговыми лавками на первых этажах по красной линии Кузнецкого моста. В результате старинные палаты оказались во дворе образовавшегося квартала. В 1830-е гг. палаты были полностью перестроены в соответствии с новой архитектурной модой, с фасадов был срублен декор, выполненный из профильного большемерного кирпича.

Часть строений подворья сдавалась в аренду. Здесь находились жилые помещения и магазины. В 1770-е в одной из квартир жила семья Франца Морелли — учителя танцев Московского Университета, ставшего впоследствии балетмейстером Большого Петровского театра М. Медокса.

В 1810–1820 гг. здесь располагалась мастерская известного скульптора Сантина Кампиони по производству



мраморных и бронзовых художественных скульптур. Имя скульптора хорошо известно в Москве. Его работы украшают многие замечательные здания столицы: дом Благородного собрания на Охотном Ряду (в советские годы — Дом Союзов), дом графа Разумовского на Гороховом поле, Голицынскую (ныне — Первую Градскую) больницу, дворцы Останкина и Архангельского.

Уже в наши дни, в 1996 г., большая часть строений Тверского подворья, в том числе, и выходящих на улицу Кузнецкий мост, была снесена, и на их месте был возведен офисно-торговый комплекс.

Из всего ансамбля сохранились только оцениваемые палаты XVII в. Тогда же была проведена их научная реставрация с воссозданием декоративного убранства фасадов. Здание

находится на государственной охране и включено в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) России.

В настоящее время, оцениваемое нежилое здание используется под офис. Окружение объекта оценки характеризуется как офисно-торговая застройка. Здание находится во второй линии домов.

9.11 ОСМОТР ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Осмотр объекта оценки проводился 06.07.2016 г. оценщиком Белоусовым С.М.

Осмотр состоял из наружного и внутреннего осмотра объекта оценки. Оценщиком, были сделаны фотографии внутреннего и внешнего состояния объекта оценки.

В процессе осмотра Оценщик провел интервьюирование представителей Собственника на предмет характеристик и состояния имущества, входящего в состав объекта оценки. На основании визуального осмотра и представленной информации, можно сделать вывод, что большая часть помещений находятся в рабочем состоянии и может эксплуатироваться.

⁵ http://um.mos.ru/houses/palaty_tverskogo_podvorya/

Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки проводилось на основании предоставленных документов, на основании внешнего осмотра, на основании данных полученных от представителей заказчика.

В ходе осмотра были обнаружены переборки, не указанные в поэтажном плане.

Состояние здания отражено на фотографиях, расположенных в Приложении 1 к настоящему Отчету об оценке.

10 АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Настоящий раздел Отчета содержит описание общеэкономической ситуации в России, региона расположения оцениваемых объектов, и отрасли, к которым они относятся.

Анализ общеэкономической ситуации в стране является основой для определения общих тенденций и перспектив развития рынка. На основе информации, полученной в результате данного исследования, возможно построение дальнейших прогнозов по развитию исследуемой отрасли и перспектив развития оцениваемой компании.

Обзор подготовлен на основе материалов Минэкономразвития России «О текущей ситуации в экономике Российской Федерации по итогам 1 квартала 2016 года», «Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2016 год и на плановый период 2016 и 2017 годов», «Прогноз долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2030 г.» и других источников информации.

10.1 ОБЗОР МАКРОЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РОССИИ⁶

Таблица 10.1. Основные показатели социально-экономического развития России в 2009 - 2015 годах

ПОКАЗАТЕЛЬ	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
ВВП, в% к пред. году	92,2	104,5	104,3	103,4	101,3	100,7	96,3
Индекс-дефлятор	102,0	114,2	115,9	107,5	105,2	106,6	
Индекс потребительских цен, на конец года	108,8	108,8	106,1	106,6	106,5	111,4	112,9
В среднем за год	111,7	106,9	108,4	105,1	106,8		
Индекс промышленного производства, в% к пред. году	90,7	107,3	105,0	103,4	100,4	101,7	96,6
Индекс-дефлятор	100,3	119,3	116,1	105,5	104,7		
Инвестиции в основной капитал	84,3	106,3	110,8	106,8	99,8	98,5	91,6
Индекс-дефлятор		107,9	108,8	106,8	105,5		
Оборот розничной торговли, в% к пред. году	94,9	106,5	107,1	106,3	103,9	102,7	90,0
Объем платных услуг населению, в% к пред. году	97,5	101,5	103,2	103,5	102,1	101,3	97,9
Курс рубля к доллару. руб. за доллар США	31,7	30,4	29,4	31,1	31,8	38,4	
Среднегодовой							
Средняя цена на нефть марки «Urals». долл. США/баррель	61,1	78,2	109,3	110,5	107,9	97,6	51,2

10.2 ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В ЯНВАРЕ - АПРЕЛЕ 2016 ГОДА

В I квартале текущего года наблюдалась дальнейшая адаптация экономики России к функционированию в условиях санкций и к новому уровню цен на нефть и углеводороды. Снижение экономики сокращалось умеренными темпами. Наблюдаемая с середины 2015 г. тенденция помесечного замедления ее спада сохранилась и в I квартале 2016 года.

Итоги за апрель текущего года свидетельствуют о продолжающейся тенденции снижения экономики умеренными темпами. Сезонно сглаженный показатель ВВП, по оценке Минэкономразвития России, в апреле понизился на 0,1 % к предыдущему месяцу. Сокращение экономики обусловлено негативной динамикой в добыче полезных ископаемых, строительстве, розничной торговле и платных услуг населению. Позитивными стали итоги месяца для обрабатывающих производств и сельского хозяйства.

По оценке Минэкономразвития России, снижение ВВП в апреле по сравнению с апрелем 2015 г. составило 0,7 %, по итогам четырех месяцев ВВП сократился на 1,1 % к соответствующему периоду прошлого года.

По предварительной оценке Росстата, в I квартале 2016 г. индекс физического объема валового внутреннего продукта относительно соответствующего периода 2015 года составил 98,8 процента.

С исключением сезонной и календарной составляющих по промышленному производству в целом в апреле рост продолжился (0,1 %). Рост был достигнут, главным образом, разворотом в обрабатывающей

⁶ Источник: Минэкономразвития РФ. Мониторинг и анализ социально-экономического развития Российской Федерации и отдельных секторов экономики (<http://www.economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/monitoring/>)

промышленности, где зафиксирована плюсовая динамика (0,5 %). В добыче полезных ископаемых продолжилось сокращение (-0,7 %). В производстве и распределении электроэнергии, газа и воды после стабилизации в марте в апреле вновь произошло снижение (-0,8 %).

В отраслях инвестиционного спроса продолжилось сокращение в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, после роста в марте вновь сократилось производство машин и оборудования, возобновился рост в производстве транспортных средств и оборудования, стабилизировалось производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования.

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

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

Прирост производства сельскохозяйственной продукции в апреле составил с исключением сезонности 0,2 процента.

После мартовского роста безработица в апреле текущего года снизилась с 6 % до 5,9 процента. Однако с исключением сезонности она продолжила рост и составила, по оценке Минэкономразвития России, 5,7 процента.

По оценке Минэкономразвития России, в апреле было отмечено значительное снижение **реальной заработной платы** (-1,4 % к марту с исключением сезонного фактора), по уточненным данным в марте сезонно очищенное снижение составило 0,3 процента.

Динамика оборота розничной торговли с исключением сезонного фактора в апреле 2016 г. вернулась к значениям февраля: сокращение замедлилось до -0,2 процента.

Динамика платных услуг населению (с исключением сезонного фактора) темпы снижения практически не изменились с марта текущего года. По предварительным данным, в апреле произошло снижение на 0,6 процента.

Экспорт товаров в январе-апреле 2016 г., по оценке, составил 83,9 млрд. долл. США (снижение на 30,6 % к январю-апрелю к 2015 г.).

Импорт товаров в январе-апреле 2016 г., по оценке, составил 52,5 млрд. долл. США (снижение на 13,7 % к январю-апрелю 2015 года).

Положительное сальдо торгового баланса в январе-апреле 2016 г., по оценке, составило 31,4 млрд. долл. США, относительно января-апреля 2015 г. снизилось на 47,7 процента.

В апреле тенденция замедления инфляции сохранилась. По данным Росстата, она составила 0,4 %, с начала года - 2,5 %, за годовой период - 7,3 % (в 2015 г.: с начала месяца - 0,5 %, с начала года - 7,9 %, за годовой период - 16,4 %). Таблица 10.2. Основные показатели развития экономики (в % к соответствующему периоду предыдущего года)

Таблица 10.3. Основные показатели социально-экономического развития России в январе-апреле 2016 г.

Параметр	2015 год			2016 год		
	апр.	январь-апр.	март	апр.	апр. (с искл. сезон. и календ. факт., к пред. п-ду) ¹¹	январь-апр.
ВВП ¹⁾	95,6	96,8	98,8	99,3	-0,1	98,9
Индекс потребительских цен, на конец периода '	100,5	107,9	100,5	100,4		102,5
Обрабатывающие производства	95,5	98,5	99,5	100,5	0,1	99,9
Индекс производства продукции сельского хозяйства	92,8	97,0	97,2	100,6	0,5	98,2
«Строительство» *	103,3	103,5	102,7	102,7	0,2	102,8
Ввод в действие жилых домов	92,6	94,3	98,6	94,1	-1,3	96,7
Реальные располагаемые денежные	116,1	129,4	85,3	93,3		85,7
	97,4 ⁶⁾	97,6 ⁶⁾	98,8	92,9	-1,5	95,3

Параметр	2015 год			2016 год		
	апр.	янв.-апр.	март	апр.	апр. (с искл. сезон. и календ. факт., к пред. п-ду) ¹¹	янв.-апр.
доходы населения ¹	90,4	90,8	101,5	98,3 ⁷⁾	-1,4	99,1 ⁷⁾
организаций	34377	32257	35501	36210 ⁷⁾		34553 ⁷⁾
работников организаций, руб. Уровень	5,8		6,0	5,9	5,7	5,9
Оборот розничной торговли	90,2	92,3	94,2	95,2	-0,2	94,8
Объем платных услуг населению	97,5 ⁶⁾	99,1 ⁶⁾	99,0	99,2	-0,6	98,9
Экспорт товаров, млрд. долл. США	30,7	120,9	23,0	23,7 ⁸⁾		83,9 ⁸⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	16,2	60,8	15,3	14,6 ⁸⁾		52,5 ⁸⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	59,2	54,3	36,4	39,3		33,7

*

По Начиная с января 2016 г. в объем работ по виду деятельности «Строительство» включаются работы, выполненные хозяйственным способом, индексы физического объема рассчитаны по сопоставимому кругу хозяйствующих субъектов ^ Оценка Минэкономразвития России.

2) Март, апрель - в % к предыдущему месяцу, январь-апрель - в % к декабрю предыдущего года.

3) Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды".

4) Данные изменены за счет получения отчетных данных

5) Предварительные данные.

6) Без учёта сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

7) Оценка Росстата.

8) Оценка. оценке Минэкономразвития России, в марте 2016 г. индекс ВВП с исключением сезонности составил -0,1 процента.

Строительство

Объем работ по виду деятельности «Строительство» в апреле снизился на 5,9 %, г/г - это максимальное падение за полгода. Сезонно сглаженный индекс также свидетельствует о нисходящей траектории. Ввод в действие жилых домов по итогам апреля составил 4,7 млн. кв. м общей площади (на 6,7 % меньше, чем в соответствующем периоде 2015 года), однако больше, чем в апреле 2014 г. (4,3 млн. кв. м). Причиной наблюдаемого сокращения наряду с общим замедлением производственной и инвестиционной активности может быть недостаточное финансирование отрасли.

Производство стройматериалов в апреле продолжило падение, однако стоит отметить, что темпы спада по некоторым позициям замедлились. Выпуск цемента прибавил 4,9 п. пункта по сравнению с предыдущим месяцем (до -8,3 %, г/г), блоков - 7,9 п. пункта (до -21,3 %, г/г).

Таблица 10.4. Объем работ по виду деятельности «Строительство»

Строительство. %. г/г	февраль	март	апрель
Объем работ по виду деятельности «Строительство»	0,4	-1,4	-5,9
Производство стройматериалов, %, г/г	февраль	март	апрель
Портландцемент	-17,7	-13,2	-8,3
Кирпич керамический неогнеуп. строительный	-24,5	-18,2	-20,6
Блоки стеновые мелкие из ячеистого бетона	-24,2	-19,0	-18,0
Конструкции и детали сборные железобетонные	-23,0	-19,3	-20,0

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Суверенный кредитный рейтинг России от «большой тройки» международных рейтинговых агентств (МРА)

Standard & Poor's (от 18 марта 2016г.):

- долгосрочный кредитный рейтинг России по обязательствам в иностранной валюте – «BB+» (прогноз – «негативный»);

- долгосрочный рейтинг по обязательствам в национальной валюте – «BBB-» (прогноз – «негативный»);
- краткосрочный суверенный рейтинг РФ с обязательствами в иностранной валюте – «B»;
- краткосрочный рейтинг с обязательствами в национальной валюте – «А-3».

Moody's (от 22 апреля 2016г.):

- кредитный рейтинг РФ по обязательствам, выраженным в иностранной валюте – «Ba1» (прогноз – «негативный»);
- суверенный рейтинг с обязательствами в национальной валюте – «Baa3» (прогноз – «негативный»).

Таким образом, долгосрочный кредитный рейтинг России в иностранной валюте от агентств S&P и Moody's находится на спекулятивном («мусорном») уровне.

Fitch (от 16 апреля 2016г.):

- долгосрочный кредитный рейтинг РФ, выраженный в иностранной валюте – «BBB-» (прогноз – «негативный»);
- долгосрочный рейтинг с обязательствами в национальной валюте – «BBB-» (прогноз – «негативный»);
- краткосрочный суверенный рейтинг РФ в иностранной валюте – «F3».

Долгосрочный кредитный рейтинг России в иностранной валюте от агентства Fitch на данный момент находится на последней ступени инвестиционного уровня.

Инфляционные процессы

В апреле тенденция замедления инфляции сохранилась - потребительская инфляция замедлилась до 0,4 % против 0,5 % в марте.

Вместе с тем эффект высокой базы прошлого года исчерпался. За годовой период снижение инфляции, наблюдаемое с сентября прошлого года, остановилось - инфляция в апреле сохранилась на уровне марта - 7,3 процента.

С начала года по апрель прирост потребительских цен составил 2,5 %, что в 3,2 раза ниже прошлогодних значений (7,9 %).

В мае еженедельный рост цен несколько замедлился вследствие сезонного замедления роста цен на непродовольственные товары и продовольственные товары без плодоовощной продукции. За период с начала мая по 23 мая прирост цен составил 0,3 %, в апреле за 25 дней потребительские цены выросли на 0,5 процента.

Основной вклад в замедление инфляции в апреле внесло замедление роста цен на непродовольственные товары без бензина до 0,6 % с 0,8 % в марте вслед за укреплением рубля и продолжающимся снижением

потребительского спроса. Тенденция замедления роста цен за годовой период в апреле сохранилась - рост цен составил 8,8 % против 9,1 % в марте.

На рыночные услуги рост цен к предыдущему месяцу напротив усилился в преддверии майских праздников и начала отпускного сезона. Значительно подорожали услуги пассажирского транспорта. За годовой период рост цен усилился до 7,9 % с 7,4 % в марте.

На продовольственные товары рост цен сохранился на уровне марта - 0,4 процента. При этом замедлился рост цен на продовольственные товары без плодоовощной продукции. Снижение цен на плодоовощную продукцию в апреле практически остановилось (-0,1%), после удешевления в марте на 1,3 процента. В годовом выражении замедление роста цен на продовольственные товары в апреле приостановилось - цены выросли на 5,3 % с 5,2 % в марте.

Рисунок 5. Инфляция и динамика цен в отдельных секторах потребительского рынка



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Таблица 10.5. Инфляция в 2016 г.

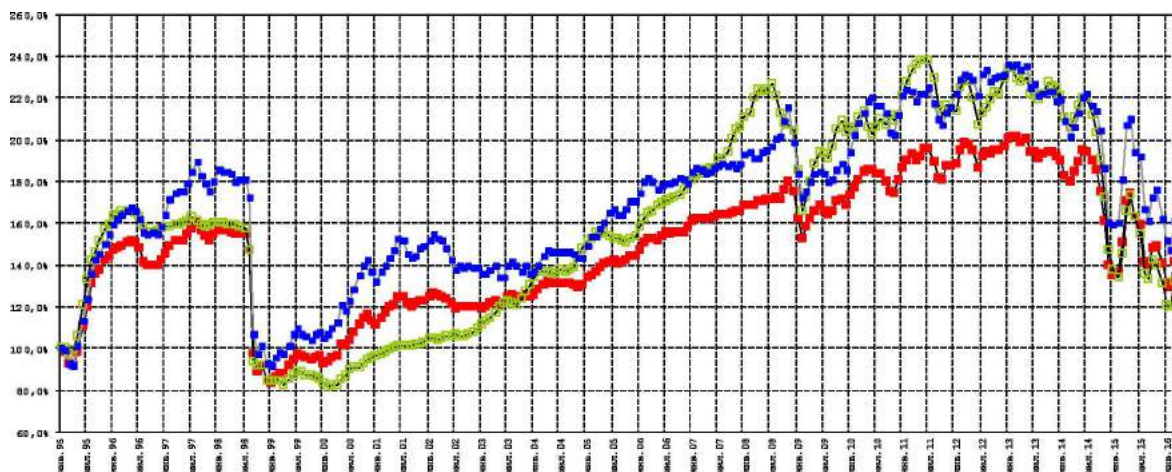
Параметр	м/м			г/г			янв. апр	справочно янв. - апр.
	2016							
	янв.	фев.	март	апр.	март	апр.	2016	2015
Инфляция (ИПЦ) - %	1,0	0,6	0,5	0,4	7,3	7,3	2,5	7,9
Продовольственные товары	1,2	0,7	0,4	0,4	5,2	5,3	2,7	11,2
- без плодоовощной продукции	0,6	0,5	0,6	0,5	6,7	6,3	2,2	9,3
Непродовольственные товары с исключением бензина	0,8	0,9	0,8	0,6	9,1	8,8	3,1	8,5
Рыночные услуги	1,2	0,4	0,0	0,3	7,4	7,9	2,0	4,3
БИПЦ	0,8	0,7	0,6	0,5	8,0	7,6	2,6	8,4
Справочно: Курс рубля, руб. за долл. США	76,3	77,2	70,5	66,7	17,0	26,0	-4,3	-4,7

Валютный курс

В апреле укрепление номинального эффективного курса рубля составило 3,6 %, а в целом за январь-апрель 2016 г. (из расчета апрель 2016 г. к декабрю 2015 г.) - 2,6 процента. Реальный эффективный курс за апрель укрепился на 3,7 %, в целом за первые четыре месяца текущего года его укрепление оценивается Банком России в 4,1 процента.

При этом, по расчетам Минэкономразвития России, за апрель текущего года укрепление рубля в реальном выражении к доллару составило 5,6 %, к евро - 3,9 %, к фунту стерлингов - 5,35 %, к швейцарскому франку - 3,8 %, к японской иене - 3,2 %, к канадскому доллару - 2,6 %, к австралийскому доллару - 3,2 %. В целом за январь-апрель (из расчета апрель 2016 года к декабрю 2015 года) реальное укрепление рубля к доллару США составило 5,8 %, к евро - 2,85 %, к фунту стерлингов - 12,6 %, к швейцарскому франку - 3,6 %, к австралийскому доллару - 1,3 %, ослабление к японской иене - 3,2 %, к канадскому доллару - 0,5 процента.

Рисунок 6. Динамика среднемесячных реальных курсов рубля (январь 1995 г. = 100%)



Источники: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.

За апрель текущего года объем валовых *международных резервов* возрос на 4,513 млрд. долл. США против 6,464 млрд. долл. США месяцем ранее (в апреле 2015 г. наблюдалось уменьшение на 0,36 млрд. долл. США). При этом положительная валютная переоценка резервов, номинированных в евро, фунтах стерлингов, йенах, канадских и австралийских долларах составила за апрель 1,88 млрд. долл. США из-за укрепления курса указанных валют (кроме австралийского доллара) по отношению к доллару США, положительная изменение стоимости монетарного золота - 2,37 млрд. долл. США, прочие изменения составили положительную величину в 0,26 млрд. долл. США. В целом за январь-апрель прирост резервов составил 23,122 млрд. долл. США (в январе-апреле годом ранее - сокращение на 29,455 млрд. долл. США). По состоянию на 1 мая 2016 г. объем международных резервов составил 391,521 млрд. долл. США.

Дефицит *федерального бюджета* на кассовой основе в январе-апреле текущего года составил, по предварительным данным Минфина России, 1233,26 млрд. руб., или 4,9 % ВВП против 906,67 млрд. руб. (3,7 % ВВП) за аналогичный период годом ранее. При этом доходы бюджета составили 3907,62 млрд. руб., или 15,6 % ВВП (4550,1 млрд. руб., или 18,4 % ВВП в январе-апреле 2015 года), а расходы бюджета (на кассовой основе) - 5140,88 млрд. руб., или 20,5 % ВВП против 5456,78 млрд. руб. (22,1 % ВВП) за первые четыре месяца предыдущего года. Непроцентные расходы сложились в объеме 4903,64 млрд. руб., или 19,6 % ВВП (5261,29 млрд. руб., или 21,3 % ВВП в январе-апреле 2015 года), а обслуживание государственного долга (процентные расходы) составило 237,23 млрд. руб., или 0,95 % ВВП против 195,49 млрд. руб., или 0,79 % ВВП в январе-апреле годом ранее.

Выводы:

1. В I квартале текущего года наблюдалась дальнейшая адаптация экономики России к функционированию в условиях санкций и к новому уровню цен на нефть и углеводороды. Снижение экономики сокращалось умеренными темпами.
2. По предварительной оценке Росстата, в I квартале 2016 г. индекс физического объема валового внутреннего продукта относительно соответствующего периода 2015 года составил 98,8 процента.
3. В апреле было отмечено значительное снижение реальной заработной платы (-1,4 % к марту с исключением сезонного фактора), по уточненным данным в марте сезонно очищенное снижение составило 0,3 процента.
4. В апреле тенденция замедления инфляции сохранилась. По данным Росстата, она составила 0,4 %, с начала года - 2,5 %, за годовой период - 7,3 % (в 2015 г.: с начала месяца - 0,5 %, с начала года - 7,9 %, за годовой период - 16,4 %). Таблица 10.6. Основные показатели развития экономики (в % к соответствующему периоду предыдущего года).
5. Объем работ по виду деятельности «Строительство» в апреле снизился на 5,9 %, г/г - это максимальное падение за полгода.
6. Долгосрочный кредитный рейтинг России в иностранной валюте от агентств S&P и Moody's находится на спекулятивном («мусорном») уровне.

10.3 ПРОГНОЗ ОСНОВНЫХ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ

В данном разделе представлен прогноз основных макроэкономических показателей на базе Сценарных условий, основных параметров прогноза социально-экономического развития Российской Федерации и предельных уровней цен (тарифов) на услуги компаний инфраструктурного сектора на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов, подготовленных Минэкономразвития России⁷. Основным вариантом прогноза Минэкономразвития России, представленным в данном разделе, принят вариант 1 – базовый.

10.3.1 Прогноз социально-экономического развития РФ на 2017 – 2019 гг.

Прогноз сценарных условий и основных макроэкономических параметров социально-экономического развития Российской Федерации на 2017 - 2019 гг. разработан в составе трех основных вариантов - базового, консервативного и целевого.

Разработанные варианты прогноза базируются на единой гипотезе ускорения развития мировой экономики до 3,2 % 2016 году и восстановлением умеренной динамики в 2017 - 2019 гг. со среднегодовым темпом роста 3,4 процента.

Базовый вариант характеризует развитие российской экономики в условиях сохранения консервативных тенденций изменения внешних факторов при сохранении консервативной бюджетной политики, в том числе в части социальных обязательств государства.

Вариант разработан исходя из умеренной динамики цен на нефть Urals на уровне 40 долл. США/барр. в 2016 - 2019 годах.

В социальной сфере базовый вариант предусматривает повышение уровня жизни населения на основе умеренного увеличения социальных обязательств государства и бизнеса. Следствием этого будет сдержанная динамика потребительского спроса.

На фоне низкого потребительского спроса инфляция замедлится до 6,5 % в 2016 году против 12,9 % в 2015 году с дальнейшим замедлением ее роста до 4 % к 2019 году.

Увеличение профицита счета текущих операций на фоне сокращения оттока капитала будет обеспечивать поддержку курсу национальной валюты.

⁷ Сценарные условия, основные параметры прогноза социально-экономического развития российской федерации и предельные уровни цен (тарифов) на услуги компаний инфраструктурного сектора на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов

В 2016 году положительным фактором восстановления экономики остается рост экспорта товаров, к которому добавляется фактор замедления снижения запасов материальных оборотных средств с переходом к их последующему росту. Ожидается, что начиная с 2017 года, восстановится положительная динамика инвестиций в основной капитал и рост доходов населения, что будет способствовать росту инвестиционного и потребительского спроса при сохранении положительной динамики внешнеэкономического спроса.

В 2016 году падение ВВП замедлится до 0,2 %, при этом уже в конце года предполагается возобновление экономического роста, в 2017 году рост ВВП прогнозируется темпом 0,8 %, в 2018 году - 1,8 % и в 2019 году - 2,2 процента.

Консервативный вариант рассматривает развитие экономики в условиях более низкой динамики цен на нефть и природный газ, предполагается, что среднегодовая цена на нефть в 2016 году снизится до 25 долл. США/барр, и стабилизируется на этом уровне до 2019 года,

В условиях низких цен на нефть и высокой волатильности курса рубля основные макроэкономические показатели в 2016 году будут иметь выраженную негативную динамику: снижение ВВП - до 2,1 %, падение инвестиций в основной капитал - до 9,4 %, усиление инфляционного фона по сравнению с базовым вариантом - до 9 %, дальнейшее падение доходов населения и снижение уровня жизни населения.

В 2017 году предполагается стабилизация ситуации в экономике с замедлением темпов падения до 0,4 %, в 2018 - 2019 гг. намечается тенденция устойчивого роста темпами 0,7-1,6 процента.

Целевой вариант ориентирует на достижение целевых показателей социально-экономического развития и решение задач стратегического планирования. Предполагается выход российской экономики на траекторию устойчивого роста темпами не ниже среднемировых, снижение инфляции до уровня 4 % в 2017 году и рост производительности труда не менее чем на 5 % в среднесрочной перспективе при одновременном обеспечении макроэкономической сбалансированности.

Внешние условия сохраняются на уровне базового варианта, но для достижения намеченных целей предполагается смена ориентации экономики на инвестиционную модель развития при сдерживании в первые годы прогнозного периода роста расходов на потребление и социальных обязательств государства и бизнеса.

Снижение инфляции до 4 % в 2017 году предполагает существенное сдерживание внутреннего спроса, прежде всего спроса домашних хозяйств. Рост инвестиций в основной капитал в 2017 году также не достигнет темпов, необходимых для динамичного роста экономики, вследствие значительной инерционности инвестиционного процесса и ограниченности финансирования.

Вместе с тем, начиная с 2018 года, с учетом снижения процентной ставки и создания благоприятных условий для кредитования бизнеса, начала реализации крупных инвестиционных проектов и мер экономической политики, направленных на активизацию факторов экономического роста и повышение эффективности экономики, темпы роста ВВП будут непрерывно возрастать и достигнут 4,5 % в 2019 году.

Таблица 10.7. Основные показатели социально-экономического развития Российской Федерации на 2015 - 2019 годы

	2015 год	2016 год	2017 год	2018 год	2019 год
Цены на нефть Urals (мировые), долл. США/барр.					
базовый	51,2	40	40	40	40
консервативный		25	25	25	25
целевой		40	40	40	40
Индекс потребительских цен, на конец года					
базовый	12,9	6,5	4,9	4,5	4,0
консервативный		9,0	6,0	5,5	5,1
целевой		6,5	4,0	4,0	4,0
Валовой внутренний продукт, темп роста%					
базовый	96,3	99,8	100,8	101,8	102,2
консервативный		97,9	99,6	100,7	101,6
целевой		99,8	100,4	102,9	104,5
Инвестиции в основной капитал, %					
базовый	91,6	96,9	100,8	103,0	104,2
консервативный		90,6	98,3	100,6	102,7
целевой		96,9	103,8	105,3	107,1
Промышленность, %					
базовый	96,6	100,0	101,1	101,7	102,1
консервативный		98,4	100,1	100,7	101,3
целевой		100,0	101,7	102,6	103,2
Реальные располагаемые доходы населения, %					
базовый	95,7	97,2	100,7	101,0	101,1
консервативный		95,0	98,6	99,9	100,4

	2015 год	2016 год	2017 год	2018 год	2019 год
целевой		97,2	99,7	101,0	102,7
Реальная заработная плата, %					
базовый	90,7 ¹	98,5	101,2	101,3	101,3
консервативный		96,1	99,0	100,1	100,5
целевой		98,5	99,8	101,5	103,6
Оборот розничной торговли, %					
базовый	90,0	97,3	101,1	102,6	103,3
консервативный		95,1	99,5	100,5	101,7
целевой		97,3	100,0	102,5	105,5
Экспорт - всего, млрд. долларов США					
базовый	341,5 ²	288	294	302	312
консервативный		227	220	225	233
целевой		288	295	305	317
Импорт - всего, млрд. долларов США					
базовый	193,0 ²	180	187	196	208
консервативный		139	146	154	150
целевой		180	186	195	212

¹ Предварительные данные.

² По данным Банка России,

В прогнозный период увеличится доля промышленного производства в структуре ВВП с 25,1% в 2014 году до 27% в 2018 году. При этом доля добычи полезных ископаемых в ВВП в общем объеме производства увеличится существенно: с 8,8% в 2014 году до 9,4 - 9,8% в последующие годы. Основным фактором такого увеличения является рост индексов-дефляторов по данному виду деятельности, поскольку снижение мировых цен на сырьевые товары частично компенсируется ростом цен вследствие ослабления курса рубля.

10.3.2 ПАРАМЕТРЫ ДОЛГОСРОЧНОГО ПРОГНОЗА РАЗВИТИЯ

Динамика мирового ВВП в 2013-2030 гг. оценивается на уровне 3,4-3,5%, что ниже среднего роста в 2001-2008 гг. (около 4%), но выше среднего темпа роста в период 1980-2000 годов (3,2%). В то же время нарастание демографических, природных ограничений, а также повышение требований к финансовой сбалансированности в условиях сохранения в долгосрочной перспективе высокого долгового бремени будут препятствовать возвращению мировой экономики на высокие докризисные темпы роста в 4% и более в год.

Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2030 года разработан в составе трех основных сценариев долгосрочного развития: консервативного, умеренно-оптимистичного и форсированного (целевого).

Консервативный сценарий (вариант 1) характеризуется умеренными долгосрочными темпами роста экономики на основе активной модернизации топливно-энергетического и сырьевого секторов российской экономики при сохранении структурных барьеров в развитии человеческого капитала, транспортной инфраструктуры, гражданских высоко- и среднетехнологичных секторах. Среднегодовые темпы роста ВВП оцениваются на уровне 2,5% в 2013-2030 годах. Экономика увеличится к 2030 году в 1,7 раза, реальные доходы населения возрастут в 1,9 раза. При этом в результате более низких темпов роста, чем рост мировой экономики в целом, доля России в мировом ВВП уменьшится с 4% в 2012 году до 3,4% в 2030 году.

В долгосрочном прогнозе в качестве базового рассматривается консервативный сценарий прогноза (вариант 1), что соответствует выбору Правительством Российской Федерации консервативного варианта в качестве базового для прогноза.

Таблица 10.8. Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2011 - 2030 годы (среднегодовые темпы прироста, %)

Показатель	Варианты	2011-2015	2016-2020	2021-2025	2026-2030	2013-2030
Валовой внутренний продукт	1		3,1	2,5	1,8	2,5
	2		3,1	4,3	3,6	3,5
	3		3,2	7,1	5,4	5,3
Промышленность			4,3			
	1		2,3	2,1	1,9	2,1
	2		2,5	2,8	2,8	2,5
Инвестиции в основной капитал	3		2,5	3,4	3,1	3,5
			3,3			
	1		5,8	4,4	2,9	4,3
	2		6,1	8,1	4,2	5,9

ПОКАЗАТЕЛЬ	ВАРИАНТЫ	2011-2015	2016-2020	2021-2025	2026-2030	2013-2030
Реальная заработная плата	3	9,3	13,8	6,9	3,0	8,1
	1	5,0	4,6	3,4	2,2	3,6
	2	4,8	4,4	3,5	3,1	3,7
	3	6,2	8,4	6,1	4,4	6,3
Оборот розничной торговли	1	5,2	4,0	2,9	2,3	3,2
	2	5,2	4,8	3,7	3,3	4,0
	3	6,6	7,9	5,8	4,4	6,1
Экспорт – всего (на конец периода), млрд. долл. США	1	514	577	718	880	689
	2	514	589	798	1095	774
	3	518	622	875	1308	865
Импорт – всего (на конец периода), млрд. долл. США	1	344	427	544	658	512
	2	344	428	587	778	557
	3	356	575	862	1112	771

Наибольшая коррекция показателей долгосрочного прогноза связана с динамикой инвестиционного спроса. В целом объем государственных капвложений снижен с 3,5% ВВП до 2,2% ВВП. Значительно снижена оценка притока капитала. В базовом сценарии предыдущей версии прогноза предполагалось, что в период 2013-2030 гг. чистый приток капитала в частный сектор экономики в среднем будет составлять около 1,5% ВВП в год. В текущей версии базового сценария прогноза предполагается, что трансграничные потоки частного капитала будут сбалансированы. В целом эти изменения привели к снижению оценок среднегодового прироста инвестиций в период 2013-2030 гг. с 5,9% до 4,3% в текущей версии прогноза.

Таблица 10.9. Изменение прогноза основных макроэкономических параметров

ПОКАЗАТЕЛЬ	ВАРИАНТ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ					ТЕМП ПРИРОСТА 2013/2030
		2011-2015	2016-2020	2021-2025	2026-2030	2013-2030	
ВВП, темп роста, %	март вар. 2	4,0	4,4	4,0	3,7	4,0	104
	окт. вар. 1	3,1	3,1	2,5	1,8	2,5	56
Инвестиции, в% к предыдущему году	март вар. 2	7,8	6,6	5,5	4,8	5,9	180
	окт. вар. 1	5,8	5,7	4,4	2,9	4,3	112

Структура инвестиций в основной капитал – диверсификация

Динамика инвестиций в основной капитал в сценариях развития будет определяться объемами средств предприятий, направляемых на модернизацию и развитие производства, а также государственными капитальными вложениями в такие отрасли как транспорт, высокотехнологичные отрасли и отрасли, связанные с развитием человеческого капитала.

Таблица 10.10. Структура инвестиций в основной капитал (доля в общем объеме инвестиций %)

ПОКАЗАТЕЛЬ	ВАРИАНТ	2011-2015	2016-2020	2021-2025	2026-2030
Динамика инвестиций в основной капитал (среднегодовые темпы, %)	1	105,8	105,7	104,4	102,9
	2	106,1	108,1	106,3	104,1
ТЭК	1	29,6	24,3	23,9	22,7
	2	29,5	23,8	22,0	19,8

Таблица 10.11. Прогноз макроэкономических показателей, используемых в процессе оценки

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Инфляция, % среднегодовая	107,5	105,5	104,8	104,3	103,4	103,9

10.4 ДЕЙСТВУЮЩАЯ СИСТЕМА НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ

Ниже в рамках данного раздела будут рассмотрены основные налоги, уплачиваемые российскими организациями в соответствии с действующим законодательством РФ, относящиеся к настоящей оценке. В следующих таблицах представлены краткие данные (с учетом внесенных поправок в Налоговый кодекс РФ) об основных налогах.

10.4.1 Налог на добавленную стоимость

Операции по реализации имущества должников, признанных в соответствии с законодательством РФ несостоятельными (банкротами), не являются объектом налогообложения по НДС (пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ).

Таблица 10.12. Налог на добавленную стоимость

ОПЕРАЦИИ, ОБЛАГАЕМЫЕ ПО УКАЗАННОЙ НАЛОГОВОЙ СТАВКЕ	НАЛОГОВАЯ СТАВКА		ОСНОВАНИЕ
	ОСНОВНАЯ	РАСЧЕТНАЯ (Р)	
<p>Реализация товаров (работ, услуг) установленных в подп. 1-10 п. 1 ст. 164 НК РФ</p> <p>Реализация:</p> <ul style="list-style-type: none"> – продовольственных товаров по перечню; – товаров для детей по перечню; – периодических печатных изданий (за исключением имеющих рекламный или эротический характер); – книжной продукции, связанной с образованием, наукой и культурой (за исключением имеющей рекламный и эротический характер); – реализация медицинских товаров отечественного и зарубежного производства <p>Расчетный метод:</p> <ul style="list-style-type: none"> – при получении денежных средств, связанных с оплатой товаров (работ, услуг), предусмотренных ст. 162 НК РФ; – при получении оплаты, частичной оплаты в счет предстоящих поставок товаров (выполнения работ, оказания услуг), передачи имущественных прав, предусмотренных п. 2-4 ст. 155 НК РФ; – при удержании налога налоговыми агентами в соответствии с п. 1-3 ст. 161 НК РФ; – при реализации имущества, приобретенного на стороне и учитываемого с налогом в соответствии с п. 3 ст. 154 НК РФ; – при реализации сельскохозяйственной продукции и продуктов ее переработки в соответствии с п. 4 ст. 154 НК РФ; – при передаче имущественных прав в соответствии с п.2-4 ст.155 НК РФ; – в иных случаях, когда в соответствии с НК РФ сумма налога должна определяться расчетным методом – в случаях, не указанных выше – при ввозе товаров на таможенную территорию Российской Федерации 	<p>0,00%</p> <p>10,00%</p> <p>-</p> <p>18,00%</p> <p>10,00%</p>	<p>-</p> $P = \frac{10}{100 + 10} \times 100$ <p>либо</p> $P = \frac{18}{100 + 18} \times 100$ <p>-</p>	<p>ст. 164 НК РФ</p>

10.4.2 Налог на имущество

Таблица 10.13. Налог на имущество организаций

ОБЪЕКТ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ	Порядок определения налога	РАЗМЕР НАЛОГОВОЙ СТАВКИ	ОСНОВАНИЕ	ПРИМЕЧАНИЕ
<p>Движимое и недвижимое имущество в соответствии с п.1 ст.374 НК РФ, учитываемое на балансе в качестве объектов основных средств в соответствии с установленным порядком введения бухгалтерского учета.</p> <p>Перечень имущества, которое не признается объектом налогообложения, указан в п. 4 ст. 374 НК РФ.</p>	<p>Налоговая база определяется как среднегодовая стоимость имущества, признаваемого объектом налогообложения</p>	<p>Налог рассчитывается по ставкам, которые устанавливаются законами субъектов РФ.</p> <p>Они не могут превышать максимальную ставку, предусмотренную в НК РФ (2,2%)</p>	<p>ст. 374 НК РФ</p>	<p>Средняя (среднегодовая) стоимость признаваемого объектом налогообложения имущества за отчетный (налоговый) период определяется путем деления суммы, полученной в результате сложения величин остаточной стоимости имущества на 1-е число каждого месяца отчетного (налогового) периода и 1-е число следующего за отчетным (налоговым) периодом месяца, на количество месяцев в отчетном (налоговом) периоде, увеличенное на единицу.</p> <p>Налоговым периодом признается календарный год.</p> <p>Отчетными периодами признаются первый квартал, полугодие и</p>

ОБЪЕКТ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ	Порядок определения НАЛОГА	РАЗМЕР НАЛОГОВОЙ СТАВКИ	ОСНОВАНИЕ	ПРИМЕЧАНИЕ
				девять месяцев календарного года. Законодательный (представительный) орган субъекта Российской Федерации при установлении налога вправе не устанавливать отчетные периоды. Периодичность уплаты налога на имущество – 1 раз в квартал.
Изменения, вступившие в силу с 1 января 2013 г.				
<p>Не признается объектом обложения налогом на имущество организаций движимое имущество, принятое с 01.01.2013 г. на учет в качестве основных средств</p> <p>Не признаются объектом обложения налогом на имущество:</p> <p>объекты культурного наследия федерального значения;</p> <p>ядерные установки для научных целей и хранилища ядерных материалов и радиоактивных отходов;</p> <p>ледоколы, суда с ядерными энергетическими установками и суда атомно-технологического обслуживания;</p> <p>космические объекты;</p> <p>суда, зарегистрированные в РМРС</p> <p>Учитываемые на балансе организаций в качестве объектов основных средств железнодорожные пути общего пользования, магистральные трубопроводы, линии энергопередачи, а также сооружения, являющиеся</p>		<p>Ставки не могут превышать</p> <p>в 2013 г. – 0,4%,</p> <p>в 2014 г. – 0,7%,</p> <p>в 2015 г. – 1,0%,</p> <p>в 2016 г. – 1,3%,</p> <p>в 2017 г. – 1,6%,</p> <p>в 2018 г. – 1,9%</p>	<p>подп. 8 п. 4 ст. 374 НК РФ</p> <p>подп. 3 - 7 п. 4 ст. 374 НК РФ</p> <p>п. 3 ст. 380 НК РФ</p>	<p>Если законом субъекта РФ не будет определена налоговая ставка в отношении данных объектов, то налогообложение будет производиться по предельной налоговой ставке</p>

ОБЪЕКТ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ	Порядок определения НАЛОГА	РАЗМЕР НАЛОГОВОЙ СТАВКИ	ОСНОВАНИЕ	ПРИМЕЧАНИЕ
<p>неотъемлемой технологической частью указанных объектов, подлежат налогообложению по ставкам, устанавливаемым законами субъектов Российской Федерации</p> <p>Налогом на имущество не облагаются памятники истории и культуры федерального значения</p>			п. 5 ст. 381 НК РФ	

В соответствии со ст. 3 Закона № 73-ФЗ к объектам культурного наследия относятся объекты недвижимого имущества (включая объекты археологического наследия) со связанными с ними произведениями живописи, скульптуры, декоративно-прикладного искусства, объектами науки и техники и иными предметами материальной культуры: возникшие в результате исторических событий; представляющие собой ценность с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры; являющиеся свидетельством эпох и цивилизаций, подлинными источниками информации о зарождении и развитии культуры. Объекты культурного наследия подразделяются на памятники, ансамбли, достопримечательные места. Приведенное определение является ключевым для организации бухгалтерского учета и налогообложения таких объектов.

10.5 РЕГИОН РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объекты оценки расположены в Центральном округе г. Москвы.

10.5.1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О Г. МОСКВЕ

Первое летописное упоминание о Москве как поселении относится к 1147 г., от которого ведется летоисчисление истории города. Основателем Москвы официально признан суздальский князь Юрий Владимирович Долгорукий. Москва является крупнейшим экономическим, политическим, научным центром России. Основу экономики Москвы составляет богатейший научно-технический и промышленный потенциал города.

На территории города действует множество крупных предприятий различных отраслей промышленности: черной и цветной металлургии, машиностроения и металлообработки, строительных материалов, легкой и пищевой промышленности, оборонных предприятий и др.

В Москве расположены крупнейшие автомобильные, авиационные и машиностроительные заводы, предприятия текстильной и пищевой индустрии, городского строительства. Москва является крупнейшим транспортным центром России и Восточной Европы.

С 1990 года Москва стала признанным лидером современных российских экономических реформ. Возросший вес экономики Москвы в экономике новой России характеризуется существенным увеличением доли Москвы в доходах и расходах бюджета РФ.

Климат Москвы умеренно-континентальный. Ни лютых морозов, ни чрезмерного зноя в Москве не бывает, однако отклонения от норм довольно часты. В декабре случаются длительные оттепели. Летом жара сменяется резким похолоданием и затяжными дождями. В среднем плюсовая температура держится в Москве 194 суток, минусовая 103 суток. Солнце сияет в течение года 1568 часов.

10.5.2 Социально-экономическое развитие Москвы в 2015 году⁸

Внешнеэкономическая ситуация продолжает оказывать влияние на экономику города. Очередное снижение цен на нефть вызвало дальнейшую девальвацию рубля и рост инфляции.

В 4 квартале 2015 года цены на нефть опустились ниже 40 долларов США за баррель, что связано с сохранением странами-экспортерами прежнего уровня добычи нефти при снижении мирового спроса на энергоресурсы.

В 2015 году инфляция в Москве составила 114,2% по отношению к декабрю 2014 года и превысила среднероссийский уровень на 1,3 п.п. Несмотря на рост инфляции, темпы ее прироста замедляются.

Столичные города и мегаполисы более подвержены кризису из-за большей вовлеченности в глобальную экономику. В то же время экономика и социальная сфера таких городов быстрее восстанавливаются за счет большей гибкости и способности адаптироваться к новым условиям.

Превышение инфляции в Москве над средне российским уровнем вызвано более интенсивным ростом цены на услуги и наблюдалось в основном в тех секторах, на которые власти города не имеют непосредственного влияния.

Объем отгруженных товаров по обрабатывающим производствам снизился на 0,6% по сравнению с 2014 годом. Наибольший вклад в снижение объема отгруженных товаров внесла нефтеперерабатывающая отрасль (компания "Роснефть"), что вызвано уменьшением объема выручки вследствие снижения цен на нефть. Также объем отгруженных товаров снижается в издательской деятельности и производстве транспортных средств, это связано со снижением потребительского спроса при росте цен на импортные комплектующие по причине девальвации рубля. По остальным отраслям наблюдается относительная устойчивость. В 2015 году наибольший прирост объема отгруженных товаров (+22,8%) наблюдался в производстве пищевых продуктов, напитков и табака. Объем отгруженного электро-, электронного и оптического оборудования увеличился на 16,9%, объем химического производства – на 7,7%.

Москва продолжает оставаться крупным центром притяжения инвестиций. Объем инвестиций в основной капитал увеличился на 1,6% при снижении инвестиций по стране в целом на 8,4%. Высокий уровень инвестиционных расходов на транспорт и связь обусловлен необходимостью развития транспортной инфраструктуры города. Городские бюджетные инвестиции составили около 12% общего объема инвестиций, или 36% всех привлеченных средств. Наблюдается рост объемов ввода недвижимости (+1,7%) по сравнению с 2014 г., главным образом в результате роста объемов ввода жилой недвижимости. 81% сделок по аренде и покупке офисных площадей в 2015 году был заключен за пределами Садового кольца. Около 30% офисных площадей в 2015 году было арендовано и куплено производственными компаниями, компаниями IT- и телекоммуникационной индустрии (ТМТ), а также компаниями, реализующими потребительскую продукцию.

10.5.3 Основные экономические и социальные показатели г. Москвы в январе-апреле 2016 г.**Таблица 10.14. Сводные итоги (млн. рублей) в январе-апреле 2016 г.**

Параметр	Абсолютные данные		В % к соответствующему периоду предыдущего года		Справочно: январь-апрель 2015 в % к январю-апрелю 2014
	апрель 2016	январь-апрель 2016	апрель 2016	январь-апрель 2016	
Индекс производства по видам деятельности «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства», «производство и распределение электроэнергии, газа и воды»			96.7 ¹⁾	95.6 ¹⁾	86.5 ¹⁾
производство и распределение электроэнергии, газа и воды	55578.5	254548.6	107.7	114.2	100.0
в том числе:					
производство, передача и распределение электроэнергии	39811.3	170905.4	109.2	111.4	100.6
производство, передача и	10274.6	61221.2	104.5	126.8	97.2

8

Параметр	Абсолютные данные		В % к соответствующему периоду предыдущего года		Справочно: январь-апрель 2015 в % к январю-апрелю 2014
	апрель 2016	январь-апрель 2016	апрель 2016	январь-апрель 2016	
распределение пара и горячей воды (тепловой энергии)					
Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство»	52088.5	182059.1	102.1 ¹⁾	104.8 ¹⁾	101.2 ¹⁾
Инвестиции в основной капитал ²⁾	x	193515.6	x	100.5	101.3 ^{#)}
Ввод в действие жилых домов, тыс. м ²	107.8	894.6	38.4	77.7	122.0
Объем услуг предприятий транспорта ³⁾	99618.5	393350.2	104.4 ⁴⁾	101.9 ⁴⁾	105.7 ⁴⁾
Объем услуг связи ³⁾	46366.2	177797	102.9 ¹⁾	99.2 ¹⁾	106.1 ¹⁾
Оборот розничной торговли, млн. рублей	327997.1	1325159.3	85.1 ¹⁾	87.6 ¹⁾	87.8 ¹⁾
Оборот общественного питания, млн. рублей	14013.6	51844.2	88.8 ¹⁾	85.5 ¹⁾	93.0 ¹⁾
Объем платных услуг населению, млн. руб.	121501.0	473506.2	107.8 ¹⁾	102.8 ¹⁾	96.8 ¹⁾
Индекс потребительских цен, %	x	102.7 ⁵⁾	108.1	109.1	116.5
Средняя численность работающих в экономике, тыс. человек ⁶⁾	3444.1	3396.5	104.9	103.9	100.8
Численность официально зарегистрированных безработных, тыс. человек ⁷⁾	46.8	x	133.6	x	140.2
Реальные располагаемые денежные доходы населения ^{8) #)}	x	x	101.7	102.1	101.3 ^{#)}
Начисленная средняя заработная плата одного работника ⁹⁾ номинальная, рублей	70551.3	66031.9	113.5	109.9	104.9
реальная	x	x	104.9	100.4	90.0

¹⁾ В сопоставимой оценке.

²⁾ В фактических ценах без налога на добавленную стоимость, акцизов и других аналогичных обязательных платежей.

³⁾ По крупным и средним предприятиям, в действующих ценах.

⁴⁾ В ценах соответствующего периода.

⁵⁾ Апрель 2016 г. к декабрю 2015 г.

⁶⁾ По крупным и средним предприятиям за март и январь-март 2016 г.

⁷⁾ На конец периода.

⁸⁾ Рассчитываются как доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен.

⁹⁾ По крупным, средним и малым предприятиям за март и январь-март 2016 г.

¹⁰⁾ Январь-декабрь 2014 г.

^{#)} Март и январь-март 2016 г. г. (предварительные данные, возможна корректировка).

^{##)} Январь-март 2015 г. к январю-марту 2014 г.

^{*)} За январь-март 2016 г.

Индекс выпуска продукции и услуг по базовым видам экономической деятельности за IV квартал 2015 года составил к соответствующему периоду 2014 года 108.4% (IV квартал 2014 года к IV кварталу 2013 года – 88.0%).

10.6 АНАЛИЗ РЫНКА ОФИСОВ В МОСКВЕ⁹**Классификация офисных зданий¹⁰**

1. Данная классификация применима только к современным существующим качественным зданиям (класса А, В+, В-).

2. Здание класса А, В+ или В- должно отвечать всем соответствующим критериям (при этом допускается несоблюдение одного «обязательного» и четырех «факультативных» критериев). Все здания, которые не отвечают указанным выше параметрам, классифицируются как здания класса С и ниже.

Таблица 10.15. Классификация офисных зданий

КЛАСС А	КЛАСС В+	КЛАСС В-
1. ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ ЗДАНИЯ		
1.1. Центральная система управления зданием		
обязательный	факультативный	не применим
1.2. Система отопления, вентиляции, кондиционирования и увлажнения воздуха		
Система отопления, вентиляции, кондиционирования и увлажнения воздуха, позволяющая регулировать температуру в отдельном офисном блоке	Система отопления, вентиляции, кондиционирования и увлажнения воздуха	
обязательный	обязательный	факультативный
1.3. Возможности системы отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха		
Способность системы обеспечивать 24-х часовое охлаждение серверных, поддерживать среднюю температуру в офисах в диапазоне 22-23 С ⁰ +/-1С ⁰ , осуществлять воздухообмен из расчета 60 м ³ в час на 10 м ² арендуемой офисной площади в соответствии с предполагаемой заполняемостью здания		
обязательный	рекомендация	не применим
1.4. Современная система пожарной безопасности		
обязательный	обязательный	обязательный
1.5. Лифт		
Современные высококачественные скоростные лифты ведущих международных марок		Современные лифты для зданий высотой 3 и более этажей
обязательный	обязательный	обязательный
1.6. Максимальный период ожидания лифта не более 30 секунд		
факультативный	не применим	не применим
1.7. Электроснабжение		

⁹ http://www.konti.ru/userfiles/files/obzor_nedv_2016_1q.pdf

¹⁰ http://www.arendator.ru/files/bc_class.pdf

Два независимых источника электроснабжения с автоматическим переключением или наличие дизельного генератора для обеспечения электроэнергией при перебоях с электроснабжением (мощность электроснабжения для арендаторов при одновременной нагрузке на 1 м ² полезной офисной площади должна быть минимум 70 VA), источник бесперебойного питания для аварийного электроснабжения		
обязательный	факультативный	факультативный
1.8. Система безопасности		
Современные системы безопасности и контроля доступа в здание (система видеонаблюдения для всех входных групп, включая парковку, система электронных пропусков, круглосуточная охрана здания)	Система видеонаблюдения для всех входных групп, круглосуточная охрана здания. Рекомендация: Система электронных пропусков.	
обязательный	обязательный	обязательный

Таблица 10.16. Классификация офисных здании (продолжение)

Класс А	Класс В+	Класс В-
2. КОНСТРУКТИВНЫЕ ОСОБЕННОСТИ ЗДАНИЯ		
2.1. Высота потолков «в чистоте» 2,7-2,8 м и выше		
обязательный	факультативный	факультативный
2.2. Планировка		
Открытая эффективная планировка этажа. Конструкция с несущими колоннами, шаг колонн не менее 6х6м	Открытая эффективная планировка всей или половины арендуемой площади здания	
обязательный	обязательный	факультативный
Рекомендация: Расстояние от окон до колонн не менее 4 м не менее чем на 90% полезной площади. Площадь этажа не менее 1 000 м ² с шагом колонн 8х8 или 9х9 считается более эффективной		
2.3. Глубина этажа		
Глубина этажа от окна до окна не более 18-20 м. Глубина этажа от окна до «ядра» не более 9-10 м, для зданий неправильной формы и зданий с атриумами - не более 12 м		
факультативный	факультативный	факультативный
2.4. Коэффициент потерь. Коэффициент потерь не более 12%		
обязательный	факультативный	факультативный
Коэффициент потерь = (Полезная площадь / Арендуемая площадь) * 100%		

Коэффициент Площади считаются в соответствии со стандартам 100% и ВОМА		
2.5. Допустимая нагрузка на межэтажные перекрытия: 400 кг/м² и более		
обязательный	факультативный	факультативный
2.6. Отделка площадей общей пользования и фасада		
Высококачественные материалы, использованные при отделке помещений общего пользования и фасада	Качественные материалы, использованные при отделке помещений общего пользования и фасада	
обязательный	обязательный	обязательный
2.7. Фальшпол		
Здание спроектировано с учетом возможности установки полноценного фальшпола		
обязательный*	не применим	не применим
* Данное требование является факультативным для зданий, построенных до 2005 года		
2.8. Освещение и расположение окон		
Современное высококачественное остекление, обеспечивающее достаточное естественное освещение.		
факультативный	факультативный	факультативный

Таблица 10.17. Классификация офисных здании (продолжение)

КЛАСС А	КЛАСС В+	КЛАСС В-
3. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ		
3.1. Местоположение		
Хорошее расположение здания, отсутствие рядом объектов, которые могут оказывать негативное влияние на его имидж (например, функционирующие промышленные объекты, кладбища, свалки, тюрьмы и прочее)		
обязательный	факультативный	не применим
3.2. Транспортная доступность		
Удобный подъезд и транспортное сообщение, т.е местоположение здания в 10-15 минутах ходьбы от ближайшей станции метро или должным образом организованный автобус, курсирующий между зданием и станцией метро		
обязательный	факультативный	факультативный
4. ПАРКОВКА		
4.1. Описание парковки		
Подземная парковка или крытая многоуровневая наземная парковка с крытым переходом к зданию. Наземная гостевая парковка	Организованная охраняемая парковка	
обязательный	обязательный	обязательный
Рекомендация: Удобный въезд на территорию парковки	Рекомендация: Подземная парковка для вновь построенных зданий	
4.2. Обеспеченность парковочными местами		

Обеспеченность парковочными местами:

- 1) внутри Садового кольца - не менее, чем 1 место на 100 м² арендуемой площади (1/100);
- 2) между Садовым кольцом и ТТК - не менее чем 1/80;
- 3) между ТТК и 10 км до МКАД - не менее чем 1/60;
- 4) далее в сторону области - 1/30-1/40 и более

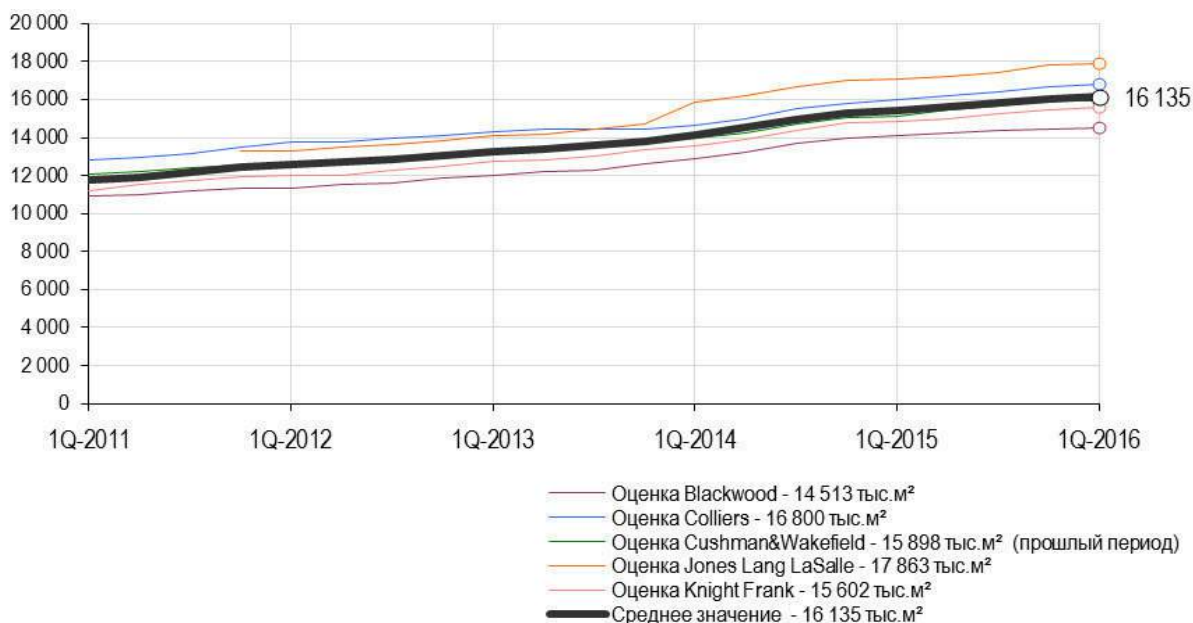
факультативный	факультативный	факультативный
5. СОБСТВЕННОСТЬ		
5.1. Здание принадлежит одному владельцу (здание не распродано отдельными этажами или блоками различным владельцам)		
обязательный	не применим	не применим
5.2. Прозрачная структура собственности		
факультативный	факультативный	факультативный

После осмотра оцениваемое здания, оценщики определили класс данного здания как В-.

10.6.1 ПРЕДЛОЖЕНИЕ

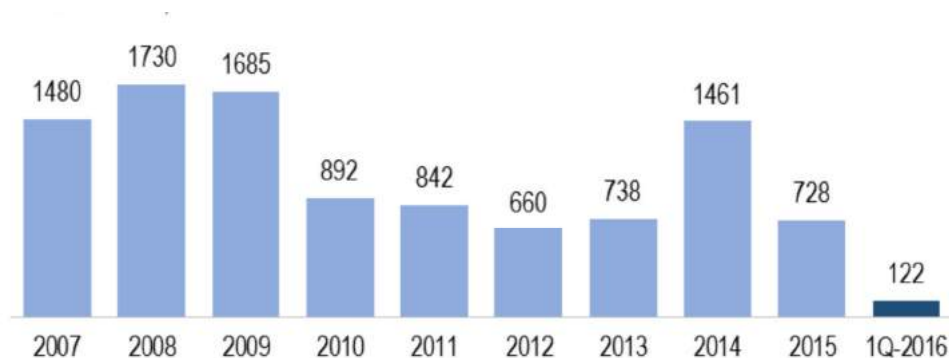
Общая площадь качественных офисов в Москве оценивается экспертами в диапазоне 14.5-17.9 млн.м². Среднее значение – 16.1 млн.м².

Рисунок 7. Общие площади офисов классов А и Б в Москве, тыс.м²



Годовой прирост (с 1Q-2015 по 1Q-2016) – 694 тыс.м² (+4.5%).

Рисунок 8. Ввод новых офисов в Москве, тыс.м²

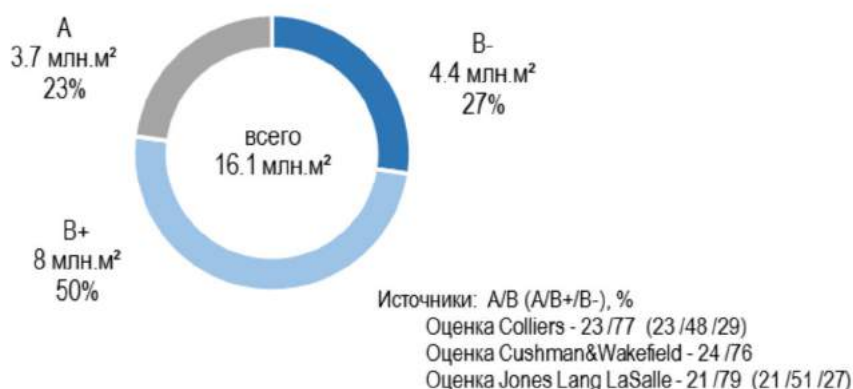


Источники: усредненная оценка данных Blackwood, Colliers, Cushman&Wackefield, Jones Lang LaSalle, Knight Frank

«По-прежнему наблюдается сокращение количества анонсированных офисных проектов. За рассматриваемый период не было анонсировано ни одного крупного спекулятивного бизнес-центра.

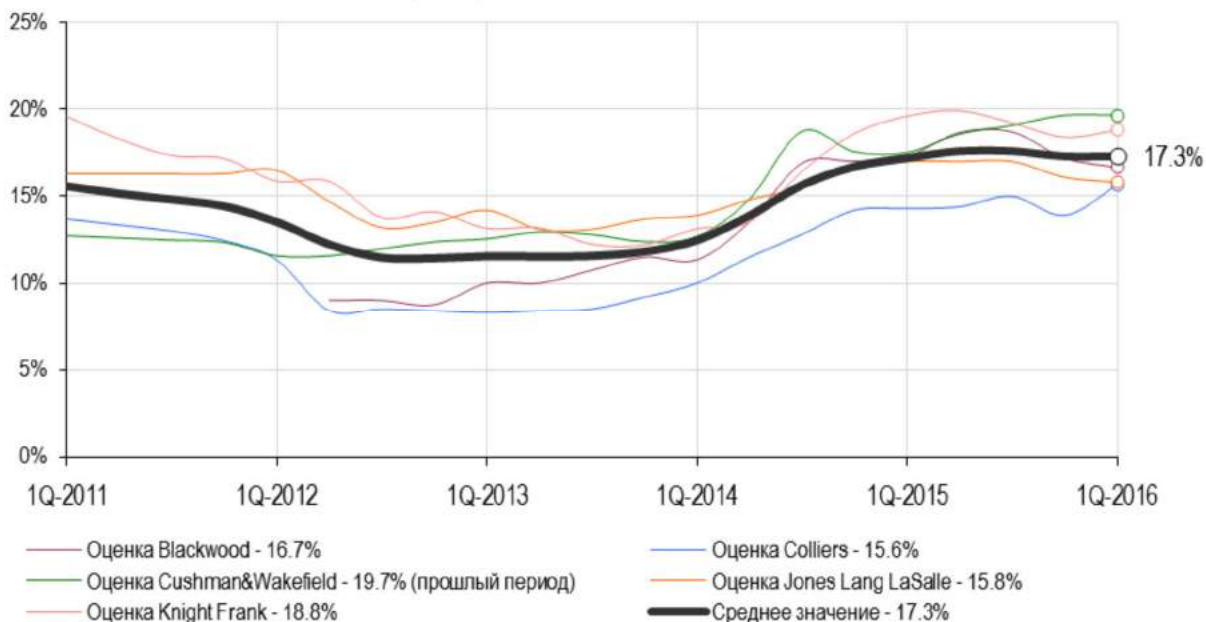
...На фоне снижения темпов ввода новых офисов некоторые компании заявили о строительстве собственных бизнес-центров под собственные нужды». (Источник: Blackwood). Около половины объема качественных офисов представлено в классе «В+»:

Рисунок 9. Распределение качественных офисов Москвы по классам



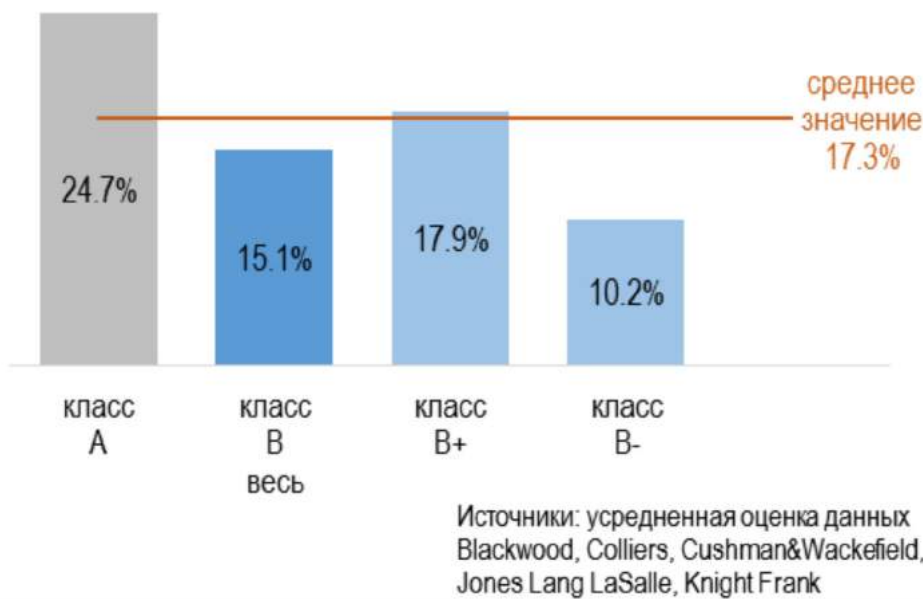
Доля вакантных (свободных) площадей качественных офисов в Москве – 17.4%. Изменение за год – рост на +0.6% (процентных пункта).

Рисунок 10. Вакантные площади офисов классов «А» и «В» в Москве



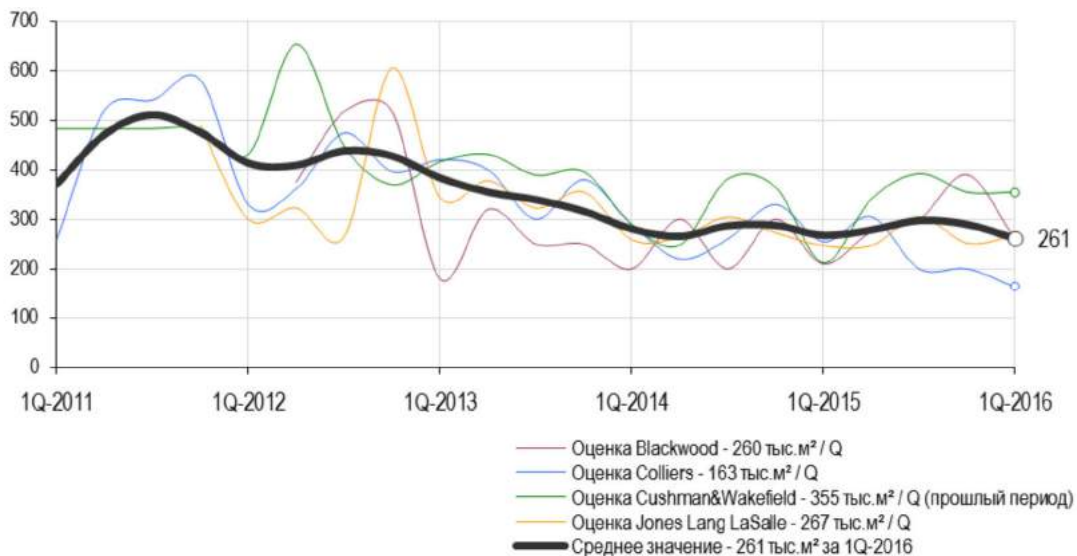
Наибольшая доля вакантных (свободных) площадей приходится на класс «А»:

Рисунок 11. Доля вакантных площадей в зависимости от класса офисов



10.6.2 Спрос

Рисунок 12. Ежеквартальный объем сделок по офисам классов «А» и «В» в Москве

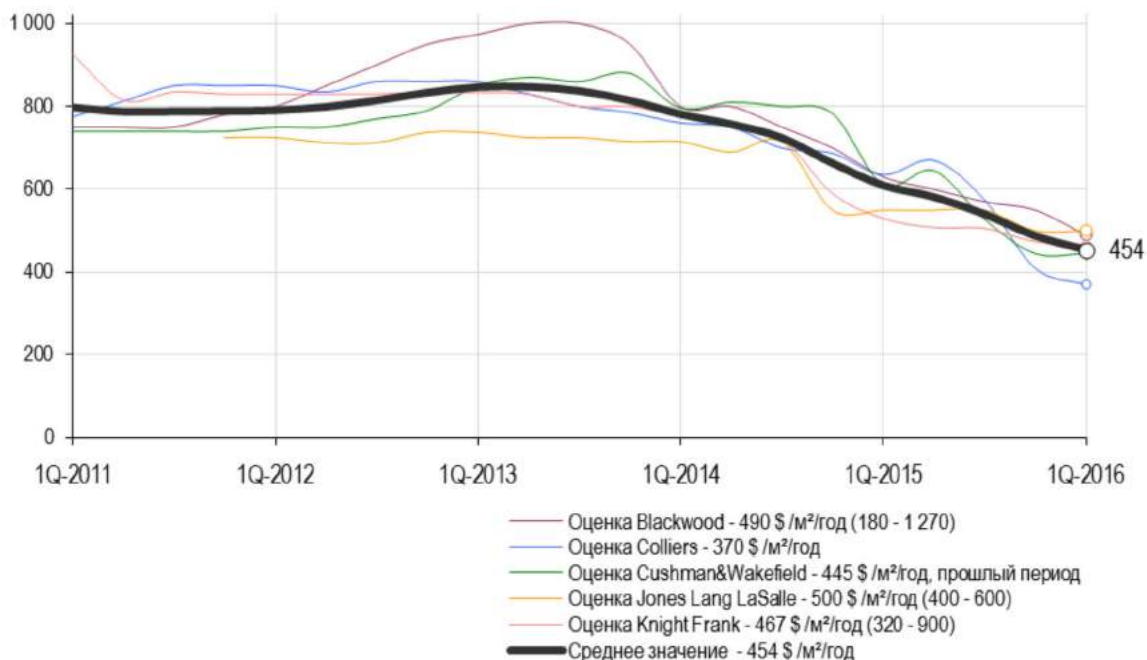


«На рынке наблюдается активность компаний, имеющих государственное участие: их доля в общем объеме сделок по аренде и покупке офисных площадей выросла с 5% в 2014 г. до 36% в 2015 г... Высокая активность указанных организаций на рынке

обусловлена стремлением сократить расходы на аренду офисных помещений, а также частично может быть связана с недавней инициативой правительства РФ запретить госкомпаниям строительство зданий для размещения собственных офисов» (Источник: Knight Frank)

10.6.3 АРЕНДНЫЕ СТАВКИ

Арендные ставки на офисы класса «А» за год снизились на -23.1% и составили в среднем 454 \$/м²/год.

Рисунок 13. Арендные ставки на офисы класса «А» (всего) в Москве, \$/м²/год

Арендные ставки на офисы класса «В» (всего) за год снизились на -35.7% и составили в среднем 228 \$/м²/год.

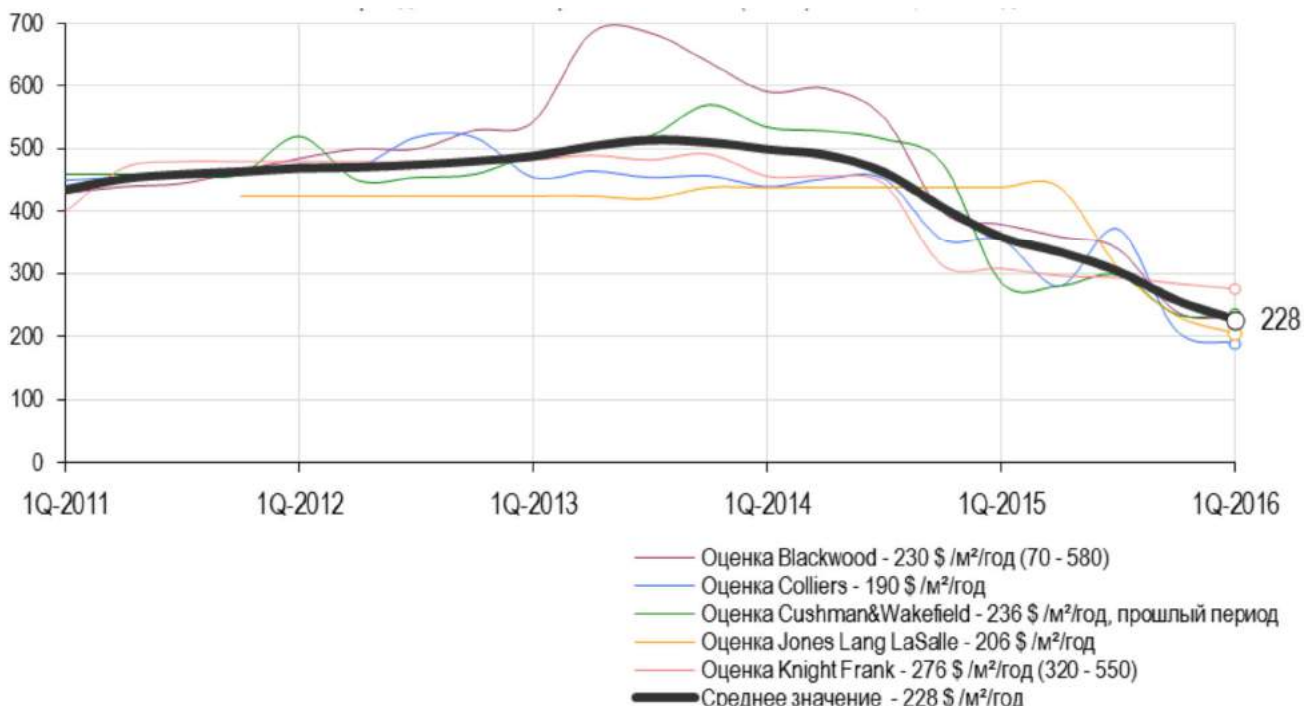
Рисунок 14. Арендные ставки на офисы класса «В» (всего) в Москве, \$/м²/год

Рисунок 15. Арендные ставки на офисы класса «В+» и «В» (всего) в Москве, \$/м²/год

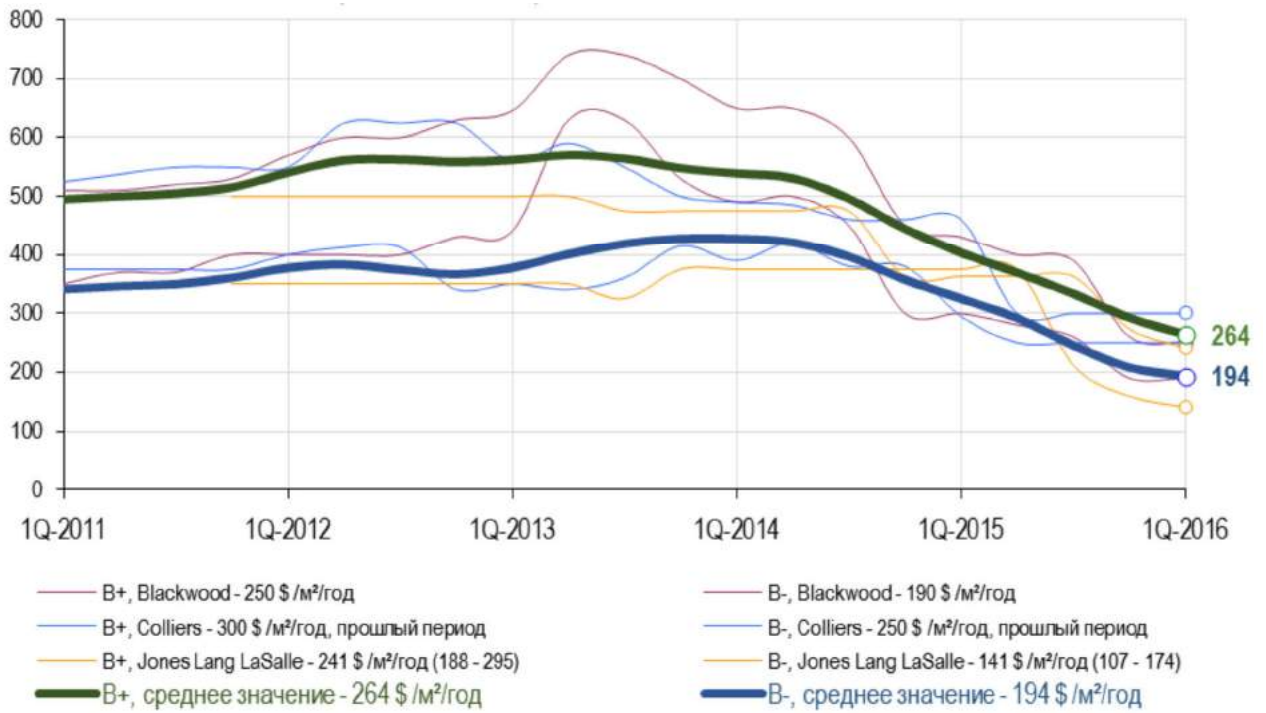


Рисунок 16. Баланс спроса и свободного предложения качественных офисов в Москве (тыс.м²)

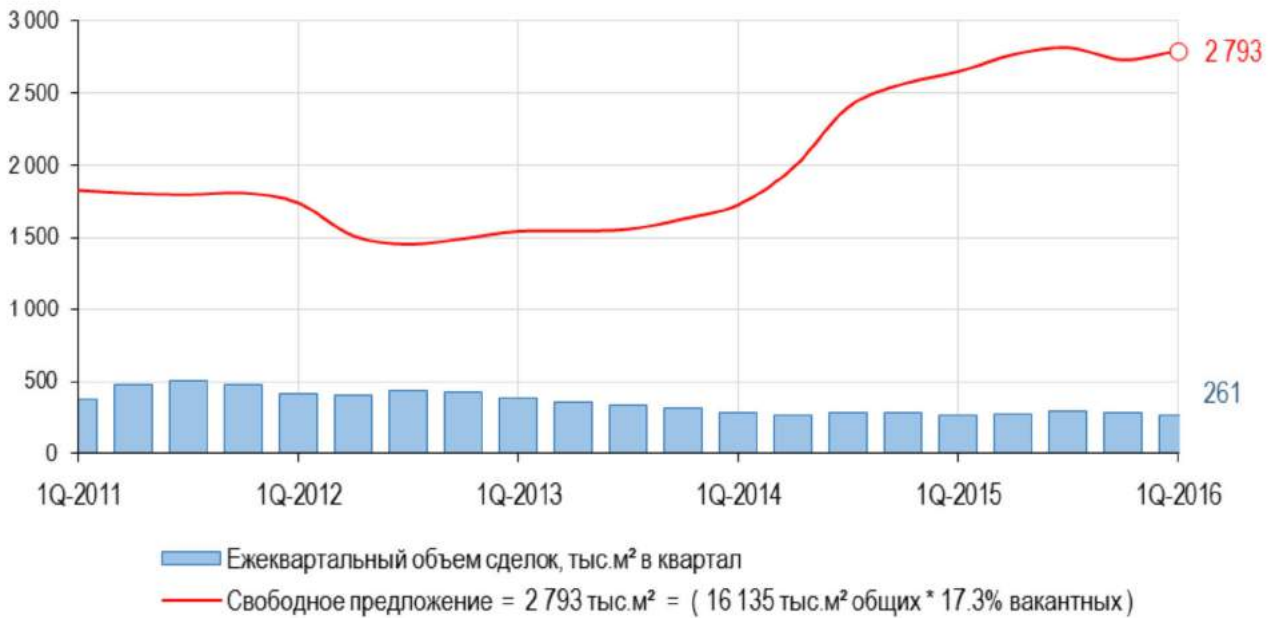
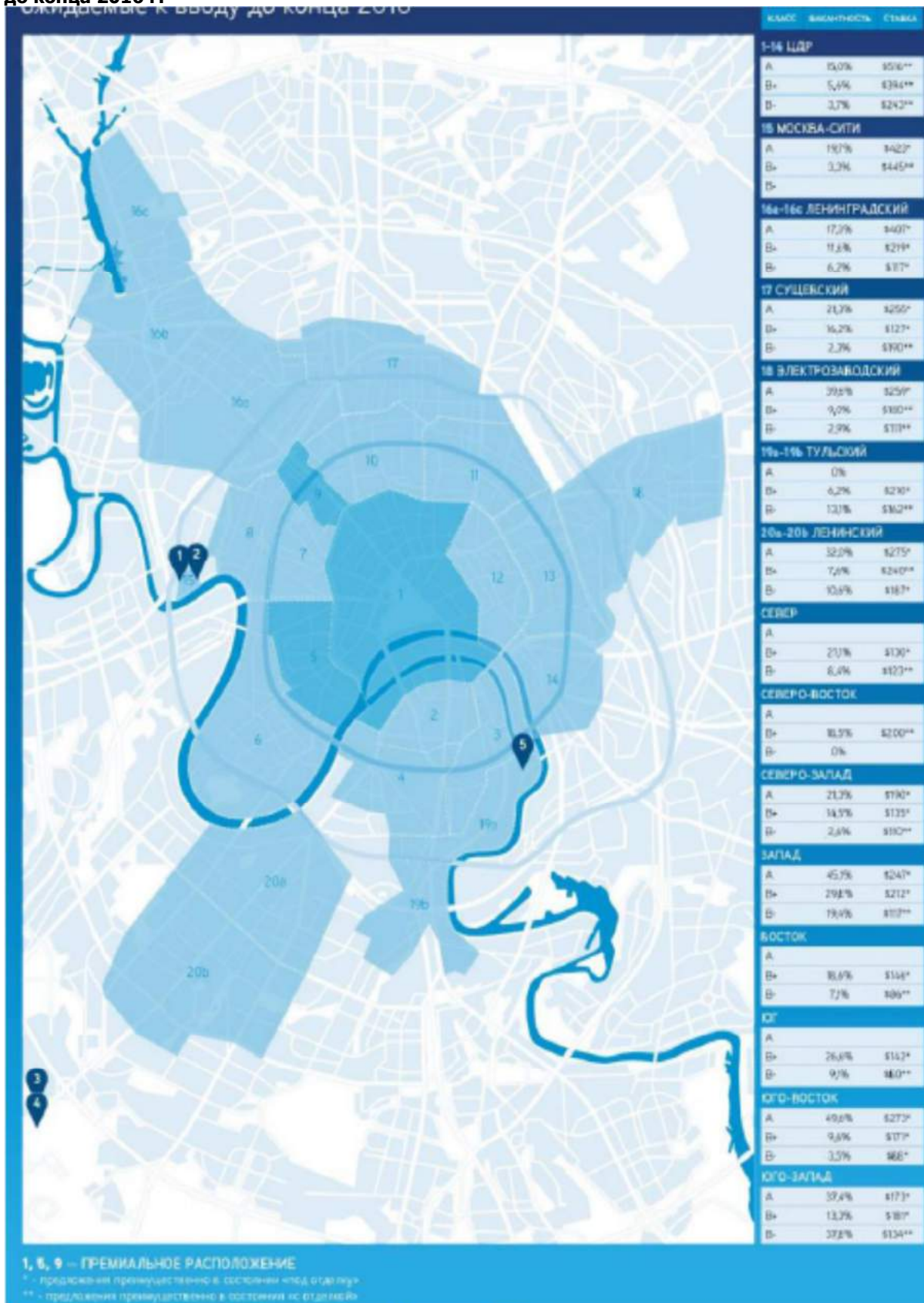


Рисунок 17. Уровень вакантных площадей, ставки аренды, основные здания, ожидаемые к вводу до конца 2016 г.

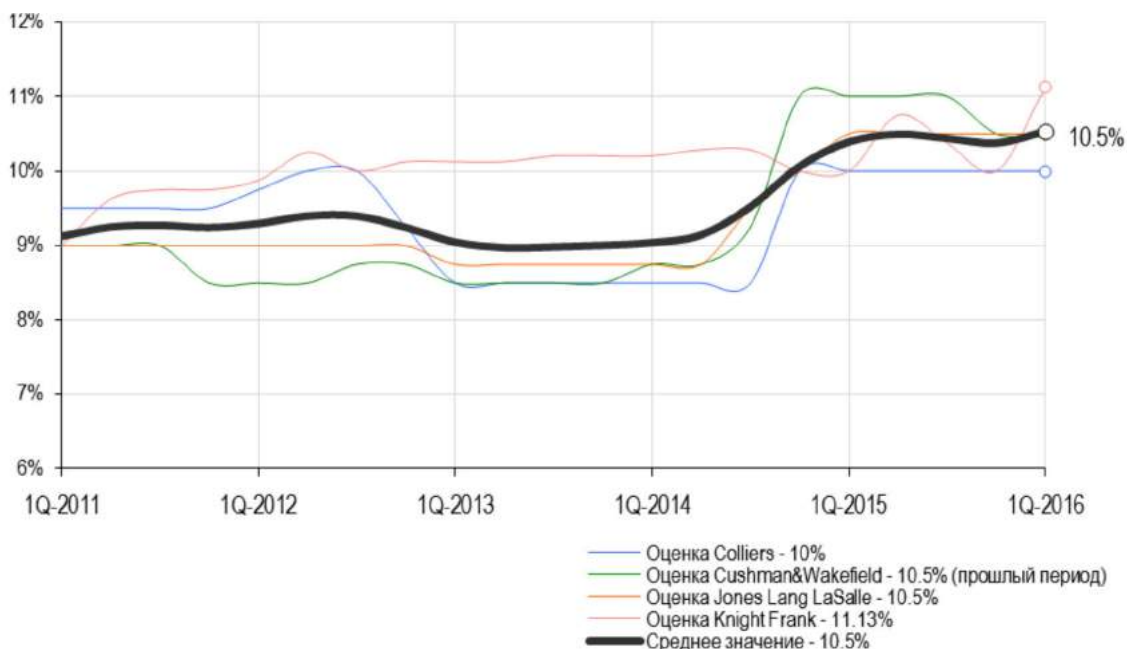


Источник: Colliers

10.6.4 Ставки капитализации

Ставка капитализации является одним из индикаторов уровня инвестиционных рисков в рассматриваемом сегменте рынка. По различным оценкам ставки капитализации для офисной недвижимости Москвы составляют 10- 11.1%, в среднем – 10.5%. Изменение за год: рост на +0.2% (процентных пункта).

Рисунок 18. Ставки капитализации офисной недвижимости в Москве



10.6.5 Продажи

В прошлом месяце на продажу выставлялось более тысячи объектов коммерческой недвижимости общей стоимостью \$5,6 млрд.

Компания RRG в рамках ежемесячного мониторинга предложения на продажу вакантных площадей коммерческой недвижимости в Москве подвела итоги января 2016 г. В январе 2016 г. на продажу предлагалось 1 053 объекта общей площадью 1 806 тыс. кв. м и общей стоимостью \$5,677 млрд, что ниже показателей декабря 2015 г. на 28% по количеству и на 40% по общей площади. Существенное снижение объема предложения в январе связано с большим количеством праздничных дней.

Средневзвешенная цена за месяц в долларах выросла на 3% и составила \$3 143/кв.м. Курс доллара в январе увеличился на 12%, поэтому в рублевом эквиваленте цена выросла на 15% и составила 244 840 руб./кв.м. За последние 12 месяцев цены в долларах снизились на 10%, а в рублях выросли на 8%. Разнонаправленная динамика цен за год связана с сильными колебаниями валютного курса, когда рост цен в рублях оказывается ниже уровня его падения по отношению к доллару.

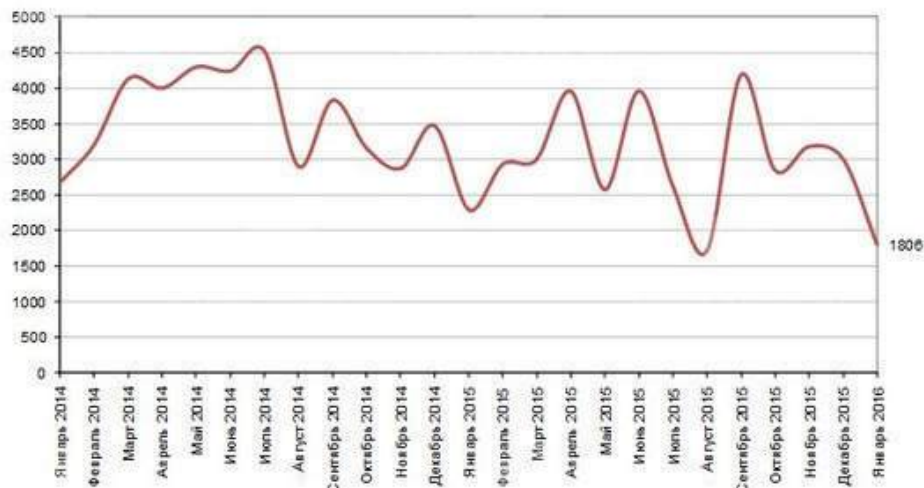
Лидером по объему предложения остаются офисные помещения, доля которых по площади составила 60%. Далее идут помещения свободного назначения (23%), производственно-складские помещения (9%) и торговые помещения (8%).

Таблица 10.18. Объемы продаж

ВСЕ СЕГМЕНТЫ	Количество	Общая стоимость, \$млн	Общая площадь, тыс. м2	Средняя площадь, тыс. м2	Средневзвешенная цена, \$/м2
значение	1 053	5 677	1 806	1,72	3 143
к декабрю 2015	- 28%	- 38%	- 40%	- 17%	+ 3%
к январю 2015	- 26%	- 29%	- 21%	+ 7%	- 10%

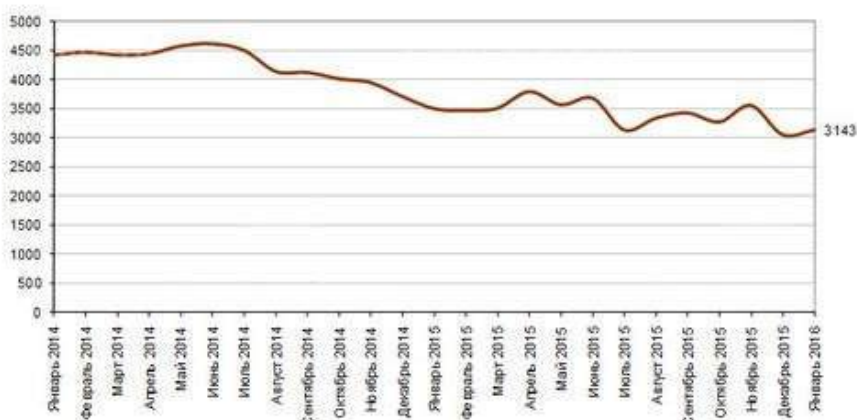
Источник: RRG

Рисунок 19. Общая площадь продаж (тыс.м²)



Источник: RRG

Рисунок 20. Средневзвешенная цена (\$/кв.м.)



Источник: RRG

10.6.6 Прогнозы

Прогноз Blackwood

«Среди основных тенденций 1 квартала 2016 г. стоит отметить:

- Снижение девелоперской активности и сокращение объемов ввода на рынке офисной недвижимости: рекордно низкий прирост площадей за квартал;
- Перенос ввода в эксплуатацию ряда крупных проектов;
- Низкий объем анонсированных офисных площадей в новых проектах. Уменьшение доли офисных площадей в анонсированных МФК;
- Сокращение объема прироста новых площадей и сохранение спроса на качественные офисы (на фоне максимально сниженных ставок аренды и цен предложений) влияет на стабилизацию ситуации на рынке и восстановление баланса спроса и предложения;
- Наибольшим спросом пользуются офисные помещения в БЦ «А» класса;
- Увеличение количества сделок по пересмотру условий текущих договоров аренды (до 22% от всех сделок на рынке) и незначительный рост доли новых сделок;
- Небольшое снижение уровня вакантных площадей в бизнес-центрах класса «А» на фоне сохраняющегося спроса и малого объема прироста офисных площадей;

- Сокращение объемов чистого поглощения офисов;
- Крупные инвестиционные холдинги в 2016 г. наращивают ликвидные инвестиционные активы;
- Незначительное снижение средних ставок аренды в классах «А» и «В+». При этом темп снижения ставок продолжает замедляться;
- На фоне действующей экономической нестабильности сохраняется тенденция роста доли рублевых цен и ставок аренды;
- Собственники сохраняют гибкую политику в отношении коммерческих условий договоров аренды в части индексации ставок, сроков договоров, тонкостей прекращения договорных отношений;
- Объем инвестиций в коммерческую недвижимость сохраняется на низком уровне, при этом основными инвестиционными игроками выступают российские компании.».

Прогноз Colliers

«До конца 2016 г. активность арендаторов будет наблюдаться, однако на фоне экономической рецессии объемы нового спроса значительно сократятся. Хотя гибкость собственников в отношении ценовой политики как инструмент стимулирования спроса будет иметь место, платежеспособность потенциальных арендаторов весьма зависима от темпов роста экономики страны в целом.

Низкий показатель ввода новых объектов, ожидаемый в 2016 г., будет способствовать сохранению баланса рынка.

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.

Арендная плата остается многокомпонентной величиной, каждую из частей которой арендатор может в той или иной степени оптимизировать, причем как в процессе пересмотра существующих договоров, так и при заключении новых договоров аренды – в случае переезда или расширения.

Обобщая, можно сказать, что основные изменения будут касаться не самого размера арендной ставки, который в значительной доле объектов уже находится на минимально допустимом для девелопера уровне, а скорее, оптимизации дополнительных коммерческих условий».

Прогноз Knight Frank

«Согласно базовому сценарию обновленного прогноза министерства экономического развития, признаки выхода экономики России из рецессии ожидаются не раньше 2017 г. одновременно с этим санкционные ограничения в отношении России могут быть сохранены в 2016 г., что в совокупности по-прежнему будет ограничивать планы по развитию как российских, так и зарубежных компаний.

Высококонкурентный рынок офисной недвижимости в ближайший год продолжит адаптироваться к изменившимся внешним и внутренним условиям. В частности, мы ожидаем дальнейшего формирования рынка, функционирующего в российской национальной валюте. Несмотря на некоторую стабилизацию курса российского рубля по отношению к иностранным валютам, риск валютных колебаний сохраняется, что для компаний является ключевым аспектом при поиске нового офиса».

10.6.7 Выводы по рынку офисной недвижимости

Ввод новых офисных площадей за год составил около 694 тыс.м², что является рекордно низким показателем за последние несколько лет. За 2015 и начало 2016 года установился тренд снижения строительной активности, возникший из-за высоких объемов ввода в предшествующие годы, которые, в свою очередь вызвали избыточность предложения.

Спрос по-прежнему находится под значительным давлением неблагоприятной макроэкономической ситуации. Но одновременно с этим в 2015 и начале 2016 года активность арендаторов была относительно стабильна, причиной тому – низкие арендные ставки и привлекательные условия сделок. Тенденция децентрализации спроса, наметившаяся в 2013 г, сегодня изменилась – в условиях падающего рынка арендаторы могут позволить себе менее удаленные от центра помещения.

После осмотра оцениваемого здания, оценщики определили класс данного здания как В-.

Средние значения арендных ставок, номинированных в долларах, составили в классе «А» – 454 \$ /м²/год (минус -25% за год), в классах «В+» и «В-» – 264 и 194 \$ /м²/год соответственно (минус 35-40% за год). Диапазон средних арендных ставок класса В в первом квартале 2016 года составили от 190 до 300 \$/кв.м. в год.

Уровень вакантных площадей офисных помещений составляет в Центральном административном округе класс В и В- составляют 5,4 % и 3,7 % соответственно.

Средневзвешенная цена продажи офисных помещений по г. Москве составляет 3 143 \$/кв.м.

Относительная стабильность ставок капитализации свидетельствует о стабилизации уровня инвестиционных рисков.

В прогнозах по рынку специалисты констатируют кризисное состояние рынка офисной недвижимости – отмечается тенденция снижения строительной активности под давлением избыточности предложения. По-прежнему сильно негативное влияние текущей макроэкономической ситуации. Объем инвестиций прогнозируется на низком уровне. При этом низкий прогнозный ввод новых площадей поспособствует восстановлению баланса спроса и предложения. Окончательный срок выхода из кризиса рынка офисной недвижимости специалисты связывают с общим улучшением состояния экономики, прогнозирующийся в 2017 году.

11 Анализ наиболее эффективного использования

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости. Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

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

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости.

Понятие ННЭИ подразумевает наряду с выгодами для собственника, особую общественную пользу. Подразумевается, что определение НЭИ является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и наиболее эффективном использовании представляет собой посылку для дальнейшей стоимостной оценки.

Далее необходимо провести анализ физической возможности, юридической разрешенности и финансовой оправданности.

В данном случае оценивается право безвозмездного пользования недвижимым имуществом, памятником архитектуры «Палаты Тверского Архиерейского подворья», общей площадью 1043,8 кв.м. расположенного по адресу г. Москва, ул. Кузнецкий Мост, д.17, строен.2. Нежилое здание палаты, располагаются в историческом центре г. Москвы. В соответствии с предоставленными документами, помещение предназначено для размещения в них офисов и согласно Договору № 430 безвозмездного пользования вышеназванным объектом недвижимости от 22.11.1999 г., заключенный между ООО «Предприятие «Сибнефтегаз» и ГУОП г. Москвы, передается предприятию под служебные цели. Здание находится в удовлетворительном физическом состоянии, физический износ согласно Паспорту БТИ составляет 13%.

11.1 ФИЗИЧЕСКАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ

Здание располагается в историческом центре г. Москвы в окружении офисно-торговой застройки, недалеко от станции метро «Кузнецкий мост». Данное расположение физически благоприятно для офисной, жилой, а также для торговой недвижимости.

Внутренние помещения представляют собой комнаты в основном размером 13 – 30 кв.м., что подходит для офисного использования. По мнению оценщиков имеющиеся конструктивно-планировочные решения здания, без проведения реконструкции, не подходят для использования их под торговые и жилые помещения.

11.2 ЮРИДИЧЕСКАЯ РАЗРЕШЁННОСТЬ

На здание выдано «Охранное обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации «Палаты Тверского подворья, XVII в.»», а также ПАСПОРТ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ. Согласно ПАСПОРТА ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ в предмет охраны объекта культурного наследия входят в том числе:

- пространственно-планировочная структура интерьеров здания в пределах капитальных стен, перегородок, арочных проёмов и перекрытий, в том числе сводчатых XVII-XIX вв.;
- капитальные стены и перекрытия XV-XIX вв., их конструкции и материал, включая коробовые, лотковые и цилиндрические своды с распалубками, в том числе своды наружного крыльца.

Таким образом, переоборудование здания под жилое и торговое предназначение невозможно из-за юридических запретов. Юридические запреты в данном случае играют главенствующую роль перед физической возможностью и финансовой оправданностью. Таким образом, можно сделать вывод, что наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта недвижимости будет его текущее использование в качестве офисного.

Разрешенное использование земельного участка для объектов общественно-делового значения, объектов размещения коммерческих организаций, не связанных с проживанием населения, что также подтверждает наиболее эффективное использования оцениваемого здания как офисного.

11.3 ФИНАНСОВАЯ ОПРАВДАННОСТЬ

Фактор финансовой оправданности в данном случае не рассматривается так как, главенствующую роль здесь играет юридический фактор.

11.4 ВЫВОД

Таким образом, анализ наиболее эффективного использования объекта оценки, основным фактором которого является юридическая разрешённость, показал, что текущее использование здания в качестве офисного, является его наиболее эффективным использованием.

12 ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

12.1 ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНОЧНЫХ РАБОТ

В ходе выполнения оценочного задания работа по определению стоимости объекта оценки проводилась в следующей последовательности:

1. Заключение с Заказчиком Договора об оценке.
2. Определение объекта оценки, цели оценки и даты определения стоимости.
3. Инспекция объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик объекта оценки; анализ предоставленных документов.
4. Анализ рынка, к которому относится объект оценки.
5. Сбор и проверка информации, необходимой для проведения оценки.
6. Обоснованный выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов.
7. Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
8. Составление и передача Заказчику Отчета об оценке.

12.2 МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Стоимость любого оцениваемого объекта должна быть рассчитана на основе применения трех подходов: затратного, доходного и сравнительного. Либо оценщик должен обосновать отказ от использования какого-либо подхода при наличии объективных причин.

Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

Ниже представлено общее описание трех подходов к оценке.

12.2.1 Затратный подход

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

Затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которому предполагается, что никто из рационально мыслящих людей не заплатит за данный объект больше той суммы, которую он может затратить на покупку другого объекта с одинаковой полезностью.

Подход к оценке имущества с точки зрения затрат основан на предположении, что затраты на строительство объекта (с учетом износа) в совокупности с рыночной стоимостью прав на земельный участок, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения стоимости недвижимости.

Стоимость объекта определяется разницей между стоимостью нового строительства (затратами на воспроизводство или затратами на замещение) и потерей стоимости за счет накопленного износа. При этом в стоимость объекта должна быть включена не только прибыль подрядчика, входящая в сметную стоимость объекта, но и прибыль заказчика (инвестора), называемая прибылью девелопера.

Затраты на воспроизводство объекта определяется расходами в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта с использованием таких же архитектурно-планировочных решений и строительных конструкций, и материалов. Затраты на замещение – это стоимость строительства нового объекта, аналогичного оцениваемому, с эквивалентным функциональным назначением, для которого допускается применение конструктивных решений и материалов взамен устаревших, использованных в оцениваемом объекте.

Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

$$C_p = C_{в/з} \times (1 - I_{\Sigma});$$

$$I_{\Sigma} = 1 - (1 - I_{физ}) \times (1 - Y_{фун}) \times (1 - Y_{вн}), \text{ где:}$$

C_p – рыночная стоимость;

$C_{в/з}$ – затраты на воспроизводство или замещение улучшений, без учета износа;

I_{Σ} – суммарный износ;

$I_{физ}$ – физический износ;

$Y_{фун}$ – функциональное устаревание;

$Y_{вн}$ – экономическое (внешнее) устаревание.

12.2.2 Сравнительный подход

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход к оценке имущества предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Сравнительный (рыночный подход) может быть реализован двумя методами:

- методом сравнения продаж;
- методом валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже аналогичных объектов, как правило, за последние 1-3 месяца. основополагающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости имущества аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом по основным ценообразующим параметрам, и внесение соответствующих корректировок для приведения объектов-аналогов к оцениваемому объекту.

Метод валовой ренты основывается на объективной предпосылке наличия прямой взаимосвязи между ценой продажи недвижимости и соответствующим рентным (арендным) доходом от сдачи ее в аренду. Эта взаимосвязь измеряется валовым рентным мультипликатором (ВРМ), также известным как мультипликатор валового дохода. Для определения рыночной стоимости величина арендного дохода от объекта за определенный период умножается на ВРМ, рассчитанный по сопоставимым объектам.

Метод валовой ренты находится на стыке доходного и сравнительного подхода, поскольку показатель ВРМ учитывает цены продаж и валовые рентные доходы по проданным на рынке объектам. В отличие от метода прямой капитализации (доходный подход), он не принимает во внимание операционные расходы и уровень загрузки помещений, как по оцениваемой собственности, так и по сопоставимым объектам.

12.2.3 Доходный подход

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

Используя доходный подход, оценщики измеряют текущую стоимость будущих выгод от владения недвижимым имуществом.

Доходный подход к оценке недвижимости включает два метода:

- метод прямой капитализации;
- метод дисконтированных денежных потоков.

Метод прямой капитализации подразумевает выражение рыночной стоимости предприятия через величину дохода от владения объектом недвижимости в наиболее характерный год. Инструментом перевода таких доходов в текущую стоимость является ставка капитализации.

Дисконтирование денежных потоков – это метод, используемый для оценки объектов доходной недвижимости, как текущей стоимости ожидаемых в будущем выгод от владения объектом. Будущие преимущества от операций с недвижимостью представляют собой периодические поступления в виде

будущего дохода на протяжении периода владения и реверсию, то есть выручку от продажи объекта по истечении периода владения.

Основным принципом доходного подхода является принцип ожидания, так как рыночная стоимость определяется как текущая в настоящее время стоимость прав на ожидаемые будущие выгоды.

Чтобы применить доходный подход, необходимо спрогнозировать будущие доходы за несколько лет эксплуатации объекта.

12.2.4 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В процессе оценки могут быть использованы различные подходы к оценке, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных подходов, должно осуществляться на основании обоснованного суждения оценщиков, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных с использованием двух и более подходов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый подход взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого подхода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

12.2.5 ВЫБОР МЕТОДОЛОГИИ ОЦЕНКИ

В данном случае оценивается право безвозмездного пользования недвижимым имуществом, памятником архитектуры «Палаты Тверского Архиерейского подворья», общей площадью 1043,8 кв.м. расположенного по адресу г. Москва, ул. Кузнецкий Мост, д.17, строен.2. Нежилое здание - палаты, располагаются в историческом центре г. Москвы. В соответствии с предоставленными документами, здание предназначено для размещения в нем офисов.

Учитывая особенность оцениваемого объекта и достаточность имеющейся информации, оценщики проанализировали возможности использования каждого из трех подходов и пришли к следующему выводу:

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

Оцениваемые палаты были построены в XVII веке. Последний капитальный ремонт производился в 1995-1996 гг. Здание неоднократно ремонтировалось. При столь длительном сроке службы, даже после капитальных ремонтов, как правило присутствует неустранимый физический износ здания, который в настоящий момент невозможно определить без специального сложного технического исследования. Этот фактор не позволяет с достаточной тонкостью определить остаточную стоимость здания.

Имеется достаточно серьёзные юридические ограничения по праву владения, распоряжения и пользования зданием в силу того, что здание является объектом культурного наследия.

Таким образом затратный подход в данном случае не применялся.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. Данный объект не может быть продан на открытом рынке так как существуют значительные ограничения по кругу потенциальных покупателей. Данные ограничения, указанные в ст. 52.1 ФЗ «Об объектах культурного наследия», в которой говорится:

«Объект культурного наследия, включенный в реестр и находящийся в государственной собственности, предоставляется в безвозмездное пользование на основании договора безвозмездного пользования объектом культурного наследия следующим юридическим лицам:

- 1) общественным объединениям, уставной целью деятельности которых является сохранение объектов культурного наследия;
- 2) детским общественным объединениям;
- 3) общественным организациям инвалидов;
- 4) благотворительным организациям;
- 5) религиозным организациям;
- 6) общероссийским творческим союзам;
- 7) государственным и муниципальным учреждениям, осуществляющим свою деятельность в сфере культуры;

- 8) центрам исторического наследия президентов Российской Федерации, прекративших исполнение своих полномочий, созданным в соответствии с Федеральным законом от 13 мая 2008 года N 68-ФЗ «О центрах исторического наследия президентов Российской Федерации, прекративших исполнение своих полномочий»».

Учитывая указанные выше обстоятельства, в соответствии со ст. 52.1 ФЗ "Об объектах культурного наследия», в качестве потенциально покупателя, необходимо привлечение организации, обладающего вышеназванным статусом.

Таким образом сравнительной подход не используется.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Владелец оцениваемого права согласно Договору имеет возможность задавать в аренду Здание как полностью, так и по частям. Рынок аренды объектов офисной недвижимости в г. Москве хорошо развит. При этом для расчета рыночной стоимости оцениваемого здания в рамках доходного подхода использовался метод дисконтирования денежных потоков, поскольку ситуация на рынке офисной недвижимости по мнению экспертов рынка недвижимости стабилизируется после только 2017 г.

13 Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

13.1 ОПИСАНИЕ МЕТОДА, ИСПОЛЬЗУЕМОГО ДЛЯ ОЦЕНКИ

Доходный подход основан на принципе ожидания, который заключается в том, что типичный инвестор приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов и выгод и не заплатит за нее сумму большую текущей стоимости данных доходов.

В рамках доходного подхода используется два метода: метод дисконтированных денежных потоков (ДДП) и метод капитализации дохода. В основе обоих методов лежит расчет чистого операционного дохода, ассоциированного с оцениваемым объектом, который приводится в стоимость данного актива на текущий момент при помощи ставки дисконтирования или коэффициента капитализации.

В методе капитализации дохода используется денежный поток за последний отчетный или первый прогнозный год, в методе ДДП прогнозируются потоки на несколько лет вперед.

Метод капитализации дохода применяется в том случае, если не прогнозируется изменение денежных потоков, либо ожидается их стабильный рост (снижение). Метод ДДП применяется в случае нестабильности прогнозируемого дохода.

Объект оценки представляет собой нежилое здание общей площадью 1043,8 кв.м., находящееся по адресу: г. Москва, ул. Кузнецкий Мост, д.17, строен.2. Нежилое здание палаты, располагаются в историческом центре г. Москвы. В соответствии с предоставленными документами, помещение предназначено для размещения в них офисов и согласно Договору № 430 безвозмездного пользования вышеназванным объектом недвижимости от 22.11.1999 г., заключенный между ООО «Предприятие «Сибнефтегаз» и ГУОП г. Москвы, передается предприятию под служебные цели. Здание находится в удовлетворительном физическом состоянии. В связи с событиями в экономике, вызванными влиянием мирового финансового кризиса, предполагается неравномерное поступление потока доходов по причине различных темпов прогнозируемой инфляции, а также прогнозируемым незначительным ухудшением ситуации на рынке коммерческой недвижимости г. Москвы и стабилизации данной ситуации не ранее 2017 г. Таким образом оценщики применили для определения рыночной стоимости метод дисконтирования денежных потоков.

Общая формула расчета методом дисконтированного денежного потока выглядит следующим образом:

$$PV = \sum \frac{V_i}{(1+R)^{i-0,5}} + \frac{FV}{(1+R)^n}; \text{ где:}$$

V_i – чистый денежный поток от эксплуатации объекта недвижимости в i -том году;

i – номер прогнозного периода (дисконтирование осуществляется на середину периода);

n – количество лет прогнозного периода,

FV – выручка от предполагаемой продажи оцениваемого объекта после окончания прогнозного периода (реверсия);

R – ставка дисконтирования.

Дисконтирование потоков денежных средств осуществляется посредством приведения текущей стоимости потока денежных средств за каждый год прогнозного периода на основе применения теории стоимости денег во времени и суммирования всех текущих стоимостей. Помимо этого, осуществляется расчет выручки от продажи объекта недвижимости в конце периода владения и приведение ее к текущей стоимости через ставку дисконтирования.

Рыночная стоимость оцениваемого объекта, определенная методом дисконтированных денежных потоков, определяется суммированием ежегодных текущих стоимостей потоков доходов и выручки от продажи объекта в постпрогнозный период.

В рамках данного Отчета процесс оценки объекта недвижимости методом дисконтированных денежных потоков включал следующие этапы:

1. выбор длительности прогнозного периода;
2. определение арендной ставки с учетом темпов роста;
3. определение полного валового дохода от сдачи в аренду объекта недвижимости;
4. определение потерь от недозагрузки;
5. определение действительного валового дохода;

6. определение операционных расходов;
7. определение денежного потока от сдачи объекта недвижимости в аренду;
8. расчет ставки дисконтирования и коэффициента капитализации;
9. определение стоимости реверсии;
10. определение рыночной стоимости оцениваемого объекта методом ДДП.

13.2 ВЫБОР ДЛИТЕЛЬНОСТИ ПРОГНОЗНОГО ПЕРИОДА

При анализе дисконтированных денежных потоков составляется прогноз движения денежных средств на определенный период времени, который может отразить любые изменения в финансовых потоках и тем самым учесть множество факторов, влияющих на эти потоки.

Срок составления прогноза выбирается таким образом, чтобы максимально точно спрогнозировать ожидаемые темпы роста выручки и размера прибыли от деятельности объекта исследования до момента достижения стабильных показателей роста или неизменности денежного потока. Прогнозный период должен продолжаться, пока темпы роста доходов не стабилизируются (предполагается, что в остаточный период должны иметь место стабильные долгосрочные темпы роста или одноуровневый бесконечный поток доходов). В российской практике оценки, прогнозный период выбирается в пределах 3-5 лет.

В рамках данного Отчета длительность прогнозного периода составляет 4 года (с 22.06.2016 г. по 31.12.2019 г.). При выборе длительности прогнозного периода оценщики исходили из предположения, что начиная с 31.12.2019 г., денежный поток от сдачи помещения в аренду стабилизируется.

13.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ С УЧЕТОМ ТЕМПОВ РОСТА

Арендная плата была определена методом сравнительного анализа. Расчет арендной ставки методом сравнительного анализа заключается в анализе арендных ставок аналогичных объектов недвижимости, сравнении их с оцениваемым и внесении соответствующих поправок на различия, которые имеются между сопоставимыми объектами и оцениваемым. В результате определяется арендная ставка каждого сопоставимого объекта, как если бы при сдаче в аренду он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект. Откорректированные арендные ставки по сопоставимым объектам-аналогам после их согласования позволяют сделать вывод о стоимости аренды объекта недвижимости.

Оценщики исходили из того, что величины арендных ставок относятся к единице общей площади. Арендные ставки определялись отдельно для 1, 2 этажей и для мансардного этажа.

В результате осмотра Оценщики пришли к выводу, что оцениваемое здание принадлежит к классу В- (классификацию офисных зданий можно увидеть в таблице 10.16 настоящего Отчета об оценке).

В результате исследования рынка аренды нежилых помещений, расположенных в г. Москве, для оцениваемого объекта было выявлено 4 сопоставимых объекта нежилых помещений офисного назначения 1, 2 этажа и 3 объекта для мансардного этажа, расположенных в ЦАО г. Москвы, в пределах Бульварного кольца.

Краткая характеристика объектов-аналогов представлена в таблице ниже.

Таблица 13.1. Краткая характеристика объектов-аналогов для оценки 1, 2 этажей ¹¹

НАИМЕНОВАНИЕ	Сопоставимый объект №1	Сопоставимый объект №2	Сопоставимый объект №3	Сопоставимый объект №4
Арендная плата, руб./мес.	4 221 000	48 600 000	30 520 000	7 600 000
Арендная ставка, руб./кв.м./год.	21 000	18 000	21 800	19 000
Арендная ставка, руб./кв.м./мес.	1 750	1 500	1 817	1 583
Передаваемые права	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Финансовые условия	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия аренды	прямая аренда	прямая аренда	прямая аренда	прямая аренда
Цена предложения/реальная ставка арендной платы	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Дата предложения	актуальное предложение	актуальное предложение	актуальное предложение	актуальное предложение
Адрес	Москва, район Мещанский, ул. Кузнецкий Мост,	Москва, район Замоскворечье, Садовническая ул.,	Москва, район Мещанский, Варсонофьевский	Москва, район Мещанский, ул. Рождественка

¹¹ Дополнительные характеристики и стоимость объектов-аналогов уточнялись в ходе переговоров с представителями продавцов. Копии интернет-страниц представлены в Приложении.

НАИМЕНОВАНИЕ	СОПОСТАВИМЫЙ ОБЪЕКТ №1	СОПОСТАВИМЫЙ ОБЪЕКТ №2	СОПОСТАВИМЫЙ ОБЪЕКТ №3	СОПОСТАВИМЫЙ ОБЪЕКТ №4
	12/3С2	32С1	пер., 4С1	
Наименование района	Мещанский	Замоскворечье	Мещанский	Мещанский
Основное назначение здания	офисное	офисное	офисное	офисное
Площадь помещений, сдаваемых в аренду, кв.м	201,00	2 700,00	1 400,00	400,00
Состояние отделки	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Основное назначение помещения	офисное	офисное	офисное	офисное
Расположение в здании	3/5 этаж	1/3 этаж	1-2 этаж	1/1 этаж
Источник информации	http://cian.ru/rent/commercial/11731205/	http://cian.ru/rent/commercial/147395855/	http://cian.ru/rent/commercial/147444927/	http://cian.ru/rent/commercial/147578195/

Таблица 13.2. Краткая характеристика объектов-аналогов для оценки мансардного этажа ¹²

НАИМЕНОВАНИЕ	СОПОСТАВИМЫЙ ОБЪЕКТ №3	СОПОСТАВИМЫЙ ОБЪЕКТ №4	СОПОСТАВИМЫЙ ОБЪЕКТ №5
Арендная плата, руб./мес.	2 800 000	7 425 000	5 036 440
Арендная ставка, руб./кв.м./год	14 000	15 000	15 170
Арендная ставка, руб./кв.м./мес	1 167	1 250	1 264
Передаваемые права	право аренды	право аренды	право аренды
Финансовые условия	рыночные	рыночные	рыночные
Условия аренды	прямая аренда	прямая аренда	прямая аренда
Цена предложения/реальная ставка арендной платы	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Дата предложения	актуальное предложение	актуальное предложение	актуальное предложение
Адрес	Москва, район Тверской, ул. Большая Дмитровка, 32	Москва, район Арбат, ул. Большая Молчановка, 34С2	Москва, район Хамовники, Малый Левшинский пер., 7С1
Наименование района	Басманный	Мещанский	Хамовники
Основное назначение здания	офисное	офисное	офисное
Площадь помещений, сдаваемых в аренду, кв.м	200,00	495,00	332,00
Состояние отделки	хороший ремонт	удовлетворительное	удовлетворительное
Основное назначение помещения	офисное	офисное	офисное
Расположение в здании	1-2 этаж	3/3 этаж	4/4 этаж
Источник информации	http://www.cian.ru/rent/commercial/147405448/	http://www.cian.ru/rent/commercial/147406053/	http://www.cian.ru/rent/commercial/14291221/

В целях обеспечения наибольшей сопоставимости объектов-аналогов и объекта оценки применялись корректировки.

¹² Дополнительные характеристики и стоимость объектов-аналогов уточнялись в ходе переговоров с представителями продавцов. Копии интернет-страниц представлены в Приложении.

13.3.1 ВВЕДЕНИЕ КОРРЕКТИРОВОК

Выявленные отличия между объектом оценки и объектами-аналогами требуют введения корректировок на:

- объем передаваемых прав;
- финансовые условия;
- условия аренды;
- дата продажи/предложения;
- снижение арендной ставки в процессе торгов;
- местоположение объекта;
- этаж расположения;
- арендуемая площадь объекта;
- наличие эксплуатационных платежей;
- состояние внутренней отделки.

13.3.2 ОБОСНОВАНИЕ КОРРЕКТИРОВОК

Корректировка на объем передаваемых прав

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности (право требования) имеют разную стоимость.

В данном случае корректировка по данному фактору равна нулю, так, как и объекты-аналоги, и оцениваемый объект недвижимости предполагают передачу права пользования на условиях аренды.

Корректировка на финансовые условия

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на условия аренды

Поскольку ставка аренды всех объектов-аналогов включают все операционные расходы, то корректировка по данному фактору не производилась.

Корректировка на снижение арендной ставки в процессе торгов

Следует отметить, что в текущих экономических условиях РФ метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках не нашла широкого распространения, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные оцениваемому объекты.

По мнению оценщиков, объявленные цены объектов-аналогов должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом их снижения в результате торгов.

Поправка принимается для г. Москвы на уровне 11,0% на основании данных СРД №18 май 2016 г. Таблица 1.3.2. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ (стр.17).

Корректировка на дату предложения

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на местоположение

Поскольку все 4 объекта-аналога для 1,2 этаже и 3 объекта аналога для мансардного этажа, расположены в ЦАО, в пределах Бульварного кольца, на второй линии застройки или в небольших переулках, на удаленности 3-5 минут пешком. от станций метрополитена, поправка на местоположение, по мнению оценщиков, не требуется.

Корректировка на арендуемую площадь помещений

Расчет производится для единицы сдаваемой в аренду площади. В этом случае объем передаваемых в аренду собственником одному арендатору площадей не имеет значения, здесь важна общая заполняемость арендных площадей. Корректировка по данному фактору равна нулю.

Корректировка на функциональное назначение

Объект оценки, как и объекты-аналоги, представляет собой офисные помещения в особняках, поэтому корректировка не проводится.

Корректировка на этажность

Этажность у объектов-аналогов сопоставима с этажностью объекта оценки. Площади объектов-аналогов представляют собой помещения на первых трех наземных этажах, либо на мансардных этажах (для оценки мансардного этажа), поэтому корректировка не проводится.

Корректировка на состояние объекта

Помещения объектов-аналогов находятся в рабочем состоянии, имеют стандартную отделку. Помещения объекта оценки требуют ремонта. Однако затраты на ремонт учитываются далее при формировании денежных потоков, поэтому ставка аренды объекта оценки рассчитывается условно для помещений в рабочем состоянии. Поправка не вносится.

13.3.3 ВЕСА АНАЛОГОВ

Вследствие внесения оценочных корректировок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается. Весовые коэффициенты для объектов-аналогов приведены в нижеследующей таблице и рассчитаны по формуле:

$$D = \frac{Q-q}{Q} \times \frac{1}{(P-1)}, \text{ где:}$$

D – весовой коэффициент;

Q – общее количество корректировок;

q – количество корректировок аналога;

p – количество аналогов.

13.4 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТАВКИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Расчет рыночной ставки арендной платы оцениваемого объекта представлен в таблице ниже.

Таблица 13.3. Расчет ставки арендной платы для 1, 2 этажей здания

ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ	Единица ИЗМЕРЕНИЯ	Тип КОРРЕКТИРОВКИ	ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	СОПОСТАВИМЫЕ ОБЪЕКТЫ			
				№1	№2	№3	№4
1	2	3	4	5	6	8	9
Цена продажи (предложения)	руб.		Определяется	4 221 000	48 600 000	30 520 000	7 600 000
Общая площадь улучшений	кв. м		755,63	201,00	2 700,00	1 400,00	400,00
Цена за единицу площади	руб./кв. м.		Определяется	21 000	18 000	21 800	19 000
Вид права на улучшения			право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Корректировка	%	Процентная		0%	0%	0%	0%
	руб./кв. м.			0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв. м.			21 000	18 000	21 800	19 000
Финансовые условия			рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%	Процентная		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	руб./кв. м.			0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная	руб./кв. м.			21 000	18 000	21 800	19 000

ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ТИП КОРРЕКТИРОВКИ	ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	СОПОСТАВИМЫЕ ОБЪЕКТЫ			
				№1	№2	№3	№4
1	2	3	4	5	6	8	9
исходная цена	м.		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия аренды							
Корректировка	%	Процентная		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	руб./кв. м.			0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв. м.			21 000	18 000	21 800	19 000
Дата продажи/предложения	м.		21.06.2016	27.06.2016	28.06.2016	29.06.2016	29.06.2016
Корректировка	%	Процентная		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	руб./кв. м.			0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв. м.			21 000	18 000	21 800	19 000
Снижение цены в процессе торгов			рыночное	рыночное	рыночное	рыночное	рыночное
Корректировка	%	Процентная		11,5%	11,5%	11,5%	11,5%
	руб./кв. м.			2 415	2 070	2 507	2 185
Скорректированная цена	руб./кв. м.			18 585	15 930	19 293	16 815
Корректировки по второй группе							
Местоположение			Центральный округ Мещанский	Центральный округ Мещанский	Центральный округ Замоскворечье	Центральный округ Мещанский	Центральный округ Мещанский
Наименование района	-						
Корректировка	%	Процентная	0	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв. м.			18 585	15 930	19 293	16 815
Этаж расположения			1-2	3/5 этаж	1/3 этаж	1-2 этаж	1/1 этаж
Корректировка	%	Процентная		0%	0%	0%	0%
Наличие отдельного входа			есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%	Процентная		0%	0%	0%	0%
Площадь улучшений, кв.м.	кв. м		755,6	201,0	2 700,0	1 400,0	400,0
Корректировка	%	Процентная		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв. м.			18 585	15 930	19 293	16 815
Состояние улучшений			удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Стоимость ремонтных работ	руб./кв. м.	Денежная		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м.			18 585	15 930	19 293	16 815
Наличие эксплуатационных платежей			Включены в арендную плату	Включены в арендную плату	Включены в арендную плату	Включены в арендную плату	Включены в арендную плату
Корректировка		Денежная	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость ванной				18 585	15 930	19 293	16 815
Сумма денежных корректировок по II группе				0,00	0,00	0,00	0,00
Сумма процентных корректировок по II группе				11,50%	11,50%	11,50%	11,50%

ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ТИП КОРРЕКТИРОВКИ	ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	СОПОСТАВИМЫЕ ОБЪЕКТЫ			
				№1	№2	№3	№4
1	2	3	4	5	6	8	9
Скорректированная стоимость				18 585,00	15 930,00	19 293,00	16 815,00
Количество корректировок (по двум группам)				1	1	1	1
Общая сумма всех корректировок (I и II групп) по модулю				11,50%	11,50%	11,50%	11,50%
Весовой коэффициент				0,8850	0,8850	0,8850	0,8850
Доля весов				0,25	0,25	0,25	0,25
Ставка арендной платы	руб./кв. м. в год		17 655,8				

Таким образом, ставка аренды объекта оценки, принимаемая к расчету в рамках доходного подхода, составит: 17 655,8 руб./м2/год с учетом НДС и с учетом операционных расходов.

Таблица 13.4. Расчет ставки арендной платы для мансардного этажа здания

ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ТИП КОРРЕКТИРОВКИ	ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	СОПОСТАВИМЫЕ ОБЪЕКТЫ		
				№1	№2	№3
1	2	3	4	5	6	7
Цена продажи (предложения), Общая площадь улучшений	руб. кв. м		определяется 282,67	2 800 000 200,00	7 425 000 495,00	5 036 440 332,00
Цена за единицу площади	руб./кв.м		определяется	14 000	15 000	15 170
Вид права на улучшения			право аренды	право аренды	право аренды	
Корректировка	% руб./кв.м	Процентная		0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м			14 000	15 000	15 170
Финансовые условия			рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	% руб./кв.м	Процентная		0,0% 0,00	0,0% 0,00	0,0% 0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м			14 000	15 000	15 170
Условия аренды			типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка	% руб./кв.м	Процентная		0,0% 0,0	0,0% 0,0	0,0% 0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м			14 000	15 000	15 170
Дата продажи/предложения			21.06.2016	27.06.2016	28.06.2016	28.06.2016
Корректировка	% руб./кв.м	Процентная		0,0% 0,0	0,0% 0,0	0,0% 0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м			14 000	15 000	15 170
Снижение арендной ставки в процессе торгов			рыночное	рыночное	рыночное	рыночное
Корректировка	% руб./кв.м	Процентная		11,5% 1 610	11,5% 1 725	11,5% 1 745
Скорректированная цена	руб./кв.м			12 390	13 275	13 425

ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ТИП КОРРЕКТИРОВКИ	ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	СОПОСТАВИМЫЕ ОБЪЕКТЫ		
				№1	№2	№3
1	2	3	4	5	6	7
<i>Корректировки по второй группе</i>						
Местоположение						
Наименование района	-		Центральный округ Мещанский	Центральный округ Мещанский	Центральный округ Замоскворечье	Центральный округ Мещанский
Корректировка	%	Процентная	0	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м			12 390	13 275	13 425
Этаж расположения						
	-		мансардный	мансардный	мансардный	мансардный
Корректировка	%	Процентная		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м			12 390	13 275	13 425
Площадь улучшений, кв.м.						
Корректировка	%	Процентная	282,7	200,0	495,0	332,0
Состояние улучшений						
	-		удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Стоимость ремонтных работ	руб./кв.м	Денежная		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м			12 390	13 275	13 425
Наличие эксплуатационных платежей						
Корректировка	руб./кв.м	Денежная	Включены в арендную плату	Включены в арендную плату	Включены в арендную плату	Включены в арендную плату
Скорректированная стоимость			0	0	0	0
				12 390	13 275	13 425
Сумма денежных корректировок по II группе				0,00	0,00	0,00
Сумма процентных корректировок по II группе				11,50%	11,50%	11,50%
Скорректированная стоимость				12 390,00	13 275,00	13 425,45
Количество корректировок (по двум группам)				1	1	1
Общая сумма всех корректировок (I и II групп) по модулю				11,50%	11,50%	11,50%
Весовой коэффициент				0,8850	0,8850	0,8850
Доля весов				0,33	0,33	0,33
Ставка арендной платы	руб./кв.м в год		13 030,2			

Таким образом, ставка аренды объекта оценки, принимаемая к расчету в рамках доходного подхода, составит: 13 030,2 руб./м2/год с учетом НДС и с учетом операционных расходов.

13.5 РАСЧЕТ АРЕНДОПРИГОДНОЙ ПЛОЩАДИ ДЛЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Расчет арендопригодной площади производился за вычетом вспомогательных площадей не пригодных для аренды:

Таблица 13.5. Расчет арендопригодной площади

НАИМЕНОВАНИЕ	Площадь
1 этаж	325,5
2 этаж	360,0
Лестница 1 эт	35,8
Лестница 2 эт	43,3
Итого	764,6
Мансарда	256,9
Лестница мансарда	16,8
Итого	273,7
Арендопригодная площадь	1038,3
Подсобное помещение	5,5
Итого	1043,8

При распределении арендопригодной площади между 1, 2 этажами и мансардой лестничная клетка А площадью 33,1 кв.м., которая совместно используется, бала распределена в зависимости от отношения мансарды и площади 1, 2 этажей которое составило 27,1%.

Таким образом арендопригодная площадь распределена следующим образом:

Таблица 13.4. Распределение арендопригодной площади между 1Ю2 этажом и мансардой

НАИМЕНОВАНИЕ	Площадь
1, 2 этаж	755,6 кв.м.
мансарда	282,7 кв.м.
Итого	1038,3 кв.м.

13.6 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ТЕМПА РОСТА АРЕНДНОЙ СТАВКИ И ЗАГРУЗКИ АРЕНДУЕМЫХ ПЛОЩАДЕЙ

Для определения темпов роста арендной рыночной ставки в рамках настоящего Отчета оценщиками была проанализирована динамика изменения ставок арендной платы помещений коммерческого назначения, значения которых были получены на основании прогнозных данных агрегированных показателей развития экономики РФ. Согласно базовому сценарию обновленного прогноза министерства экономического развития, признаки выхода экономики России из рецессии ожидаются не раньше 2017 г. одновременно с этим санкционные ограничения в отношении России могут быть сохранены в 2016 г., что в совокупности по-прежнему будет ограничивать планы по развитию как российских, так и зарубежных компаний. Прогноз строился на следующих предпосылках:

1. Низкий показатель ввода новых объектов, ожидаемый в 2016 г., будет способствовать сохранению баланса рынка.
2. Спрос по-прежнему находится под значительным давлением неблагоприятной макроэкономической ситуации. Но одновременно с этим в 2015 и начале 2016 года активность арендаторов была относительно стабильна.
3. Относительная стабильность ставок капитализации свидетельствует о стабилизации уровня инвестиционных рисков.

На основании этого можно предположить, что на рынке на сегодняшний момент ожидается стабилизация не раньше 2017 г. Поэтому оценщики предполагают небольшое снижение загрузки площадей в 2017 году. Стабилизация годовых темпов инфляции прогнозируется к 2020 году.

В результате произведенных расчетов темп роста денежного потока в постпрогнозном периоде (долгосрочный темп роста ИПЦ) составляет 4,2%.

Таким образом, прогнозные темпы роста цен арендных ставок, принятые оценщиком, представлены в следующей таблице.

Таблица 13.6. Темпы роста арендной ставки

	2016	2017	2018	2019
Инфляция, % среднегодовая	107,5	105,5	104,8	104,3

Недозагрузка арендуемых площадей для помещения класса В- в ЦАО, по данным Knight Frenk Research составляет 3,7%. Оценщиками приняты это значение на 2016 год. Далее прогнозируется небольшое увеличение недозагрузки в 2017 году до 5,7% с дальнейшей стабилизацией недозагрузки на этом уровне.

13.7 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА (ПВД)

Потенциальный валовой доход (ПВД) – это сумма всех ожидаемых денежных поступлений от сдачи объекта в аренду.

Расчет ПВД производится по формуле:

$$ПВД_i = S \times A_{i-1} \times (1 + R_i)$$

, где:

ПВД_i – потенциальный валовой доход в i-том прогнозном году, руб.;

S – площадь, м²;

A_{i-1} – размер арендной ставки в предшествующем году, руб./год/м²;

R_i – темп роста арендных ставок в i-том году прогнозного периода, %.

Расчет потенциального валового дохода приведен в табл. 13.11. «Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода» настоящего Отчета.

13.8 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ДЕЙСТВИТЕЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА (ДВД)

Потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недозагрузки помещений составляет действительный валовой доход.

Расчет величины действительного валового дохода для оцениваемого объекта представлен табл. 13.11. «Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода» настоящего Отчета.

13.9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА (ЧОД)

Чистый операционный доход рассчитывается как разница между величиной действительного валового дохода и величиной операционных расходов.

Расчет ЧОД производится по формуле:

$$ЧОД = ПВД - Пз - Р_о = ДВД - Р_о, \text{ где:}$$

ПВД – потенциальный валовой доход, приносимый объектом оценки, руб./год;

Пз – потери от недозагрузки помещений, руб./год;

ДВД – действительный валовой доход, руб./год;

Р_о – операционные расходы, руб./год.

Расчет чистого операционного дохода приведен в табл. 13.11. «Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода» настоящего Отчета.

13.10 РАСЧЕТ ОПЕРАЦИОННЫХ РАСХОДОВ

Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода. Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные;
- условно-переменные (эксплуатационные);
- расходы (резерв) на замещение.

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

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

К расходам на замещение относят расходы, которые либо имеют место всего один-два раза за несколько лет либо сильно варьируют от года к году. Обычно это расходы на периодическую замену быстро изнашивающихся компонентов улучшений. К таким улучшениям, в частности, относятся недолговечные компоненты зданий, расходы на косметический ремонт.

13.10.1 Налоги

Налог на добавленную стоимость: операции по реализации имущества должников, признанных в соответствии с законодательством РФ несостоятельными (банкротами), не являются объектом налогообложения по НДС (пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ).

Налог на имущество: не признаются объектом обложения налогом на имущество объекты культурного наследия федерального значения подп. 3 - 7 п. 4 ст. 374 НК РФ.

13.10.2 ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ

В эксплуатационные расходы входят:

- электроснабжение;
- водоснабжение;
- водоотведение;
- отопление;
- диагностика систем отопления;
- охрана;
- уборка прилегающей территории; с уборка мест общего пользования;
- вывоз мусора;
- уборка снега;
- полное обслуживание инженерных систем (лифты и др.);
- мытье фасадов;
- другие расходы.

Эксплуатационные затраты принимаются в размере среднерыночного значения - 3 580 руб./кв.м. аренднопригодной площади¹³.

13.10.3 ЗАТРАТЫ НА СТРАХОВАНИЕ

Тарифы по страхованию офисной недвижимости класса В различных страховщиков при одинаковой франшизе выглядят следующим образом:

Таблица 13.7. Тарифы по страхованию недвижимости класса В

Страховая компания	Страховая премия
Ингосстрах	0,030%
РОСНО	0,034%
Росгосстрах	0,039%
Цюрих	0,040%
АльфаСтрахование	0,050%
Согаз	0,055%
Ресо-гарантия	0,065%
Согаз	0,055%
Среднее значение	0,046%

<http://subscribe.ru/digest/realty/realty/n159351345.html>

Таким образом, затраты на страхование принимаются в размере среднего значения 0,046% от затрат на возмещение здания.

13.10.4 ЗАТРАТЫ НА УПРАВЛЕНИЕ

Для управляющих компаний расходы на управление, по данным СРД-18, ориентировочно составляют от 1 до 5% (1%-для крупных объектов, 5%-для мелких). В данном случае оценивается объект средних масштабов, соответственно расходы на управление принимаются в размере 3% от арендной ставки.

¹³ Данные СРД-18 Табл. 1.6.1

13.10.5 ЗАТРАТЫ НА ЗАМЕЩЕНИЕ КОРОТКОЖИВУЩИХ ЭЛЕМЕНТОВ

Расходы на замещение рассчитывают, как ежегодные отчисления (резерв) в фонд замещения (аналогично бухгалтерской амортизации) рассчитывалась по методу Инвуда, который предполагает равномерно аннуитетное возмещение вложенного в недвижимость капитала.

Для того, чтобы рассчитать стоимость замещения короткоживущих элементов необходимо определить затраты на воспроизводство здания в целом.

Исходя из качества и объёма полученной информации и на основании исходных данных, был осуществлён расчёт затрат замещения/воспроизводства оцениваемого объекта недвижимости методом сравнительной единицы.

Метод сравнительной единицы предполагает использование показателей стоимости строительства (1 кв. м, 1 куб. м, 1 п.м. и т.п.) аналогичного/идентичного объекта. В данном случае были использованы укрупнённые показатели стоимости, реставрационно-восстановительных работ которые опубликованы в серии «Справочник оценщика» «Объекты архитектурного наследия» компании «КО-ИНВЕСТ».

Расчёт затрат замещения/воспроизводства зданий и сооружений с использованием «Справочника Оценщика» осуществлён по формуле:

$$C_{стр.} = C_{баз} \times N \times K1 \times K2 \times K3 \times K4$$

где:

Стр – затраты воспроизводства/замещения объекта недвижимости;

Сбаз – базовый удельный показатель стоимости строительства в расчёте на единицу измерения (1 кв. м или 1 куб.м.) здания/сооружения для условий строительства в Московской области, определённый на основе укрупнённых показателей стоимости строительства издания КО-ИНВЕСТ «Справочник оценщика» «Объекты архитектурного наследия». В качестве аналога был использован Настоятельский корпус Андронникова монастыря в Москве (А3.01.001 стр. 23);

N – количество единиц сравнения (площадь, объём оцениваемого объекта и т.п.);

K1 – коэффициент, учитывающий различия в объёмно-планировочных показателях, конструктивных параметрах, качестве применяемых материалов, конструкций, типе инженерных систем оцениваемого и сопоставимого объектов. Поправки рассчитываются в соответствии с рекомендациями по использованию справочника;

K2 – коэффициент пересчёта стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений на дату оценки по сравнению с 01.01.2009 г.

Коэффициент на изменение цен после издания Справочника пересчитывает стоимость строительства объекта оценки, определённую на основании Справочника ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ вып. 66 компании КО-ИНВЕСТ, изд. 2009 г. (индекс цен уровня 01.01.2009 г.) стр. 35 и Справочника ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ вып. 94 компании КО-ИНВЕСТ, изд. 2016 г. (индекс цен уровня 01.01.2016 г.) стр. 39 в цены на дату проведения оценки.

K3 - регионально-климатический коэффициент, для Москвы (см. справочник оценщика ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ вып. 94 компании КО-ИНВЕСТ, изд. 2016 г. стр. 150);

K4 – корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности.

Следует отметить, что в работы, не учтенные «Справочником оценщика» «Объекты архитектурного наследия» компании «КО-ИНВЕСТ», а именно «приспособления под современные нужды», были добавлены оценщиком из Технического паспорта оцениваемого здания (13%).

Таблица 13.8. Расчёт затрат замещения/воспроизводства зданий и сооружений.

Конструктивный элемент	Стоимость на 01.01.2009 г.	Доля конструктивного элемента без учета приспособления под современные нужды	Индекс от уровня 01.01.1984 г. к уровню 01.01.2009 г.	Индекс от уровня 01.01.1984 г. к уровню 01.01.2016 г.	Коэффициент перехода в уровень на дату оценки 01.01.2016 г. (K2)	Региональный коэффициент перехода для г. Москвы (K3)	Коэффициент перехода в уровень на дату оценки 21.06.2016 г.	Коэффициент, учитывающий различия в объёмно-планировочных показателях	Рыночная стоимость без НДС, руб.	Доля конструктивного элемента с учетом приспособления под современные нужды
Объект в целом	14 572,28	100,0%							34 042,20	100,0%
Подземная часть, включая фундаменты	687,77	4,7%	110,56	178,422	1,720	0,830	1,066	1,000	981,74	2,9%
Стены, столбы колонны, береговые устои	5764,72	39,6%	110,56	178,422	1,720	0,830	1,066	1,000	8 228,67	24,2%
Перегородки	25,01	0,2%	110,56	178,422	1,720	0,830	1,066	1,000	35,70	0,1%
Перекрытия, своды арки	3868,16	26,5%	110,56	178,422	1,720	0,830	1,066	2,597	14 339,96	42,1%
Крыши и кровли	583,56	4,0%	110,56	178,422	1,720	0,830	1,066	1,000	832,98	2,4%
Лестницы, ступени	212,58	1,5%	110,56	178,422	1,720	0,830	1,066	1,000	303,44	0,9%
Окна, двери	1246,31	8,6%	110,56	178,422	1,720	0,830	1,066	1,000	1 779,01	5,2%
Полы, площадки крылец	191,74	1,3%	110,56	178,422	1,720	0,830	1,066	1,000	273,69	0,8%
Отделка (внутренняя и внешняя)	812,81	5,6%	110,56	178,422	1,720	0,830	1,066	1,000	1 160,22	3,4%
Декор	1179,62	8,1%	110,56	178,422	1,720	0,830	1,066	1,000	1 683,81	4,9%
Приспособление под современные нужды									4 422,98	13,0%
Объем здания, м3									5320	
Стоимость воспроизводства/замещения здания, без НДС									181 104 494,74	
Стоимость воспроизводства/замещения здания, с НДС									213 703 304,80	

Данные справочники оценщика компании «КО-ИНВЕСТ», расчеты оценщика

В состав короткоживущих элементов входят:

- крыши и кровли;
- окна, двери;
- полы, площадки крылец;
- отделка (внутренняя и внешняя);
- декор;
- приспособление под современные нужды (центральное отопление», вентиляция, водопровод, горячее водоснабжение, канализация, телефон, радио, электроосвещение).

При этом все элементы учитывались в объеме их возможного износа в течении межремонтного цикла - 15 лет.

Таким образом, доля короткоживущих элементов составляет:

Таблица 13.9. Определение доли короткоживущих элементов

Конструктивный элемент	Доля конструктивного элемента с учетом приспособления под современные нужды	Срок жизни элементов здания	Период капитального ремонта	Доля конструктивного элемента с учетом поправок
Крыши и кровли	2,40%	15	15	2,40%
Полы, площадки крылец	0,80%	15	15	0,80%
Отделка (внутренняя и внешняя)	3,40%	15	15	3,40%
Приспособление под современные нужды	13,00%	40	15	4,88%
Доля короткоживущих элементов				11,48%

Расчет затрат на замещение определялся при помощи функции фактора фонда возмещения. Данная функция показывает сумму равновеликого периодического взноса, который вместе с процентом необходим для того, чтобы к концу определенного периода накопить определенную денежную сумму. Данная функция описывается формулой:

$$PMT = \frac{FV * i}{(1 + i)^n - 1}$$

где:

PMT– текущая стоимость, руб;

FV– будущая стоимость, руб. (стоимость воспроизводства, замещения короткоживущих элементов);

i– ставка процента, % (11,08% -ставка по средневзвешенным процентным ставкам по привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам) физических лиц и нефинансовых организаций в рублях)¹⁴;

n – период, лет (15¹⁵ лет – межремонтный период для зданий со стенами из кирпича, естественного камня).

Расчет затрат на замещение расположен в таблице табл. 13.11. «Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода» настоящего Отчета.

13.11 РАСЧЕТ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ И СТАВКИ ДИСКОНТИРОВАНИЯ

Коэффициент капитализации – это коэффициент, устанавливающий зависимость стоимости объекта от его ожидаемого дохода. Понятие коэффициента капитализации, используемое применительно к недвижимости, включает в себя понятия:

- дохода на капитал или ставки дисконтирования – ставки доходности инвестиций (капитала), являющейся компенсацией, выплачиваемой инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями в объект недвижимости,
- нормы возврата капитала, предполагающей погашение суммы первоначальных вложений в указанный объект.

Существует несколько методов расчета коэффициента капитализации:

¹⁴ Статистический бюллетень банка России № 5 2016

¹⁵ ВСН 58-88(р) положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения

- метод с учетом возмещения капитальных затрат с корректировкой на изменение стоимости актива;
- метод рыночной экстракции.

13.11.1 РАСЧЕТ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ

В соответствии с требованиями ФСО №7, VII, 23, в) ставка капитализации определяется на основе анализа рыночных данных о соотношении доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

В аналитических обзорах рынков офисных помещений г. Москвы достаточно авторитетных источников приводят значения ставок капитализации. Данные значения не значительно отличаются друг от друга. Оценщик счел возможным использовать для оценки среднее значение указанных ставок капитализации. Расчет приведен в таблице ниже.

Таблица 13.10. Расчет ставки капитализации

Компания	Ставка дисконтирования	Источник
Colliers International	10,00%	www.colliers.ru
Cushman & Wakefield	10,50%	www.cushwake.ru
Jones Lang LaSalle	10,50%	www.joneslanglasalle.ru
Knight Frank	11,30%	www.knightfrank.ru
Среднее значение	10,58%	

Для расчетов принимается среднее значение ставки капитализации равное 10,58%.

Расчет нормы возврата капитала

Норма возврата капитала – это величина, равная единице, деленной на количество лет, требуемое для возврата вложенного капитала, основывается на временном интервале, в течение которого, по расчетам типичного инвестора, произойдет возврат капитала, вложенного в оцениваемую недвижимость.

Существует три способа возмещения инвестированного капитала:

- прямолинейный возврат капитала (метод Ринга);
- возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда);
- возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (метод Хоскольда).

В рамках настоящего Отчета норма возврата капитала рассчитывалась по методу Ринга, который предполагает прямолинейный возврат вложенного в недвижимость капитала.

Оставшийся срок службы здания в первый год постпрогнозного периода составит – 80 лет, следовательно, норма возврата капитала, рассчитанная по методу Ринга в постпрогнозный период составит 1,25%.

Расчет затрат на замещение расположен в таблице табл. 13.11. «Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода» настоящего Отчета.

Долгосрчный рост арендных платежей

На основе представленной выше информации, а также ориентируясь на долгосрочные макроэкономические показатели МЭР РФ, оценщики приняли долгосрочные темпы роста в размере 4,2%.¹⁶

13.11.2 РАСЧЕТ СТАВКИ ДИСКОНТИРОВАНИЯ

Ставка дисконтирования и в рамках настоящего Отчета определяется как разница ставки капитализации и нормы возврата капитала, плюс долгосрочный рост арендных платежей.

Таблица 13.11. Расчет ставки дисконтирования

НАИМЕНОВАНИЕ ПОКАЗАТЕЛЯ	ЗНАЧЕНИЕ ПОКАЗАТЕЛЯ
Ставка капитализации, %	10,58%
Норма возврата капитала, %	1,25%

¹⁶ Источник информации: Обоснование долгосрочных темпов роста представлены в разделе «Определение темпов роста арендных ставок», представленном ранее.

НАИМЕНОВАНИЕ ПОКАЗАТЕЛЯ	ЗНАЧЕНИЕ ПОКАЗАТЕЛЯ
Долгосрочный рост арендных платежей, %	4,2%
Ставка дисконтирования, %	14,772%

13.12 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Расчет рыночной стоимости объекта оценки, представляющего собой нежилое отдельно стоящее здание общей площадью 1043,8 м2, представлен в таблице ниже.

Таблица 13.12. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

Наименование показателя	Единица измерения	Показатель	Значение показателя				Постпрогнозный период
			Прогнозный период				
			1	2	3	4	
1	2	3	4	5	6	7	8
Прогнозируемая инфляция	% в год (средняя)	-	7,50%	5,50%	4,80%	4,30%	4,20%
Арендопригодная площадь	кв.м	1038,3	1038,3	1038,3	1038,3	1038,3	1038,3
Площадь 1, 2 эт.	кв.м	755,6	755,6	755,6	755,6	755,6	755,6
Площадь мансарды	кв.м	282,7	282,7	282,7	282,7	282,7	282,7
БЮДЖЕТ ДОХОДОВ							
Рыночная ставка арендной платы	руб./кв.м в год	17 655,75	18 648,89	19 674,57	20 618,95	21 505,57	22 408,80
Рыночная ставка арендной платы мансарды		13 030,15	13 763,10	14 520,07	15 217,03	15 871,36	16 537,96
Величина роста арендных ставок на помещения	%		5,63%	5,50%	4,80%	4,30%	4,20%
Загрузка площадей	%		96,30%	94,30%	94,30%	94,30%	94,30%
Потери от недозагрузки/простоя	%		3,7%	5,7%	5,7%	5,7%	5,7%
Потери от недосбора арендной платы	%		0%	0%	0%	0%	0%
Коэффициент учета неполного первого года			0,53				
Потенциальный валовый доход от сдачи в аренду всех площадей по рыночным ставкам	руб.		9 482 347	18 971 082	19 881 694	20 736 607	21 607 544
Действительный валовый доход от сдачи в аренду офисных площадей по рыночным ставкам (доход от операционной деятельности)	руб.		9 131 501	17 889 730	18 748 437	19 554 620	20 375 914
Действительный валовый доход всего	руб.		9 131 501	17 889 730	18 748 437	19 554 620	20 375 914
БЮДЖЕТ РАСХОДОВ							
Затраты на управление		3,0%	273 945	536 692	562 453	586 639	611 277
Эксплуатационные расходы, с НДС, руб./м2 в год	руб.	3 580	2 070 374	4 142 143	4 340 966	4 527 627	4 681 566
Страхование имущества	руб.	0,046%	54 754	57 765	60 538	63 141	65 793
Расходы на замещение:							
Полная стоимость воспроизводства улучшений	руб.	213 703 304					
Доля короткоживущих элементов в общей стоимости воспроизводства улучшения	%	11,5%					

Наименование показателя	Единица измерения	Показатель	Значение показателя				Постпрогнозный период	
			Прогнозный период					
			1	2	3	4	5	
1	2	3	4	5	6	7	8	
Затраты на замену короткоживущих элементов	руб.	24 522 454						
Периодичность проведения ремонта	лет	15,00						
Ставка дисконтирования (для определения стоимости замещения)	%	11,08%						
Фактор фонда возмещения		2,888%						
Ежегодные отчисления в резерв на замещение	руб.	708 206	708 206	708 206	708 206	708 206	708 206	708 206
Итого расходы	руб.		3 107 279	5 444 806	5 672 163	5 885 613	6 066 843	
			34,0%	30,4%	30,3%	30,1%	29,8%	
Чистый операционный доход	руб.		6 024 222	12 444 924	13 076 275	13 669 007	14 309 071	
Ставка дисконтирования	%	13,525%	13,525%	13,525%	13,525%	13,525%	13,525%	13,525%
Начало и конец периода дисконтирования	21.06.2016		31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	
Период дисконтирования			0,53	1,53	2,53	3,53		
Середина периода дисконтирования			0,26	1,03	2,03	3,03	3,53	
Фактор дисконтирования			0,967	0,878	0,773	0,681	0,639	
Приведенная стоимость чистого операционного дохода	руб.		5 825 533	10 922 346	10 109 186	9 308 455		
Коэффициент капитализации	%	10,575%						
Стоимость реверсии	руб.	135 310 367						
Текущая стоимость реверсии	руб.	86 482 047						
Текущая стоимость прогнозируемых денежных потоков	руб.	36 165 520						
Рыночная стоимость объекта оценки, с НДС	руб.	122 647 567						

В РЕЗУЛЬТАТЕ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПРИ ПОМОЩИ ДОХОДНОГО ПОДХОДА, ОЦЕНЩИКИ ПРИШЛИ К ВЫВОДУ, ЧТО РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ПРАВА БЕЗВОЗМЕЗДНОГО ПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ, ПАМЯТНИКОМ АРХИТЕКТУРЫ «ПАЛАТЫ ТВЕРСКОГО АРХИЕРЕЙСКОГО ПОДВОРЬЯ», ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 1043,8 КВ.М. РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ Г. МОСКВА, УЛ. КУЗНЕЦКИЙ МОСТ, Д.17, СТРОЕН.2, ПО СОСТОЯНИЮ НА 21.06.2016 Г. СОСТАВЛЯЕТ ОКРУГЛЕННО:

122 648 000 РУБЛЕЙ

(Сто двадцать два миллиона шестьсот сорок восемь тысяч) РУБЛЕЙ.

14 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В процессе проведенных работ по оценке права безвозмездного пользования недвижимым имуществом, памятником архитектуры «Палаты Тверского Архиерейского подворья», общей площадью 1043,8 кв.м. расположенного по адресу г. Москва, ул. Кузнецкий Мост, д.17, строен.2, были получены нижеследующие результаты оценки рыночной стоимости в рамках выбранных подходов¹⁷.

Таблица 14.1. Результаты расчета итоговой рыночной стоимости объекта оценки в разрезе применяемых подходов

НАИМЕНОВАНИЕ ОБЪЕКТА	НАИМЕНОВАНИЕ ПОДХОДА	РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ, ТЫС. РУБ.
Право безвозмездного пользования недвижимым имуществом, памятником архитектуры «Палаты Тверского Архиерейского подворья», общей площадью 1043,8 кв.м. расположенного по адресу г. Москва, ул. Кузнецкий Мост, д.17, строен.2.	Затратный подход	Обоснованный отказ
	Сравнительный подход	Обоснованный отказ
	Доходный подход	122 648

Данные: расчеты оценщиков

¹⁷ Обоснование отказа или применения различных подходов к оценке представлено в разделе «Выбор методологии оценки».

15 ИТОГИ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

В РЕЗУЛЬТАТЕ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ОЦЕНЩИКИ ПРИШЛИ К ВЫВОДУ, ЧТО РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ПРАВА БЕЗВОЗМЕЗДНОГО ПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ, ПАМЯТНИКОМ АРХИТЕКТУРЫ «ПАЛАТЫ ТВЕРСКОГО АРХИЕРЕЙСКОГО ПОДВОРЬЯ», ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 1043,8 кв.м. РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ г. Москва, ул. Кузнецкий Мост, д.17, строен.2, по состоянию на 21.06.2016 г. составляет округленно:

122 648 000 РУБЛЕЙ

(Сто двадцать два миллиона шестьсот сорок восемь тысяч) рублей.

Генеральный директор _____

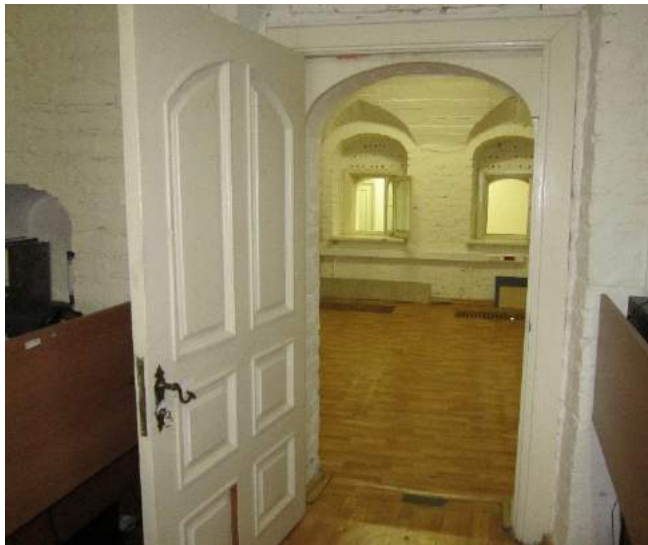
ООО «ПроФфинанс»

Оценщик _____



16 Приложение 1 Фотографии объекта оценки







17 Приложение 2 . Копии использованных при оценке документов

ДОГОВОР № 430
НА ПРАВО БЕЗВОЗМЕЗДНОГО ПОЛЬЗОВАНИЯ
ОБЪЕКТОМ НЕДВИЖИМОСТИ

Город Москва. Двадцать второго ноября одна тысяча девятьсот девяносто девятого года.

Главное управление охраны памятников города Москвы, в дальнейшем именуемое «Управление», в лице Первого заместителя начальника ГУОП г. Москвы Соколовского Владимира Ильича, действующего на основании Устава Управления, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Предприятие «Сибнефтегаз», в дальнейшем именуемое «Предприятие», в лице Президента Комиссарова Владимира Александровича, действующего на основании Устава Предприятия, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

Статья 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. На основании Распоряжения Мэра Москвы № 1193-РМ от 22.10.99 «Об изменении распоряжения Мэра Москвы № 220-РМ от 18.03.99 О размещении Московского городского института управления Мэрии Москвы по адресу: улица Сретенка, дом 28/1, стр. 1» и в соответствии с условиями настоящего договора Управление передает в безвозмездное пользование, а Предприятие принимает недвижимое имущество – памятник архитектуры «Палаты Тверского Архиерейского подворья», в дальнейшем именуемое «Здание», общей площадью 1043,8 кв.м., расположенное по адресу: гор. Москва, ул. Кузнецкий мост, дом 17, стр. 4.

1.2. Здание передается Предприятию для использования под служебные цели.

1.3. Управление имеет право распоряжаться Зданием на основании законодательства Российской Федерации и нормативных актов города Москвы об охране памятников.

1.4. Состав и технические характеристики Здания указаны в выписке из технического паспорта на здание (№ дела 91 литер 10 по состоянию на 20.03.96).

Статья 2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Настоящий договор заключен на срок 25 (двадцать пять) лет.

2.2. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в установленном порядке.

2.3. После истечения срока действия настоящего договора Предприятие имеет право на его пролонгацию на аналогичный срок. Управление может отказать Предприятию в указанном праве только в случае, если в период пользования Зданием, Предприятие существенно нарушало условия настоящего договора.

2.4. В случае прекращения настоящего договора Предприятие обязано в течение двух месяцев с даты его прекращения передать Здание Управлению по акту приема-передачи, передав в том числе все произведенные в Здании неотделимые улучшения без возмещения их стоимости, если даже улучшения были произведены с согласия Управления.

2.5. Окончание срока действия настоящего договора не освобождает стороны от ответственности за его нарушения.

Статья 3. ПЕРЕДАЧА ИМУЩЕСТВА

3.1. В течение трех рабочих дней с даты вступления настоящего договора в юридическую силу, Управление передает Предприятию Здание в пользование по акту приема-передачи, который будет являться неотъемлемой частью настоящего договора.

3.3. Предприятие принимает на себя полную ответственность за сохранность Здания как памятника архитектуры.

Статья 4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УПРАВЛЕНИЯ

4.1. Управление обязано:

4.1.1. В установленный настоящим договором срок передать Предприятию Здание в пользование по акту приема-передачи.

4.1.2. Осуществлять контроль за соблюдением условий настоящего договора, а также учет и хранение настоящего договора.

4.1.3. Принять Здание по акту приема-передачи в случае прекращения действия настоящего договора.

4.2. Управление имеет право:

4.2.1. Полномочные представители Управления имеют право на вход в Здание с целью его периодического осмотра на предмет соблюдения условий его использования в соответствии с настоящим договором и действующим законодательством. Осмотр может производиться в течение установленного рабочего дня в любое время, после предварительного уведомления Предприятия.

Статья 5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ПРЕДПРИЯТИЯ

Предприятие обязано:

5.1. В установленный настоящим договором срок принять Здание в пользование по акту приема-передачи и пользоваться им исключительно по прямому назначению, указанному в п. 1.2. настоящего договора, и в пределах, определяемых настоящим договором и нормами законодательства.

5.2. Содержать Здание и все связанное с ним имущество в надлежащем санитарном, противопожарном и техническом порядке и нести все расходы, связанные с этим.

5.3. Самостоятельно нести расходы по коммунальному и эксплуатационному обслуживанию Здания.

5.4. Осуществлять уход за прилегающей к Зданию территорией и вести те работы по инфраструктуре Здания, которые предусмотрены настоящим договором и нормативно-правовыми актами.

5.5. Не заселять Здание для проживания как постоянного, так и временного характера.

5.6. Не производить без разрешения Управления никаких работ по ремонту Здания, в т.ч. побелку и покраску стен, покрытых живописью, лепнины и предметов внутреннего оборудования, являющихся произведениями искусства.

5.7. Самостоятельно и за свой счет принимать все необходимые меры для обеспечения функционирования всех инженерных систем Здания: центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, электроснабжения и др.

5.8. В случае возникновения аварийных ситуаций немедленно сообщать о случившемся Управлению и обеспечивать незамедлительный доступ в Здание работников ремонтно-эксплуатационной организации и аварийно-технических служб.

5.9. Поддерживать фасад Здания в надлежащем порядке и осуществлять его ремонт с учетом требований п. 5.6. настоящего договора.

5.10. Соблюдать все требования законодательства в отношении:

- а) правового статуса Здания как исторического памятника;
- б) градостроительной деятельности;
- в) охраны окружающей среды;
- г) санитарных норм;
- д) владения землей;
- е) стандартов строительства.

5.11. Не позднее чем за один месяц письменно сообщить Управлению о предстоящем освобождении Здания как в связи с окончанием срока действия настоящего договора, так и при досрочном освобождении. Возврат Предприятием Здания осуществляется по акту приема-передачи.

5.12. По указанию Управления производить оплату страхования Здания по договору страхования (полису) от обычных рисков, заключенному Управлением на свое имя и в свою пользу.

5.13. Обеспечить Здание сторожевой охраной.

5.14. Предприятие не вправе без согласия Управления:

- совершать действия, препятствующие инвентаризации Здания;
- производить продажу Здания;
- производить другие действия, которые могут повлечь за собой отчуждение Здания.

5.15. В случае обнаружения Управлением самовольных перестроек или переделок, а также самовольных построек, искажающих первоначальный вид Здания, таковые должны быть немедленно ликвидированы, а Здание приведено в прежний вид за счет Предприятия в срок, определенный односторонним предписанием Управления.

5.16. Предприятие вправе:

5.16.1. Пользоваться Зданием и осуществлять по отношению к нему все действия, не запрещенные настоящим договором и действующим законодательством, и напрямую не ущемляющие интересы третьих лиц.

5.16.2. Предварительно уведомив Управление, переуступать свои права пользования как Зданием в целом, так и его частями, в том числе и на возмездной основе.

5.16.3. Сдавать Здание в аренду как полностью, так и по частям с согласованием договора аренды с Управлением. При этом Управление вправе отказать в таком согласовании только в случае, если передача Здания в аренду на предложенных условиях ухудшит его техническое состояние или будет противоречить настоящему договору или действующему законодательству.

5.16.4. Закладывать свои права пользования Зданием.

5.16.5. Вносить свои права пользования Зданием в уставные капиталы хозяйственных обществ и товариществ.

Статья 6. ДОСРОЧНОЕ ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

6.1. Настоящий договор может быть расторгнут досрочно:

- по соглашению сторон;
- в случае ликвидации одной из сторон.

6.2. В случае ликвидации Предприятия, если права пользования Зданием или его частями были переданы третьему лицу, Управление обязано заключить с данным лицом соответствующий договор безвозмездного пользования на тех же условиях.

Статья 7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Настоящий договор заключен в двух подлинных экземплярах, по одному для каждой из сторон.

7.2. При изменении своих реквизитов, стороны обязаны уведомить друг друга в письменном виде заказными отправлениями.

7.3. Размещение рекламы и вывесок на фасадной части Здания должно быть согласовано в установленном порядке с органами Правительства Москвы.

7.4. Споры, возникающие по настоящему договору, рассматриваются в соответствии с действующим законодательством.

7.5. С момента государственной регистрации настоящего договора все предыдущие договоры и соглашения сторон на право пользования Зданием и их условия утрачивают силу.

АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН:

Управление:

Главное управление
охраны памятников города Москвы
113035, гор. Москва,
ул. Пятницкая, дом 19

Предприятие:

ООО «Предприятие «Сибнефтегаз»
103031, гор. Москва
ул. Кузнецкий мост, дом 17, стр. 4



1. зам. начальника
УОП г. Москвы

В.И. Соколовский

Президент
ООО «Предприятие «Сибнефтегаз»

В.А. Комиссаров

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ

к договору от 22.11.1999г. на право безвозмездного пользования
объектом недвижимости

Город Москва. Шестнадцатого декабря одна тысяча девятьсот девяносто девятого года.

Главное управление охраны памятников города Москвы, в дальнейшем именуемое «Управление», в лице Первого заместителя начальника ГУОП г. Москвы Соколовского Владимира Ильича, действующего на основании Устава Управления, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Предприятие «Сибнефтегаз», в дальнейшем именуемое «Предприятие», в лице Президента Комиссарова Владимира Александровича, действующего на основании Устава Предприятия, с другой стороны, заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

1. Стороны договорились внести нижеследующие дополнения к договору от 22.11.1999г. на право безвозмездного пользования объектом недвижимости.
2. Дополнить статью 5 вышеуказанного договора от 22.11.1999г. пунктом 5.17. в следующей редакции: «Все ремонтно-реставрационные работы по Зданию Предприятия обязано осуществлять в порядке и в сроки, установленные Актом технического состояния памятника, который является приложением № 1 к настоящему договору и его неотъемлемой частью.»
3. Настоящее соглашение составлено в двух экземплярах по одному для каждой из сторон.

АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН:


Управление:

Главное управление
охраны памятников города Москвы
113035, гор. Москва,
ул. Пятницкая, дом 19

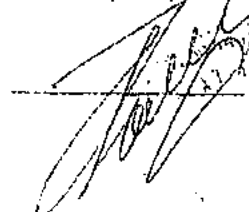
Предприятие:

ООО «Предприятие «Сибнефтегаз»
103031, гор. Москва
ул. Кузнецкий мост, дом 17, стр. 4

1^й зам. начальника
ГУОП г. Москвы


В.И. Соколовский

Президент
ООО «Предприятие «Сибнефтегаз»


В.А. Комиссаров





ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
ДЕПАРТАМЕНТ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ ГОРОДА МОСКВЫ
(МОСГОРНАСЛЕДИЕ)

Пятницкая ул., д. 19, Москва, 115035
Телефон/факс: (495) 951-06-03, 953-23-24, e-mail: dkn_info@mos.ru, http://dkn.mos.ru
ОКПО 00652228, ОГРН 1027700151170, ИНН/КПП 7705021556/770501001

28.03.2016г. № ДКН-16-24-614/6

на № _____ от _____ ООО "ПРЕДПРИЯТИЕ "СИБНЕФТЕГАЗ"

ул. Кузнецкий Мост, д. 17, стр. 2,
Москва, 107031

Во исполнение Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" и в дополнение к письму от 27 октября 2015 г. № ДКН-1593048-2015 направляется заверенная копия приказа Департамента культурного наследия города Москвы "Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия федерального значения "Палаты Тверского подворья, XVII в." по адресу: г. Москва, ул. Кузнецкий Мост, д. 17, стр. 2", подготовленного согласно приказу Министерства культуры Российской Федерации от 1 июля 2015 г. № 1887 "О реализации отдельных положений статьи 47.6 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации".

Приложение: на 20 л. в 1 экз.

Начальник Инспекции по надзору
в области государственной охраны
объектов культурного наследия

С.В.Добрянин

С.В.Веденева
8(495)959-41-76



ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
ДЕПАРТАМЕНТ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ ГОРОДА МОСКВЫ

КОПИЯ

П Р И К А З

28 марта 2016 г.

№ 188

**Об утверждении охранного обязательства
собственника или иного законного владельца
объекта культурного наследия федерального значения
"Палаты Тверского подворья, XVII в."
по адресу: г. Москва, ул. Кузнецкий Мост, д. 17, стр. 2**

В целях реализации статьи 47.6 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" и в соответствии с приказом Министерства культуры Российской Федерации от 1 июля 2015 г. № 1887 "О реализации отдельных положений статьи 47.6 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" **приказываю:**

1. Утвердить охранное обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия федерального значения "Палаты Тверского подворья, XVII в.", расположенного по адресу: г. Москва, ул. Кузнецкий Мост, д. 17, стр. 2, согласно приложению к настоящему приказу.

2. Контроль за выполнением настоящего приказа возложить на первого заместителя руководителя Департамента культурного наследия города Москвы – главного инспектора в области государственной охраны объектов культурного наследия города Москвы С.М.Мирзояна.

Руководитель



А.Емельянов

**КОПИЯ
ВЕРНА**

Приложение
к приказу Департамента культурного
наследия города Москвы
от "28" марта 2016 г. № 198

УТВЕРЖДЕНО
приказом Департамента
культурного наследия города Москвы
от "28" марта 2016 г. № 198

**ОХРАННОЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВО
СОБСТВЕННИКА ИЛИ ИНОГО ЗАКОННОГО ВЛАДЕЛЬЦА
объекта культурного наследия, включенного в единый государственный
реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры)
народов Российской Федерации**

"Палаты Тверского подворья, XVII в."

*(указать наименование объекта культурного наследия в соответствии с правовым актом о его принятии
на государственную охрану)*

регистрационный номер объекта культурного наследия в едином
государственном реестре объектов культурного наследия (памятников
истории и культуры) народов Российской Федерации:

7	7	1	5	1	0	3	0	3	7	0	0	0	0	6
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

**Раздел 1. Данные об объекте культурного наследия,
включенном в единый государственный реестр объектов культурного
наследия (памятников истории и культуры) народов Российской
Федерации**

*(заполняются в случае, предусмотренном п. 5 ст. 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ
"Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации")*

Отметка о наличии или отсутствии паспорта объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, в отношении которого утверждено охранное обязательство (далее – объект культурного наследия):

имеется отсутствует

(нужное отметить знаком "V")

При наличии паспорта объекта культурного наследия, он является неотъемлемой частью охранного обязательства.

При отсутствии паспорта объекта культурного наследия в охранное обязательство вносятся следующие сведения:

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия:

2. Сведения о времени возникновения или дате создания объекта культурного наследия, датах основных изменений (перестроек) данного объекта и (или) датах связанных с ним исторических событий:

3. Сведения о категории историко-культурного значения объекта культурного наследия:

федерального **регионального** **муниципального** **значения**

(нужное отметить знаком "V")

4. Сведения о виде объекта культурного наследия:

памятник ансамбль

(нужное отметить знаком "V")

5. Номер и дата принятия акта органа государственной власти о включении объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации:

6. Сведения о местонахождении объекта культурного наследия (адрес объекта или при его отсутствии описание местоположения объекта):

(*субъект Российской Федерации*)

(*населенный пункт*)

улица д. стр. помещение/
квартира

иные сведения:

7. Сведения о границах территории объекта культурного наследия (для объектов археологического наследия прилагается графическое отражение границ на плане земельного участка, в границах которого он располагается):

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия:

9. Фотографическое (иное графическое) изображение объекта (на момент утверждения охранного обязательства):

Прилагается: _____ изображения.

(указать количество)

10. Сведения о наличии зон охраны данного объекта культурного наследия с указанием номера и даты принятия органом государственной власти акта об утверждении указанных зон либо информация о расположении данного объекта культурного наследия / земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, в границах зон охраны другого объекта культурного наследия:

--

11. Сведения о требованиях к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об особом режиме использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, установленных статьей 5.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации":

1) на территории памятника или ансамбля запрещаются строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик существующих на территории памятника или ансамбля объектов капитального строительства; проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия;

2) на территории памятника, ансамбля разрешается ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях;

3) в случае нахождения памятника или ансамбля на территории достопримечательного места подлежат также выполнению требования и ограничения, установленные в соответствии со статьей 5.1 Федерального

закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", для осуществления хозяйственной деятельности на территории достопримечательного места;

4) особый режим использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, предусматривает возможность проведения археологических полевых работ в порядке, установленном Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 указанного Федерального закона работ по использованию лесов и иных работ при условии обеспечения сохранности объекта археологического наследия, а также обеспечения доступа граждан к указанному объекту.

12. Иные сведения, предусмотренные Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации":

отсутствуют.

Раздел 2. Требования к сохранению объекта культурного наследия

(заполняется в соответствии со статьей 47.2 Федерального закона

от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации")

13. Требования к сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, предусматривают консервацию, ремонт, реставрацию объекта культурного наследия, приспособление объекта культурного наследия для современного использования либо сочетание указанных мер.

Состав (перечень) и сроки (периодичность) проведения работ по сохранению объекта культурного наследия, в отношении которого утверждено охранное обязательство, определяются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия:

Департаментом культурного наследия города Москвы

(указать наименование органа охраны объектов культурного наследия, утвердившего охранное
обязательство)

на основании акта технического состояния объекта культурного наследия, составленного в порядке, установленном пунктом 2 статьи 47.2 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации".

14. Лицо (лица), указанное (указанные) в пункте 11 статьи 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", обязано (обязаны) обеспечить финансирование и организацию проведения научно-исследовательских, изыскательских, проектных работ, консервации, ремонта, реставрации и иных работ, направленных на обеспечение физической сохранности объекта культурного наследия и сохранение предмета охраны объекта культурного наследия, в порядке, установленном Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации".

В случае обнаружения при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, в том числе объектов археологического наследия, собственник или иной законный владелец обязан незамедлительно приостановить работы и направить в течение трёх рабочих дней со дня их обнаружения заявление в письменной форме об указанных объектах в региональный орган охраны объектов культурного наследия:

Департамент культурного наследия города Москвы.

(указать наименование соответствующего регионального органа охраны объектов культурного наследия.

В случае если охранное обязательство утверждено не данным органом охраны, указать его полное
наименование и почтовый адрес)

Дальнейшее взаимодействие с региональным органом охраны объектов культурного наследия собственник или иной законный владелец объекта культурного наследия обязан осуществлять в порядке, установленном статьей 36 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации".

15. Работы по сохранению объекта культурного наследия должны организовываться собственником или иным законным владельцем объекта культурного наследия в соответствии с порядком, предусмотренным статьей 45 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации".

16. Собственник (иной законный владелец) земельного участка, в границах которого расположен объект археологического наследия, обязан:

- обеспечивать неизменность внешнего облика;
- сохранять целостность, структуру объекта археологического наследия);
- организовывать и финансировать спасательные археологические полевые работы на данном объекте археологического наследия в случае, предусмотренном статьей 40 и в порядке, установленном статьей 45.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации".

Раздел 3. Требования к содержанию объекта культурного наследия

(заполняется в соответствии со статьей 47.3 Федерального закона

от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации")

17. При содержании и использовании объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в целях поддержания в надлежащем техническом состоянии без ухудшения физического состояния и (или) изменения предмета охраны данного объекта культурного наследия лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", обязаны:

1) осуществлять расходы на содержание объекта культурного наследия и поддержание его в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии;

2) не проводить работы, изменяющие предмет охраны объекта культурного наследия либо ухудшающие условия, необходимые для сохранности объекта культурного наследия;

3) не проводить работы, изменяющие облик, объемно-планировочные и конструктивные решения и структуры, интерьер объекта культурного наследия в случае, если предмет охраны объекта культурного наследия не определен;

4) соблюдать установленные статьей 5.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, особый режим использования земельного участка, водного объекта или его части, в границах которых располагается объект археологического наследия;

5) не использовать объект культурного наследия (за исключением оборудованных с учетом требований противопожарной безопасности объектов культурного наследия, предназначенных либо предназначавшихся для осуществления и (или) обеспечения указанных ниже видов хозяйственной деятельности, и помещений для хранения предметов религиозного назначения, включая свечи и лампадное масло):

под склады и объекты производства взрывчатых и огнеопасных материалов, предметов и веществ, загрязняющих интерьер объекта культурного наследия, его фасад, территорию и водные объекты и (или) имеющих вредные парогазообразные и иные выделения;

под объекты производства, имеющие оборудование, оказывающее динамическое и вибрационное воздействие на конструкции объекта культурного наследия, независимо от мощности данного оборудования;

под объекты производства и лаборатории, связанные с неблагоприятным для объекта культурного наследия температурно-влажностным режимом и применением химически активных веществ;

б) незамедлительно извещать:

Департамент культурного наследия города Москвы

(указать наименование органа охраны объектов культурного наследия, утвердившего охранное обязательство)

обо всех известных ему повреждениях, авариях или об иных обстоятельствах, причинивших вред объекту культурного наследия, включая объект археологического наследия, земельному участку в границах территории объекта культурного наследия или угрожающих причинением такого вреда, и безотлагательно принимать меры по предотвращению дальнейшего разрушения, в том числе проводить противоаварийные работы в порядке, установленном для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия;

7) не допускать ухудшения состояния территории объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, поддерживать территорию объекта культурного наследия в благоустроенном состоянии.

18. Собственник жилого помещения, являющегося объектом культурного наследия, или частью такого объекта, обязан выполнять требования к сохранению объекта культурного наследия в части, предусматривающей обеспечение поддержания объекта культурного наследия или части объекта культурного наследия в надлежащем техническом состоянии без ухудшения физического состояния и изменения предмета охраны объекта культурного наследия.

19. В случае обнаружения при проведении работ на земельном участке в границах территории объекта культурного наследия объектов, либо на земельном участке, в границах которого располагается объект археологического наследия, объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", осуществляют действия, предусмотренные подпунктом 2 пункта 3 статьи 47.2 указанного Федерального закона.

20. В случае если содержание или использование объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, может привести к ухудшению состояния данного объекта культурного наследия и (или) предмета охраны данного объекта культурного наследия, в предписании, направляемом

Департаментом культурного наследия города Москвы

(указать наименование органа охраны объектов культурного наследия, утвердившего охранное обязательство)

собственнику или иному законному владельцу объекта культурного наследия, устанавливаются следующие требования:

1) к видам хозяйственной деятельности с использованием объекта культурного наследия, включенного в реестр, земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, либо к видам

хозяйственной деятельности, оказывающим воздействие на указанные объекты, в том числе ограничение хозяйственной деятельности;

2) к использованию объекта культурного наследия, включенного в реестр, земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, при осуществлении хозяйственной деятельности, предусматривающие в том числе ограничение технических и иных параметров воздействия на объект культурного наследия;

3) к благоустройству в границах территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия.

Раздел 4. Требования к обеспечению доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия, включенному в реестр

(заполняется в соответствии со статьей 47.4 Федерального закона

от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации")

21. Условия доступа к объекту культурного наследия, включенному в реестр (периодичность, длительность и иные характеристики доступа), устанавливаются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, определенным пунктом 7 статьи 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", с учетом мнения собственника или иного законного владельца такого объекта, а также с учетом вида объекта культурного наследия, включенного в реестр, категории его историко-культурного значения, предмета охраны, физического состояния объекта культурного наследия, требований к его сохранению, характера современного использования данного объекта культурного наследия, включенного в реестр.

Условия доступа к объектам культурного наследия, включенным в реестр, используемым в качестве жилых помещений, а также к объектам культурного наследия религиозного назначения, включенным в реестр, устанавливаются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия по согласованию с собственниками или иными законными владельцами этих объектов культурного наследия.

При определении условий доступа к памятникам или ансамблям религиозного назначения учитываются требования к внешнему виду

и поведению лиц, находящихся в границах территорий указанных объектов культурного наследия религиозного назначения, соответствующие внутренним установлениям религиозной организации, если такие установления не противоречат законодательству Российской Федерации.

В случае, если интерьер объекта культурного наследия не относится к предмету охраны объекта культурного наследия, требование к обеспечению доступа во внутренние помещения объекта культурного наследия, включенного в реестр, не может быть установлено.

Условия доступа к объектам культурного наследия, расположенным на территории Российской Федерации и предоставленным в соответствии с международными договорами Российской Федерации дипломатическим представительствам и консульским учреждениям иностранных государств в Российской Федерации, международным организациям, а также к объектам культурного наследия, находящимся в собственности иностранных государств и международных организаций, устанавливаются в соответствии с международными договорами Российской Федерации.

Физические и юридические лица, проводящие археологические полевые работы, имеют право доступа к объектам археологического наследия, археологические полевые работы на которых предусмотрены разрешением (открытым листом) на проведение археологических полевых работ. Физическим и юридическим лицам, проводящим археологические полевые работы, в целях проведения указанных работ собственниками и (или) пользователями земельных участков, в границах которых расположены объекты археологического наследия, должен быть обеспечен доступ к земельным участкам, участкам водных объектов, участкам лесного фонда, на территорию, определенную разрешением (открытым листом) на проведение археологических полевых работ.

Раздел 5. Требования к размещению наружной рекламы на объектах культурного наследия, их территориях

(заполняется в случаях, определенных подпунктом 4 пункта 2

статьи 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ

"Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации")

22. Требования к размещению наружной рекламы:

Не допускается распространение наружной рекламы на объектах культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов

Российской Федерации, а также на их территориях, за исключением достопримечательных мест.

Запрет или ограничение распространения наружной рекламы на объектах культурного наследия, находящихся в границах достопримечательного места и включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также требования к её распространению устанавливаются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, определенным пунктом 7 статьи 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", и вносятся в правила землепользования и застройки, разработанные в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Указанные требования не применяются в отношении распространения на объектах культурного наследия, их территориях наружной рекламы, содержащей исключительно информацию о проведении на объектах культурного наследия, их территориях театрально-зрелищных, культурно-просветительных и зрелищно-развлекательных мероприятий или исключительно информацию об указанных мероприятиях с одновременным упоминанием об определенном лице как о спонсоре конкретного мероприятия при условии, если такому упоминанию отведено не более чем десять процентов рекламной площади (пространства). В таком случае актом соответствующего органа охраны объектов культурного наследия устанавливаются требования к размещению наружной рекламы на данном объекте культурного наследия (либо его территории), включая место (места) её возможного размещения, требования к внешнему виду, цветовым решениям, способам крепления.

**Раздел 6. Иные обязанности лица (лиц), указанного (указанных)
в пункте 11 статьи 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ
"Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры)
народов Российской Федерации"**

23. Для лица (лиц), указанного (указанных) в пункте 11 статьи 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" устанавливаются обязанности:

1) по финансированию мероприятий, обеспечивающих выполнение требований в отношении объекта культурного наследия, включенного в реестр, установленных статьями 47.2-47.4 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации";

2) по соблюдению требований к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, либо особого режима использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, установленных статьей 5.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации".

24. Собственник, иной законный владелец, пользователи объекта культурного наследия, земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия (в случае, указанном в пункте 11 статьи 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации"), а также все лица, привлеченные ими к проведению работ по сохранению (содержанию) объекта культурного наследия, обязаны соблюдать требования, запреты и ограничения, установленные законодательством об охране объектов культурного наследия.

25. Дополнительные требования в отношении объекта культурного наследия:

Согласно приказу Министерства культуры Российской Федерации от 20.11.2015 № 2834 "Об утверждении Порядка обеспечения доступности для инвалидов объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации" в случае использования объекта культурного наследия учреждениями и организациями, предоставляющими услуги населению, устанавливаются следующие требования по обеспечению доступа к объекту культурного наследия инвалидов:

обеспечение возможности самостоятельного передвижения по территории объекта культурного наследия, обеспечение возможности входа и выхода из объекта культурного наследия, в том числе с использованием кресел-колясок, специальных подъемных устройств, возможности кратковременного отдыха в сидячем

положении при нахождении на объекте культурного наследия, а также надлежащее размещение оборудования и носителей информации, используемых для обеспечения доступности объектов для инвалидов с учетом ограничений их жизнедеятельности;

дублирование текстовых сообщений голосовыми сообщениями, оснащение объекта культурного наследия знаками, выполненными рельефно-точечным шрифтом Брайля;

сопровождение инвалидов, имеющих стойкие расстройства функции зрения и самостоятельного передвижения;

обеспечение условий для ознакомления с надписями, знаками и иной текстовой и графической информацией, допуск тифлосурдопереводчика;

допуск собаки-проводника при наличии документа, подтверждающего специальное обучение собаки-проводника, выдаваемого по форме и в порядке, которые определяются федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере социальной защиты населения в соответствии с пунктом 7 статьи 15 Федерального закона от 24 ноября 1995 г. № 181-ФЗ "О социальной защите инвалидов в Российской Федерации";

дублирование голосовой информации текстовой информацией, надписями и (или) световыми сигналами, допуск сурдопереводчика;

оказание помощи инвалидам в преодолении барьеров, мешающих ознакомлению с объектами культурного наследия (памятниками истории и культуры) народов Российской Федерации наравне с другими лицами.

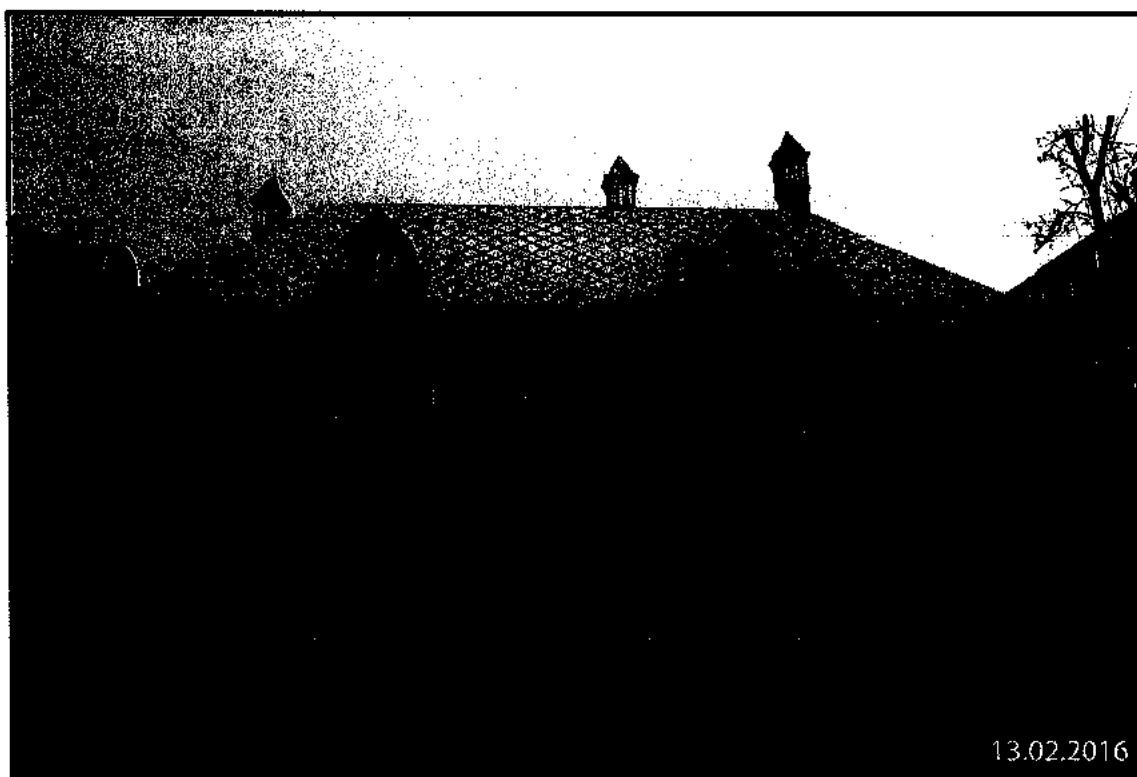
В случаях, когда обеспечение доступности для инвалидов объекта культурного наследия невозможно или может препятствовать соблюдению требований, обеспечивающих состояние сохранности и сохранение объекта культурного наследия, привести к изменению его особенностей, составляющих предмет охраны, собственником (пользователем) объекта культурного наследия предусматривается доступность объекта культурного наследия в дистанционном режиме посредством создания и развития в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" интернет-ресурса об объекте культурного наследия и обеспечения доступа к нему инвалидов, в том числе создание и адаптация интернет-ресурса для слабовидящих.

771510303700006

Регистрационный номер объекта культурного наследия в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

ПАСПОРТ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

Фотографическое изображение объекта культурного наследия, за исключением отдельных объектов археологического наследия, фотографическое изображение которых вносится на основании решения соответствующего органа охраны объектов культурного наследия



13 . 02 . 2016

Дата съемки (число, месяц, год)

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия

Палаты Тверского подворья, XVII в.

2. Сведения о времени возникновения или дате создания объекта культурного наследия, датах основных изменений (перестроек) данного объекта и (или) датах связанных с ним исторических событий

XVII в.

3. Сведения о категории историко-культурного значения объекта культурного наследия

Федерального значения	Регионального значения	Местного (муниципального) значения
+		

4. Сведения о виде объекта культурного наследия

Памятник	Ансамбль	Достопримечательное место
+		

5. Номер и дата принятия органом государственной власти решения о включении объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

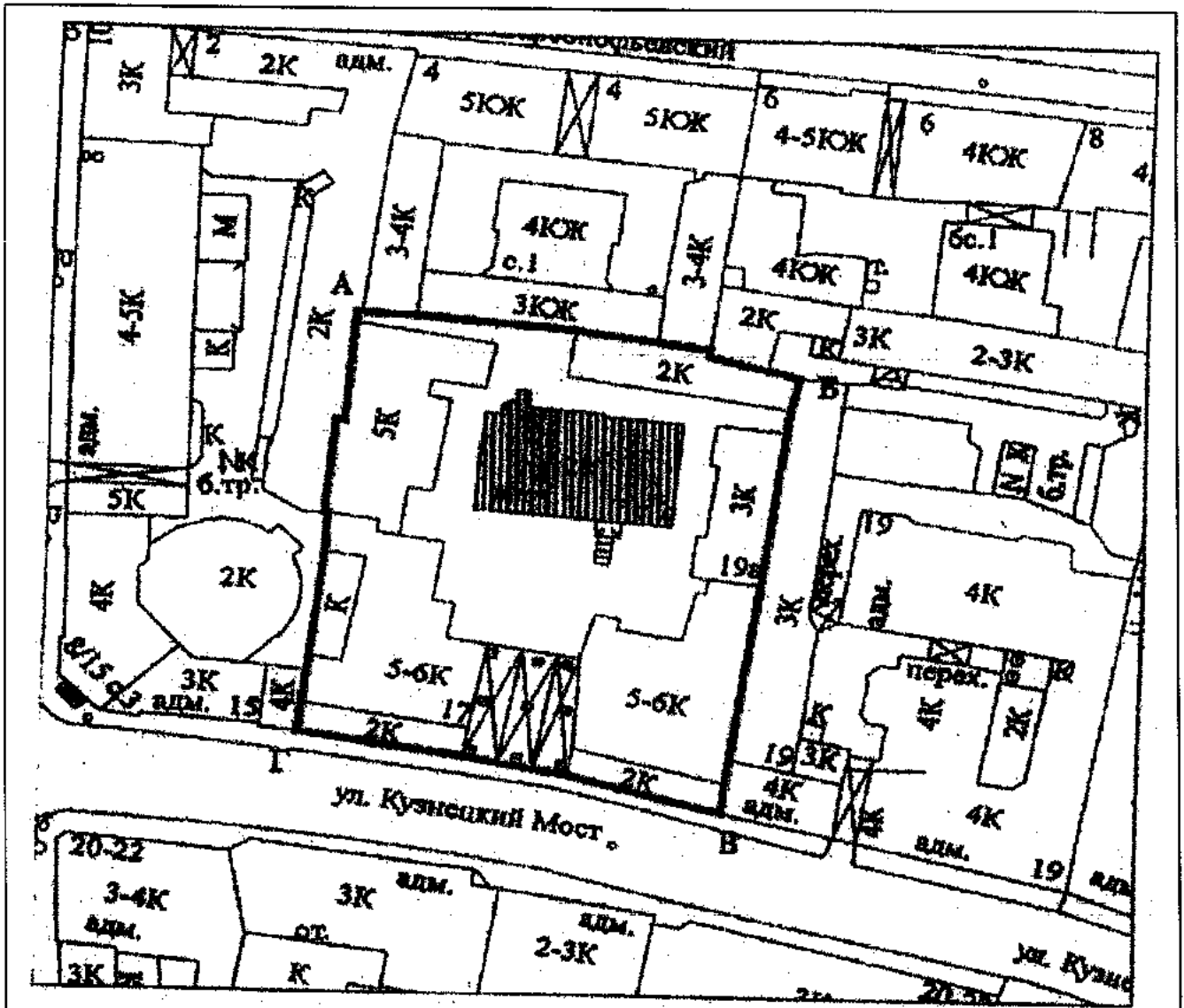
Постановление Совета Министров РСФСР от 4 декабря 1974 г. № 624 "О дополнении и частичном изменении постановления Совета Министров РСФСР от 30 августа 1960 г. № 1327 "О дальнейшем улучшении дела охраны памятников культуры в РСФСР"

6. Сведения о местонахождении объекта культурного наследия (адрес объекта или при его отсутствии описание местоположения объекта)

Москва, Кузнецкий Мост ул., д. 17, стр. 2
(адрес на момент принятия на государственную охрану: Кузнецкий Мост ул., д. 17)



7. Сведения о границах территории объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

Граница объекта культурного наследия проходит на восток от точки А до точки Б;
далее на юг до точки В;
далее вдоль линии застройки ул. Кузнецкий мост (точки В - Г);
далее на север до точки А.



М 1:1000

Условные обозначения:

-  - граница территории объекта культурного наследия (запамятки истории и культуры)
 - объект культурного наследия (запамятки истории и культуры)

Координаты характерных (поворотных) точек границы территории объекта культурного наследия в местной системе координат (МСК)

X	Y
7908.54	10605.16
7909.75	10616.55
7910.06	10619.34
7912.26	10645.53
7911.71	10645.60
7913.20	10662.78
7914.51	10662.68
7915.84	10680.80
7915.99	10682.74
7950.03	10679.91

X	Y
7963.01	10678.13
7971.05	10677.03
7970.90	10675.72
7984.95	10672.00
7983.82	10666.19
7983.19	10661.88
7974.48	10591.54
7950.37	10598.02
7933.90	10601.20

(приказ Росохранкультуры от 3 мая 2011 г. № 271 "О внесении изменений в приказы Росохранкультуры об утверждении границ территорий объектов культурного наследия федерального значения и правовых режимов использования земельных участков в границах территорий объектов культурного наследия"; приказ Росохранкультуры от 24 сентября 2010 г. № 17-Р "Об утверждении границы территории объекта культурного наследия федерального значения "Палаты Тверского подворья, XVII в." и правового режима использования земельных участков в границе территории объекта культурного наследия").

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия

На дату оформления паспорта предмет охраны объекта культурного наследия не утвержден.

Проект предмета охраны разработан и одобрен Комиссией экспертного обеспечения реестра недвижимого культурного наследия при Москомнаследии (протокол заседания от 3 марта 2011 г. № 53) в составе:

- местоположение и градостроительные характеристики здания и его роль в композиционно-планировочной структуре квартала;
- объемно-пространственная композиция 2-х-этажного здания XVII-XIX вв., включая открытое крыльцо-вход на второй этаж с наружной каменной лестницей, перекрытое шатром на каменных столбах, высотные отметки по венчающим карнизам;
- материал, высотные отметки по коньку и характер кровельного покрытия крыши XVII в. (с учетом воссоздания 1990-х гг.), включая чердачные окна, печные трубы с дымоходами (с учетом реставрационных работ 1990-х гг.);
- композиционное решение и архитектурно-художественное оформление фасадов XVII-XIX вв., включая местоположение, форму, размер, оформление оконных и дверных проемов, наличники, сандрики, пилястры, профилированные междуэтажный и венчающий карнизы, фасады XVII в. выявленные в интерьерах здания, портал главного входа, фланкированного полуколонками с килевидным завершением, оконные решетки XVII в., металлический козырек над входом (с учетом реставрационных работ 1990-х гг.);
- материал и характер отделки фасадных поверхностей XVII-XIX вв., в том числе белый камень, известковая обмазка по кирпичу (с учетом реставрационных работ 1990-х гг.);
- колористическое решение фасадов XVII-XIX вв. (с учетом реставрационных работ 1990-х гг.);
- пространственно-планировочная структура интерьеров здания в пределах капитальных стен, перегородок, арочных проёмов и перекрытий, в том числе сводчатых XVII-XIX вв.;
- капитальные стены и перекрытия XVII-XIX вв., их конструкции и материал, включая коробовые, лотковые и цилиндрические своды с распалубками, в том числе своды наружного крыльца;
- лестницы XVII-XIX вв., их местоположение, материал, конструкция, в том числе наружная белокаменная лестница входа на второй этаж (с учетом реставрационных работ 1990-х гг.);
- материал, характер оформления, колористическое решение столярных заполнений оконных и дверных проемов XVII-XIX вв., включая дверь входа на второй этаж с крыльца с коваными накладками (с учетом реставрационных работ 1990-х гг.).

Предмет охраны может быть дополнен и уточнен при проведении натуральных реставрационных исследований.

9. Сведения о наличии зон охраны данного объекта культурного наследия с указанием номера и даты принятия органом государственной власти акта об утверждении указанных зон либо информация о расположении данного объекта культурного наследия в границах зон охраны иного объекта культурного наследия

- объединенная охранная зона № 45 (постановление Правительства Москвы от 16 декабря 1997 г. № 881 "Об утверждении зон охраны центральной части г. Москвы (в пределах Садового кольца");
- зона строгого регулирования застройки № 1 (постановление Правительства Москвы от 7 июля 1998 г. № 545 "Об утверждении зон охраны центральной части г. Москвы (в пределах Камер-

Коллежского вала)");
 - зона регулирования застройки № 1 (постановление Правительства Москвы от 7 июля 1998 г. № 545 "Об утверждении зон охраны центральной части г. Москвы (в пределах Камер-Коллежского вала)");
 - зона охраняемого культурного слоя № 1 (постановление Правительства Москвы от 7 июля 1998 г. № 545 "Об утверждении зон охраны центральной части г. Москвы (в пределах Камер-Коллежского вала)").

Всего в паспорте листов

5

Уполномоченное должностное лицо органа охраны объектов культурного наследия

Начальник Управления государственного учета и экспертизы объектов культурного наследия Департамента культурного наследия города Москвы		О.А.Захарова
должность		инициалы, фамилия

18 . 02 . 2016

Дата оформления паспорта
(число, месяц, год)



МАРИЯ МОСКВЫ

ПРЕФЕКТ

ЦЕНТРАЛЬНОГО АДМИНИСТРАТИВНОГО ОКРУГА

РАСПОРЯЖЕНИЕ

27 марта 2002 г.

№ 711-р

Об утверждении адреса объекта реконструкции – ул. Кузнецкий Мост, дом № 17, строение 2

В связи с вводом объекта в эксплуатацию, руководствуясь Заключением по определению адреса объекта Архитектурно-планировочного отдела «Мещанский» от 13.11.2001г. рег. № 046-121, согласованным Территориальным бюро технической инвентаризации «Центральное» от 19.12.2001г. рег. № 1000979 в соответствии с распоряжением Мэра Москвы от 03.02.1998г. № 98-РМ «О едином порядке присвоения и регистрации адресов объектов недвижимости в г.Москве»:

1. Утвердить адрес объекта реконструкции – ул. Кузнецкий Мост, дом № 17, строение 2.
2. Упразднить адрес - ул. Кузнецкий Мост, дом № 17, строение 4.
3. Территориальному бюро технической инвентаризации «Центральное» внести соответствующие изменения в техническую документацию.
4. Главе районной Управы Мещанского района Калликину В.В. обязать владельца обеспечить объект домовым указателем и флагштоком.
5. Контроль за выполнением настоящего распоряжения возложить на главу районной Управы Мещанского района Калликина В.В.

② Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

Г.В.Дегтев

Ваша подпись
Семин В.В.



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ

115191, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

<http://www.msk.arbitr.ru>

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Р Е Ш Е Н И Е

город Москва
16 ноября 2015 года

Дело № А40-52591/15

Резолютивная часть решения объявлена 12.11.2015.

Полный текст решения изготовлен 16.11.2015.

Арбитражный суд в составе:

судьи Пахомова Е.А. (шифр судьи: 175-278Б),

при ведении секретарем судебного заседания Ромашковой А.А.

рассмотрев в открытом судебном заседании заявление АКБ «Банк Москвы» (ОАО) (ОГРН 1027700159497 ИНН 7702000406)

о признании Общество с ограниченной ответственностью «Предприятие «Сибнефтегаз» (ОГРН 1027700236651 ИНН 7702052404) несостоятельным (банкротом) по существу,

В судебное заседание явились:

от заявителя – Ваулин М.А. (паспорт, дов. №2414 от 24.12.2014)

от должника – ген. директор Юшин В.А. (паспорт)

от временного управляющего - Боброва О.М. (паспорт, дов. №2414 от 24.12.2014)

У С Т А Н О В И Л :

Определением Арбитражного суда г. Москвы по делу № А40-52591/15 (шифр судьи: 175-278Б) от 25.05.2015 в отношении Общества с ограниченной ответственностью «Предприятие «Сибнефтегаз» (ОГРН 1027700236651 ИНН 7702052404) введена процедура наблюдения, временным управляющим утвержден Ковалев Игорь Владимирович.

В настоящем судебном заседании подлежал рассмотрению вопрос об обоснованности заявления о признании должника банкротом и вопрос об открытии процедуры конкурсного производства в отношении должника.

От временного управляющего 28.10.2015, согласно штампу канцелярии суда, в материалы дела поступили материалы отчета временного управляющего и первого собрания кредиторов должника, из которых следует, что 27.10.2015 на первом собрании кредиторов должника большинством голосов было принято решение об обращении в арбитражный суд с ходатайством о признании должника банкротом и открытии в отношении него конкурсного производства. В судебном заседании временный управляющий отчитался о проделанной работе, поддержал ходатайство о признании должника банкротом и об открытии в отношении него конкурсного производства сроком на шесть месяцев.

Представители заявителя и должника не возразили против открытия в отношении должника процедуры конкурсного производства.

Из отчета временного управляющего и представленных документов следует, что восстановление платежеспособности должника невозможно, признаки фиктивного

банкротства не выявлены, реестр требований кредиторов сформирован, в реестр включены требования 3 кредиторов.

Из отчета временного управляющего и представленных документов следует, что в ходе наблюдения было установлено наличие у должника имущества, способного покрыть судебные расходы, а также расходы на выплату вознаграждения арбитражному управляющему.

На состоявшемся 27.10.2015 собрании кредиторов было принято решение ходатайствовать перед судом о признании должника несостоятельным (банкротом) и открытии в отношении него конкурсного производства. Собранием также приняты решения об определении кандидатуры арбитражного управляющего – Волохова Романа Николаевича, являющегося членом НП «ОАУ «Возрождение», для утверждения конкурсного управляющего должника и возложения на него обязанности по ведению реестра.

Суд, исследовав материалы дела, оценив представленные доказательства в их совокупности, пришел к выводу, что Общество с ограниченной ответственностью «Предприятие «Сибнефтегаз» (ОГРН 1027700236651 ИНН 7702052404) подлежит признанию несостоятельным (банкротом), поскольку в течение срока, составляющего более трех месяцев, должник не способен удовлетворить требования перед кредиторами по денежным обязательствам, сумма которых более 300 000 руб.; собрание кредиторов, состоявшееся 27.10.2015, не признано недействительным.

Основания для оставления заявления о признании должника банкротом без рассмотрения, введения финансового оздоровления, внешнего управления, утверждения мирового соглашения или прекращения производства по делу о банкротстве отсутствуют.

Конкурсным управляющим должника в порядке, установленном ст.ст. 45 и 127 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» подлежит утверждению член НП «ОАУ «Возрождение» Волохов Роман Николаевич.

В материалах дела имеется информация НП «ОАУ «Возрождение» о соответствии кандидата требованиям, предусмотренным статьями 20 и 20.2 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», имеется согласие указанного кандидата быть утвержденным конкурсным управляющим должника.

Временным управляющим в ходе процедуры наблюдения было выявлено имущество должника, которое будет являться источником финансирования расходов по делу о банкротстве.

Вместе с тем, в п. 12 Постановления Пленума ВАС РФ от 17.12.2009 N 91 (ред. от 15.02.2013) «О порядке погашения расходов по делу о банкротстве» указано, что исходя из пункта 3 статьи 59 Закона о банкротстве в случае отсутствия у должника средств, достаточных для погашения расходов по делу о банкротстве, заявитель обязан погасить указанные расходы в части, не погашенной за счет имущества должника, за исключением расходов на выплату суммы процентов по вознаграждению арбитражного управляющего.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 3, 7, 32, 45, 51-53, 75, 124, 126 ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)», ст.ст. 65, 71, 75, 150, 156, 167-170, 176, 233 АПК РФ, арбитражный суд

РЕШИЛ:

Признать несостоятельным (банкротом) Общество с ограниченной ответственностью «Предприятие «Сибнефтегаз» (ОГРН 1027700236651 ИНН 7702052404).

Открыть в отношении Общества с ограниченной ответственностью «Предприятие «Сибнефтегаз» (ОГРН 1027700236651 ИНН 7702052404) конкурсное производство сроком на шесть месяцев.

Утвердить конкурсным управляющим Общества с ограниченной ответственностью «Предприятие «Сибнефтегаз» (ОГРН 1027700236651 ИНН

Исполнена НП «ОАУ «Возрождение» Волохова Романа Николаевича (ИНН 7702052404), адрес для направления корреспонденции: 141407, Московская обл., г. Давочкина, д.9,кВ.23)

Прекратить полномочия руководителя должника, иных органов управления должника, за исключением полномочий органов управления должника, указанных в п. 2 ст. 126 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Обязать руководителя должника, иные органы управления должника в течение трех дней передать бухгалтерскую и иную документацию должника, печати, штампы, материальные и иные ценности конкурсному управляющему. Акт приема-передачи представить в суд.

Обязать конкурсного управляющего в десятидневный срок, с даты его утверждения, направить для опубликования в установленном порядке сообщение о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства. Доказательства публикации незамедлительно представить в суд.

Снять ранее наложенные аресты на имущество должника и иные ограничения распоряжения имуществом должника. Наложение новых арестов на имущество должника и иных ограничений распоряжения имуществом должника не допускается.

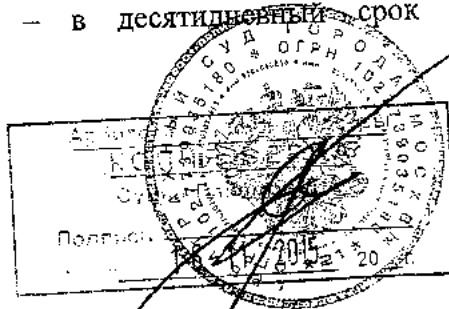
Назначить судебное заседание по рассмотрению отчета конкурсного управляющего и по вопросу о возможности завершения конкурсного производства в отношении должника на 25.04.2016 на 11 час. 50 мин. в зале 10054, 10-й этаж в помещении Арбитражного суда города Москвы по адресу: 115191, г. Москва, ул. Большая Тульская, д. 17.

Конкурсному управляющему заблаговременно до судебного разбирательства представить в суд: либо - отчет о результатах проведения конкурсного производства в соответствии со ст. 147 Закона о банкротстве; либо - документально обоснованное ходатайство о продлении срока конкурсного производства.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «Предприятие «Сибнефтегаз» (ОГРН 1027700236651 ИНН 7702052404) в пользу АКБ «Банк Москвы» (ОАО) (ОГРН 1027700159497 ИНН 7702000406) государственную пошлину в размере 6 000 (шесть тыс.) рублей.

Решение о признании должника банкротом может быть обжаловано в месячный срок со дня его изготовления в полном объеме, а в части утверждения конкурсного управляющего должника — в десятидневный срок в Девятый арбитражный апелляционный суд.

Судья



Е.А. Пахомов

**ПАМЯТНИК АРХИТЕКТУРЫ
ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ**

2126056

Кварт. №	91
Инвент. №	10
Шифр фонда	МС
Шифр проекта	индив.

учреждение _____ на _____
(назначение здания) (местимость)

по: Кузнецкому мосту дом № 17 стр. № 2
Центрального АО г. Москвы

1. Общие сведения

Владелец о \ у ГУ Главное управление охраны памятников г. Москвы"

Число этажей 2

Год постройки XVII век г. переоборудовано 1864г. в 1996 г. Год последнего кап. ремонта 1995-96 г.

Кроме того, имеется: подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин (подчеркнуть)

Материал крыши металл площадь крыши 746 кв. м.

Фасад штукатурка с побелкой площадь фасадов - кв. м.

Число лестниц 2 шт.; их уборочная площадь 159 кв. м.

Уборочная площадь общих коридоров и мест общего пользования - кв. м.

Объём 5 320 куб. м.

Общая площадь по зданию 1043,8 кв. м. в т. ч. общей без уч. балк. и лоджий - кв. м.

из них:

а. Жилые помещения: Общая площадь - кв. м.,

в т. ч. общей без учёта балконов и лоджий - кв. м., жилой площади - кв. м.

Общая площадь, относящаяся к общему имуществу кондоминиума - кв. м.

А. Распределение жилой площади:

№№ п/п	Жилая площадь находится:	Количество		Общая площадь	В том числе и жилая	Текущие изменения:							
		Жилых квартир	Жилых комнат			Количество		Общая площадь	В том числе и жилая	Количество		Общая площадь	В т. ч. и жилая
						Жилых квартир	Жилых комнат			Жилых квартир	Жилых комнат		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	В квартирах												
2	В помещ. коридор. системы												
3	В общежитных												
4	Служебная жилая площадь												
5	Маневренная жилая площадь												
	Итого:												
Из общего числа жилой площади находится:													
6	а) в мансардах												
	б) в мезонинах												
	в) в цокольных этажах												
	г) в подвалах												
	Итого:												

2
Цокольное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

Распределение квартир по числу комнат (без общежит. и коридори. сист.)

№№ п/п	Квартиры	Число квартир	Общая площадь	Жилая площадь	Текущие изменения:					
					Число квартир	Общая площадь	Жилая площадь	Число квартир	Общая площадь	Жилая площадь
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Однокомнатные									
2	Двухкомнатные									
3	Трёхкомнатные									
4	Четырёхкомнатные									
5	Пятикомнатные									
6	Шестикомнатные									
7	В семь и более комнат									


I. Нежилые помещения: общая площадь 1 043,8 кв. м.

№ п	Классификация помещений	Общая		Основная		Текущие изменения:							
		Всего	В т.ч. арендуем	Всего	В т.ч. арендуем	Общая		Основная		Общая		Основная	
						Всего	В т.ч. арендуем	Всего	В т.ч. арендуем	Всего	В т.ч. арендуем	Всего	В т.ч. арендуем
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
	Жилая в нежил.помещ. (гостиница, казарма и т.д.)												
	Торговая												
	Производственная												
	Складская												
	Бытового обслуж.												
	Гаражи												
	Учрежденческая	1 038,3		676,3									
	Общест. питания												
	Школьная												
	Учебно-научная												
	Лечебно-санитарн.												
	Культ-просветит.												
	Детские сады и ясли												
	Театров и зрел. предпр.												
	Творческие мастерские												
	Профтехобразования												
	Прочая	5,5		5,5									
	Без конкретной технологии												
	Итого:	1043,8		681,8									

том числе: 1. Площадь подвалов: общая __, основная __ 2. Цокольн. эт.: общая __, основная __,

Площадь, используемая жилищной конторой для собственных нужд _____ кв.м.

№ п	Использование помещений	Всего	Основная	Текущие изменения			
				Всего	Основная	Всего	Основная
2	3	4	5	6	7	8	
	Учрежденческая:						
	а) жилищная контора						
	б) комн. детские, дружин. и др.						
	Культурно-просветительная:						
	а) кр. уголки, клубы, библиотеки						
	Прочая:						
	а) мастерские						
	б) склады жилищ. контор						
	в) теплоузел						
	г) котельная						
	в том числе: на газе						
	на тверд. топливе						
	Итого:						


**Сокольническое
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы**

IV. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки

Группа капит. III Сред.жил.пл.кварт. - Сборник № 28
 Вид внутр.отдел. простая Сред.внутр.выс. помещ. 3,27 Таблица № 896

пп	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес конструктивных элементов	Поправка к удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов с поправкой	Износ в процентах	Процент износа на удельный вес конструктивных элементов деленное на 100		
1	2	3	4	5	6	7	8	9		
1	Фундаменты	бутовый ленточный		7		7	30	2,10		
2	А. Наружные и внутренние капитальные стены	кирпичн.		26		26	35	9,10		
	Б. Перегородки	кирпичн.								
3	Перекрытия:	чердачные	деревянные оштукатуренные							
		междуэтажные	железобетон.	8		8	25	2,00		
		подвальные								
4	Крыша	металлическая по деревянной обрешетке		16		16	0	0,00		
5	Полы	дощатые								
		металлические, плитка		7		7	0	0,00		
6	Проемы:	оконные	двойные створные							
		дверные	филенчатые и простые	9		9	0	0,00		
7	Отдел. работы	Наруж.отделка	штукатурка							
		архитект оформ.	побелка							
		а) внутрен.отделка	плитка, побелка, окраска проемов							
		б)			6		6	0	0,00	
8	Санитарные и электротехнич. работы	Центр.отопление	стальные трубы							
		Печное отоплен.								
		Водопровод	стальные трубы							
		Канализация	чугунные трубы							
		Радио	гор. Сеть							
		Телефон	АТС							
		Телевидение	общ. Антенна							
		Ванны:								
		с газ. колон.								
		с дров. колон.								
		с горяч. водосн.								
		Горячее водоснаб.				13	+0,1	13,10	0	0,00
		Вентиляция	приточно-вытяжная							
Газоснабжение										
Мусоропровод										
Лифты										
Электроосвещение	скрытая проводка									
9	Разные работы	лестница, крыльца								
				8		8	0	0,00		
Итого:				100		100,10		13,2		
процент износа (гр.9)x100								13%		
удельный вес (гр.7)										

2
 Сокольническое
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы

носа, приведенный к 100 по формуле

№ или литер по плану	Наименование строек и пристроек	№ сборника	№ таблицы	Стоимость по таблице	Удельный вес строения	Поправка к стоимости в коэффициентах						Удельный вес строен. после поправок	Стоим. ед. изм. после применен. поправочн. коэф-та	Объем или площадь	Восстановительная стоим. в руб.	% износа	Действит. стоим. в руб.
						На высоту помещения	На среднюю площадь квартиры	на кровлю	На отклонен. от группы капиталн.	На объем строения	на мансарду						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
2	основное	28	896	22,60	1,00			0,98	0,92		0,97	0,88	19,89	3000	59670	13	51913
		28	896	19,89						0,95		0,83	18,76	2320	43523	13	37865
Всего:															103193	13	89778
на 01.01.1991г. К=2,046*1,01															213244	13	185522

Работу выполнил:

по состоянию на 11.08.2004 % износа на 1996 г.

ТЕКУЩИЕ ИЗМЕНЕНИЯ ВНЕСЕНЫ

Подпись (подпись) _____

Проверил: _____

Начальник ТБТИ _____

« 11 » 08 2004 г.

« 28 » 04 2004 г.

« 28 » 04 2004 г.

Ведущий специалист Запорожан И.М.

VIII. Потребность в капитальном ремонте строения № _____

№ пп	Наименование конструктивных элементов и оборудования	Единица измерения	Количество	% износа	Потребность в кап.ремонте					Выполнено			
					Всего	Ремонт	Смена	Цена за единицу	Сумма в руб.	20__г.	20__г.	20__г.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	Фундаменты												
2	Стены каменные	куб.м											
3	Стены деревянные	кв.м											
4	Перегородки дерев.	кв.м											
5	Перегородки негорюаем.	кв.м											
6	Перекрытия	чердачные	кв.м										
7		междупл.этажн	кв.м										
8		санузлов	кв.м										
9		подвальные	кв.м										
10	Крыша	стропила	п/м										
11		обрешетка	кв.м										
12		кровля	кв.м										
13		водосточн. труб	п/м										
14	Полы	внутрен. вод.	п/м										
15		дощатые	кв.м										
16		паркетные	кв.м										
17		линолеум или	кв.м										
18		плиточные	кв.м										
19	прочие	кв.м											

Содержательное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

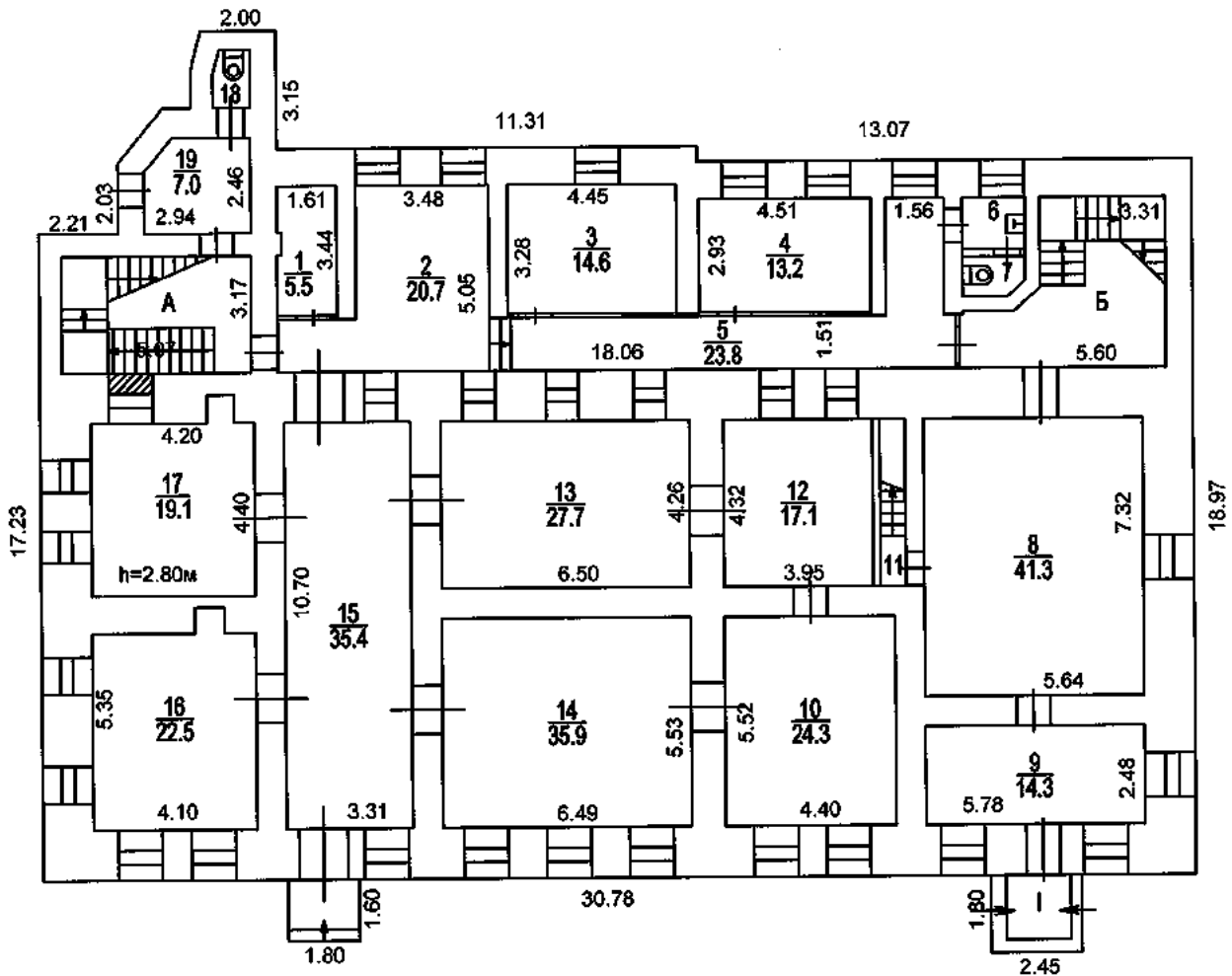
по адресу: ул. Кузнецкий Мост ул.
наименование ул. (просп., бульв., и т.д.)

домовл. (вл.) _____ дом 17
прямое подчёркнуто

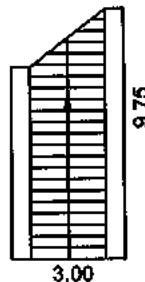
корпус _____ строение (сооружение) 2
наименование подчеркнуто

квартал № 91/10 ЦАО г.Москвы

1 ЭТАЖ



2 Сокольническое
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы



Зак. № 63 34 300530

Поэтажный план составлен по состоянию на
 " 14 " 10 2002 г.

Ведущий специалист Запорожан И.Н.
 Проверил Запорожан И.Н.
 План снял Хохлова В.В.

" 27 " 04 2016 г.

Масштаб 1:200

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

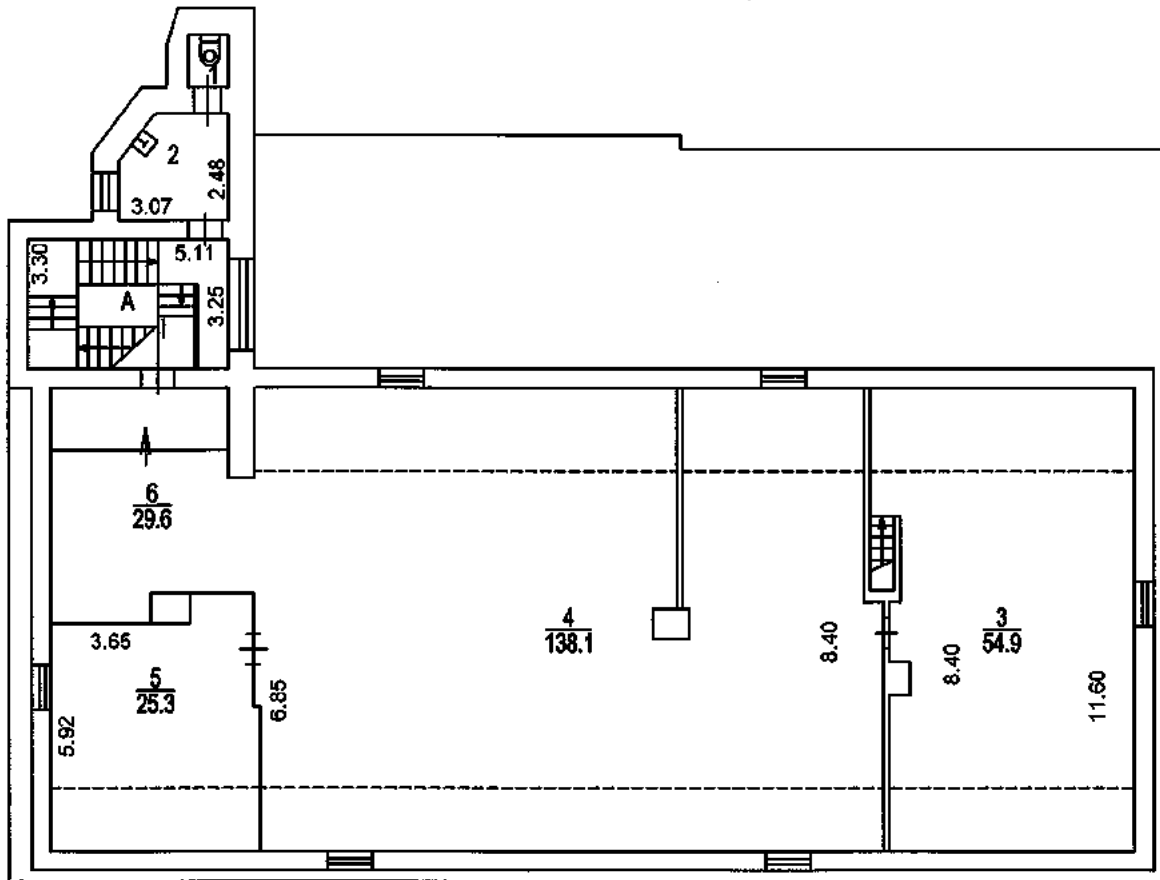
по адресу: ул. Кузнецкий Мост ул.
наименование ул. (просп., бульв., пр-д)

домовл. (вл.) _____ дом 17
кузова подчёркнута

корпус _____ строение (сооружение) 2
кузова подчёркнута

квартал № 91/10 _____ ЦАО г. Москвы

МАНСАРДА



② Сокольническое
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

Зак. № 63 34 300530

Поэтажный план составлен по состоянию на

" 11 " 08 2004 г.

План снял Хохлова В.В.

Проверил Запорожан И.Н.

" 27 " 04 2016 г.

Ведущий
специалист
Запорожан И.Н.

Масштаб 1:200

ЭКСПЛИКАЦИЯ

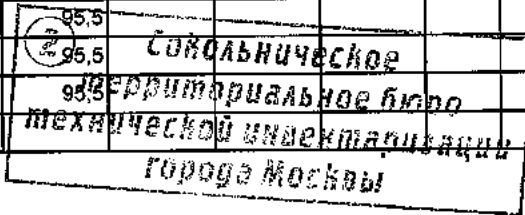
По адресу: **город Москва, улица Кузнецкий Мост, дом 17, строение 2**

стр. 1

Помещение № I Тип: Учрежденные
Последнее обследование 14.10.2002 г.

ф.25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв. м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв. м.			Высота, см.	Примечание	
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов			прочих
1	1	электрощитовая	5,5	5,5				280	прочая	
	2	холл	20,7		20,7				учрежд.	
	3	кабинет	14,6	14,6					учрежд.	
	4	бюро машинописное	13,2	13,2					учрежд.	
	5	коридор	23,8		23,8				учрежд.	
	6	умывальная	2,6		2,6				учрежд.	
	7	коридор	1,6		1,6				учрежд.	
	8	канцелярия	41,3	41,3					учрежд.	
	9	кабинет	14,3	14,3					учрежд.	
	10	библиотека	24,3	24,3					учрежд.	
	11	лестница	3,1		3,1				учрежд.	
	12	библиотека	17,1	17,1					учрежд.	
	13	библиотека	27,7	27,7					учрежд.	
	14	библиотека	35,9	35,9					учрежд.	
	15	коридор	35,4		35,4				учрежд.	
	16	экспедиционная	22,5	22,5					учрежд.	
	17	экспедиционная	19,1	19,1					учрежд.	
	18	уборная	1,3		1,3				учрежд.	
	19	коридор	7,0		7,0				учрежд.	
Итого по помещению			331,0	235,5	95,5					
Нежилые помещения всего			331,0	235,5	95,5					
в т.ч. Учрежденные			325,5	230,0	95,5					
Прочие			5,5	5,5						



ф.25

Помещение № I Тип: Учрежденные
Последнее обследование 11.08.2004 г.

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв. м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв. м.			Высота, см.	Примечание	
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов			прочих
2	1	санузел	1,5		1,5			280	учрежд.	
	2	умывальная	6,9		6,9				учрежд.	
	3	помещение подсобное	6,1		6,1				учрежд.	
	4	кабинет	13,3	13,3					учрежд.	
	5	холл	16,6		16,6				учрежд.	
	6	помещение подсобное	20,8		20,8				учрежд.	



7	коридор	25,7		25,7			учрежд.
8	тамбур	0,7		0,7			учрежд.
9	кабинет	21,3	21,3				учрежд.
10	кабинет	29,5	29,5				учрежд.
11	кабинет	31,7	31,7				учрежд.
12	холл	28,1		28,1			учрежд.
13	лестница	3,4		3,4			учрежд.
14	кабинет	29,1	29,1				учрежд.
15	кабинет	61,5	61,5				учрежд.
16	кабинет	27,2	27,2				учрежд.
17	буфет	22,2		22,2			учрежд.
18	кабинет	14,4	14,4				учрежд.
Итого по помещению		360,0	228,0	132,0			
Нежилые помещения всего		360,0	228,0	132,0			
в т.ч. Учрежденные		360,0	228,0	132,0			

Помещение № 1 Тип: Учрежденные

ф.25

Последнее обследование 11.08.2004 г.

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание	
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов			прочих
манс.	1	уборная	1,7		1,7			280	учрежд.	
	2	умывальная	7,3		7,3				учрежд.	
	3	кабинет	54,9	54,9					учрежд.	
	4	кабинет	138,1	138,1					учрежд.	
	5	кабинет	25,3	25,3					учрежд.	
	6	коридор	29,6		29,6				учрежд.	
Итого по помещению			256,9	218,3	38,6					
Нежилые помещения всего			256,9	218,3	38,6					
в т.ч. Учрежденные			256,9	218,3	38,6					

Тип: Учрежденные

ф.25

Последнее обследование 14.10.2002 г.

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание	
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов			прочих
1	А	клетка лестничная	16,1		16,1			280	учрежд.	
	Б	клетка лестничная	19,7		19,7				учрежд.	
Итого по помещению			35,8		35,8					
Нежилые помещения всего			35,8		35,8					
в т.ч. Учрежденные			35,8		35,8					

Тип: Учрежденные

ф.25

Последнее обследование 11.08.2004 г.

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание	
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов			прочих
2	А	клетка лестничная	17,0		17,0			280	учрежд.	

35,8
35,8
35,8

Сократительное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

	Б	клетка лестничная	26,3		26,3					учрежд.
Итого по помещению			43,3		43,3					
Нежилые помещения всего			43,3		43,3					
в т.ч. Учрежденные			43,3		43,3					

Тип: Учрежденные

ф.25

Последнее обследование 11.08.2004 г.

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв. м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв. м.			Высота, см.	Примечание	
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов			прочих
манс.	А	клетка лестничная	16,8		16,8				280	учрежд.
Итого по помещению			16,8		16,8					
Нежилые помещения всего			16,8		16,8					
в т.ч. Учрежденные			16,8		16,8					

ИТОГО	Площадь общая, кв. м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв. м.			Примечание	
	всего	в том числе		в том числе			
		основн.	вспом.	лоджий	балконов		прочих
Итого по зданию	1043,8	681,8	362,0				
Нежилые помещения всего	1043,8	681,8	362,0				
в т.ч. Учрежденные	1038,3	676,3	362,0				
Прочие	5,5	5,5					

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре объектов недвижимости города Москвы 01.08.2002 г. № 1000979

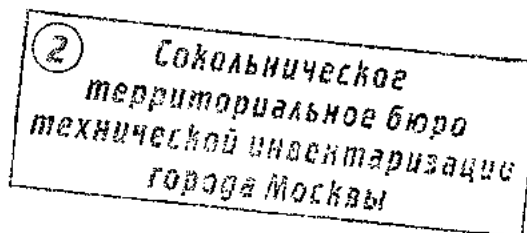
Экспликация на 3 страницах

28.04.2016 г.

Исполнитель



Хохлова В. В.



18 Приложение 3 . Ценовая информация

Аренда Продажа Новостройки Посуточно Коммерческая

Добавить объявление

офис
Москва, район Мещанский, ул. Кузнецкий Мост, 12/3С2 [Показать на карте](#)
Кузнецкий мост 2 мин. пешком

Сдать быстрее

Просмотров: всего 402, за сегодня 0 4 Июл, 13:08

351 750 руб.
21 000 руб. за м² в год, комиссия 0%

Общая информация:
Этаж: 3 / 5
Площадь: 201,0 м²
Здание: административное
Тип договора: прямая аренда
Пропускная система: есть
Мебель: нет мебели
Класс строения: В
Лифт: есть
Парковка: есть
Охрана: есть
Интернет: есть

Не стандартная отделка. Сводчатые потолки, частично стеклянные, высота 4.5 метра. Очень светлое помещение. Подходит под офис, шоу-рум, всевозможные студии. 2 мин пешком от метро Кузнецкий Мост. Рядом ЦУМ. Вся площадь полезная. Помещение состоит из зала 118 кв.м. и трех подсобок 11, 12 и 19 кв.м. Низкая для этого района ставка 15 900 руб. за кв.м. в год + НДС. Помещение нуждается в косметике, предоставляются каникулы 2 недели.

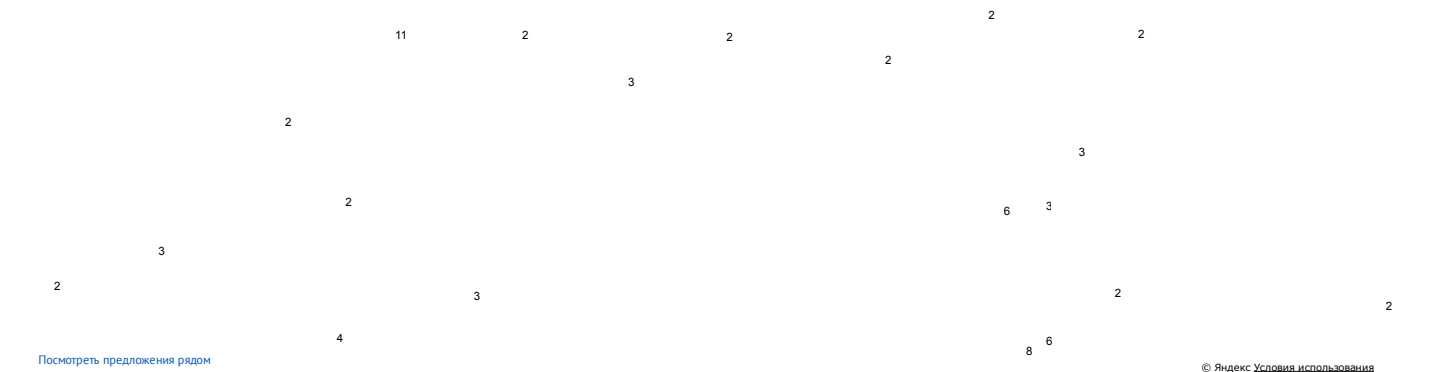


Царский Дом
+7 967 260-42-52, +7 495 726-45-14
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Дополнительные услуги

[Рассчитать стоимость переезда](#)

[Карта](#) [360° Панорамы](#) [Похожие рядом](#)



[Посмотреть предложения рядом](#)

© Яндекс [Условия использования](#)

улица Кузнецкий мост, д.12/3С2
М Кузнецкий мост, 5 мин. пешком
406 250

бульвар Златоустовский переулок,
М Кузнецкий мост, 8 мин. пешком
340 000

улица Кузнецкий мост, д.12/3С2
М Кузнецкий мост, 3 мин. пешком
302 579

улица Петровка, д.10/1
М Кузнецкий мост, 7 мин. пешком
360 000

© Яндекс [Условия использования](#)
Тимкинская улица,
М Кузнецкий мост, 8 мин. пешком
350 000

Снять офис рядом с метро Пушкинская | Снять офис рядом с метро Китай-город | Снять помещение в Москве
Снять офис класса В в Москве | Снять офис до 200 м2 в Москве | Снять офис А класса в Москве | Снять офис до 30 м2 в Москве

Аренда Продажа Новостройки Посуточно Коммерческая

Добавить объявление

офис
Москва, район Мещанский, ул. Рождественка [Показать на карте](#)
Кузнецкий мост 3 мин. пешком

Сдать быстрее

Просмотров: всего 4, за сегодня 1 вчера, 02:01

633 334 руб.
19 000 руб. за м² в год, комиссия 0%

Общая информация:

Этаж: 1 / 1
Площадь: 400,0 м²
Здание: административное
Тип договора: прямая аренда
Пропускная система: есть
Мебель: нет мебели
Телефонные линии: 10
Охрана: есть

Номер объекта: 70-40926 Предлагается в аренду офисный блок площадью 400 кв. м в административном здании класса В+. Месторасположение - м. Кузнецкий мост. Планировка смешанная. В помещении есть свои санузлы. Климатическая инфраструктура - центральная вентиляция, сплит-системы. Есть огороженная наземная парковка. Финансовые условия: Стоимость аренды - 19 000 руб. за 1 кв. м. в год, включая НДС. Эксплуатационные расходы входят в стоимость арендной платы. Депозит 1 мес. Предоплата 1 мес. Форма договора - договор с собственником.



Представитель: ID8771
+7 495 255-21-90 , +7 925 007-87-27
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Дополнительные услуги

[Рассчитать стоимость переезда](#)

[Карта](#) [360° Панорамы](#) [Похожие рядом](#)

3

2

7

6

3

2

2

6

[Посмотреть предложения рядом](#)

[Условия использования](#)

Песчаная улица, 1/1/2
635 593
Кузнецкий мост, 5 мин. пешком

Песчаная улица, 1/1/2
635 600
Кузнецкий мост, 4 мин. пешком

Песчаная улица, 1/1/2
654 642
Кузнецкий мост, 7 мин. пешком

Песчаная улица, 1/1/2
654 050
Кузнецкий мост, 4 мин. пешком

© Яндекс [Условия использования](#)
улица Кузнецкий мост, 2/1/3
656 780
Кузнецкий мост, 2 мин. пешком

Снять офис рядом с метро Пушкинская | Снять офис рядом с метро Китай-город | Снять помещение в Москве | Снять офис класса С рядом с метро Китай-город
Снять офис класса В в Москве | Снять офис класса С в Москве | Снять офис класса В в Москве | Снять офис до 20 м2 в Москве | Снять офис А класса в Москве

Аренда Продажа Новостройки Посуточно Коммерческая

Добавить объявление

офис
Москва, район Замоскворечье, Садовническая ул., 32С1 [Показать на карте](#)
Новокузнецкая 5 мин. пешком

Сдать быстрее

Просмотров: всего 5, за сегодня 0 сегодня, 01:23

4 050 000 руб.
18 000 руб. за м² в год, комиссия 0%

Общая информация:

Этаж: 1 / 3
Площадь: 2700,0 м², можно частями от 535,0 м²
Здание: административное
Тип договора: прямая аренда
Пропускная система: есть
Мебель: нет мебели
Телефонные линии: 27 +
Класс строения: В
Парковка: есть
Охрана: есть
Интернет: есть



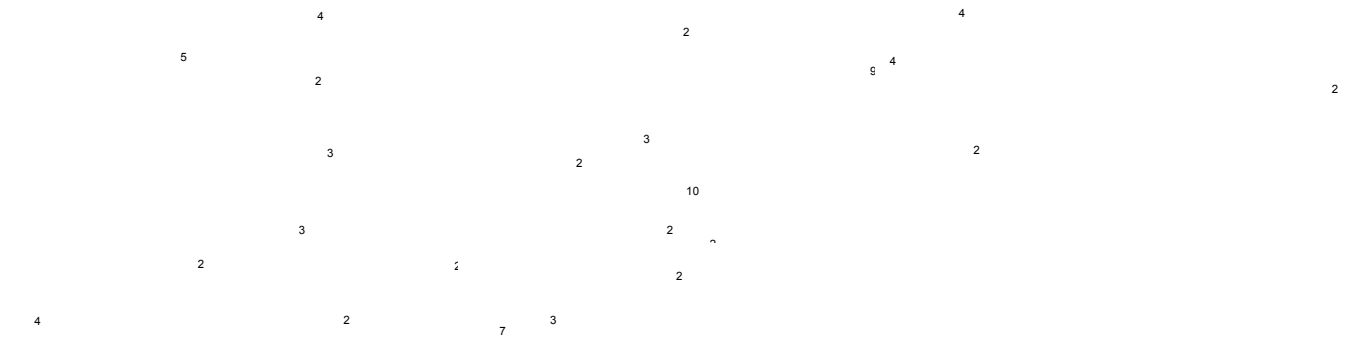
Собственник сдает в долгосрочную аренду отдельно-стоящее здание общей площадью 570 метров квадратных, которое располагается по адресу Москва, Садовническая улица, 32 с1 в Центральном административном округе. Непосредственная близость к метро "Новокузнецкая" (несколько сотен метров, или 5 минут ходьбы) делает здание привлекательным для арендаторов, предпочитающих комфорт. В здании имеется возможность арендовать требуемое количество машиномест на открытой охраняемой стоянке. Офисные помещения здания оснащены сплит-системами кондиционирования, поддерживающими комфортную температуру. Планировка помещений здания - смешанная, имеются как просторные залы, так и отдельные кабинеты. Размер арендной ставки составляет 18000 руб. за 1 квадратный метр в год, включая расходы на обслуживание (упрощенная система налогообложения). Показ ежедневно с 11 до 23, без выходных. Дополнительные фотографии и планировки высылаются по запросу. Так же можем выслать подробную презентацию.

Представитель: ID7277789
+7 926 981-54-30, +7 495 151-86-44
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Дополнительные услуги

[Рассчитать стоимость переезда](#)

[Карта](#) [360° Панорамы](#) [Похожие рядом](#)



[Посмотреть предложения рядом](#)

© Яндекс [Условия использования](#)

ошльшая славиницкаяя переулок, 10
Новокузнецкая, 3 мин. пешком
3 833 333

адовническая улица, 30С1
Новокузнецкая, 7 мин. пешком
2 443 481

адовническая улица, 32С1
Новокузнецкая, 5 мин. пешком
3 198 000

ошльшая татарская улица, 10С1
Новокузнецкая, 3 мин. пешком
4 070 000

© Яндекс [Условия использования](#)
ошльшая татарская улица, 10С1
Новокузнецкая, 5 мин. пешком
4 070 000

Снять офис рядом с метро Павелецкая | Снять офис рядом с метро Театральная | Снять помещение в Москве | Купить квартиру в ЖК Онегин на улице Малая Полянка в Москве | Снять офис класса С рядом с метро Павелецкая
Снять офис А класса в Москве | Снять офис до 50 м2 в Москве | Снять офис до 20 м2 в Москве | Снять офис до 50 м2 в Москве | Снять офис до 30 м2 в Москве

Аренда Продажа Новостройки Посуточно Коммерческая

Добавить объявление

офис
Москва, район Мещанский, Варсонофьевский пер., 4С1

Сдать быстрее

Просмотров: всего 23, за сегодня 4 вчера, 01:01

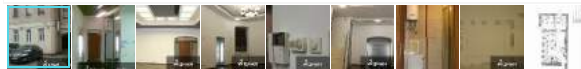
Показать на карте
Кузнецкий мост 200 мин. на машине

199 834 руб.
21 800 руб. за м² в год, комиссия 0%

Общая информация:

Этаж: 1 / 1
Площадь: 110,0 м²
Здание: жилое
Тип договора: прямая аренда
Телефонные линии: 1

Лот: 349764. Сдаётся в аренду помещение 1-ый этаж 3-х этажного дома площадью 110 кв. м. в жилом доме под любой вид деятельности. Помещение состоит из 2-х кабинетов (60 и 30 кв. м.), кухни, санузел с душевой кабиной и имеет 2 отдельных входа, мощность 15 кВт, высота потолков 3 м. В помещении выполнен эксклюзивный ремонт. Установлены современные коммуникации: сплит-система, система вентиляции, пожарная сигнализация, охранная система, видео наблюдение по периметру дворовой территории, интернет, телефония, 1 м/м на закрытой парковке. Подойдёт под офис, шоу-рум, салон красоты, офис продаж, представительство компании, юридические услуги. Доступность от м Кузнецкий Мост 200 м., М Лубянка 400 м., м Трубаня 600 м.

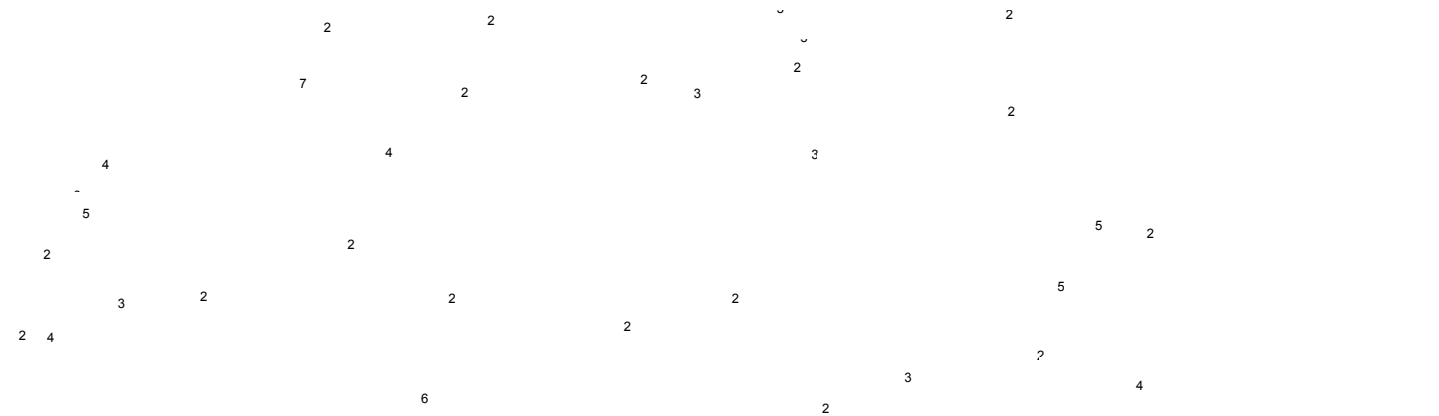


Континент-Недвижимость
+7 925 985-86-88 , +7 495 234-88-59
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Дополнительные услуги

Рассчитать стоимость переезда

Карта 360 Панорамы Похожие рядом



Посмотреть предложения рядом

© Яндекс Условия использования

главная мысль описания услуги, 1/1
Кузнецкий мост, 5 мин. пешком
160 000

главная мысль описания услуги,
Кузнецкий мост, 7 мин. пешком
208 000

перезулок 1/1улица,
Кузнецкий мост, 8 мин. пешком
174 417

главная мысль описания услуги, 1/1
Кузнецкий мост, 10 мин. пешком
175 000

© Яндекс Условия использования
главная мысль описания услуги, 1/1
Кузнецкий мост, 3 мин. пешком
160 000

Снять офис рядом с метро Пушкинская | Снять офис рядом с метро Китай-город | Снять помещение в Москве | Продажа двухкомнатных квартир на улице Загорьевская в Москве | Снять офис класса С рядом с метро Китай-город
Снять офис класса В в Москве | Снять офис А класса в Москве | Снять офис класса С в Москве | Снять офис до 10 м2 в Москве | Снять офис до 30 м2 в Москве

Аренда Продажа Новостройки Посуточно Коммерческая

Добавить объявление

офис
Москва, район Арбат, ул. Большая Молчановка, 34С2 [Показать на карте](#)

Просмотров: всего 5, за сегодня 0 сегодня, 13:39

1 398 250 руб.
16 779 руб. за м² в год, комиссия 0%

Общая информация:

Этаж: 2 / 3
Площадь: 1000,0 м², можно частями от 500,0 м²
Комнаты: 1
Здание: административное
Тип договора: прямая аренда
Пропускная система: есть
Телефонные линии: 1
Охрана: есть

БЕЗ КОМИССИИ! (ID 3287) Офисный особняк "На Большой Молчановке" представляет собой старинное кирпичное здание с мансардой и мезонином над парадным входом, состоящее из трех объединенных флигелей. Объект расположен в окружении памятников культуры, в непосредственной близости от правительственных посольских и деловых зон центра столицы. Хорошую транспортную доступность обеспечивает наличие удобных подъездных путей со стороны улицы Новый Арбат и Новинского бульвара. Основные преимущества: охраняемая территория, ухоженный внутренний двор, здание органично вписывается в архитектурный облик старой Москвы, современное климатическое и телекоммуникационное оснащение, помещения полностью готовы к эксплуатации, отделка офисов в спокойной цветовой гамме, удачное расположение в районе с уже сложившейся инфраструктурой. Этаж: 2-3. Планировка: смешанная. Состояние отделки: готово к въезду. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: сплит-системы. Охрана: круглосуточная охрана здания. Пожаротушение: датчики пожаротушения. Телефония: МГТС. Арендуемая площадь: 500 - 1000 кв.м. Арендная ставка: 16780 рублей за кв.м./год, не включая НДС. Эксплуатационные расходы: включены. Коммунальные расходы: оплачиваются по факту. Инфраструктура: магазин, кафе, отделение банка.

Layton
+7 985 220-31-30, +7 495 258-86-09
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Сдать быстрее



Дополнительные услуги

[Рассчитать стоимость переезда](#)

[Карта](#) [360° Панорамы](#) [Похожие рядом](#)

4

2

2

[Посмотреть предложения рядом](#)

© Яндекс Условия использования

улица Арбат, 27/25А
М Смоленская, 1 мин. пешком
1 308 333

улица Большая Молчановка, 34С2
М Смоленская, 5 мин. пешком
1 399 000

улица Большая Молчановка, 34С2
М Смоленская, 8 мин. пешком
1 412 416.67

Смоленская-Сетевая площадь, 27/С2
М Смоленская, 6 мин. пешком
1 419 970

© Яндекс Условия использования
Шушарский переулок, 6СТ
М Смоленская, 7 мин. пешком
1 416 250

Снять помещение в Москве | Аренда комнат на проезде Гурьевский в Москве
Снять офис до 10 м2 в Москве | Снять офис до 20 м2 в Москве | Снять офис класса С в Москве | Снять офис до 100 м2 в Москве | Снять офис до 200 м2 в Москве

Аренда Продажа Новостройки Посуточно Коммерческая

[Добавить объявление](#)

офис
 Москва, район Хамовники, Малый Левшинский пер., 7С1 [Показать на карте](#)
 Смоленская 6 мин. пешком

[Сдать быстрее](#)

Просмотров: всего 52, за сегодня 0 сегодня, 14:02

419 704 руб.
 15 170 руб. за м² в год, комиссия 0%

Общая информация:

Этаж: 4 / 4
 Площадь: 332,0 м²
 Комнаты: 1
 Здание: административное
 Тип договора: прямая аренда
 Пропускная система: есть
 Телефонные линии: 1
 Охрана: есть

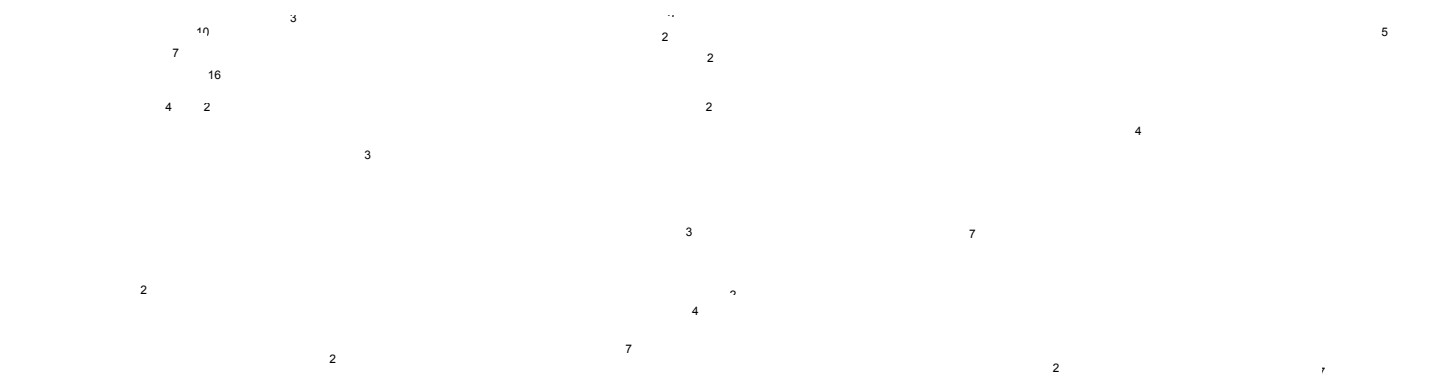
м. Смоленская шесть минут пешком Левшинский переулок. Сдается офис на мансарде трехэтажного административного здания с двумя отдельными входами. Общей площадью 332,01 кв.м представляет собой мансарду с окнами, состояние за выездом арендатора смешанная планировка два зала и несколько небольших кабинетов, 2С/у на этаже, вентиляция, кондиционирование, охрана, имеется парковка. Базовая арендная ставка составляет 15170р кв.м/г (торг) все включено. По вопросам аренды в Хамовниках звоните 8-929-940-75-66 ЛОТ 1055



Представитель: ID20815
 +7 929 940-75-66, +7 929 940-75-66
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Дополнительные услуги
[Рассчитать стоимость переезда](#)

[Карта](#) [360° Панорамы](#) [Похожие рядом](#)



[Посмотреть предложения рядом](#) © Яндекс [Условия использования](#)

- 4-й Смоленский переулок, 4/7
 М Смоленская, 2 мин. пешком
300 000
- Левшинский бульвар, 6
 М Смоленская, 5 мин. пешком
406 292
- Малый Левшинский переулок, 7С1
 М Смоленская, 10 мин. пешком
320 346
- Переулок Свечев уражек,
 М Смоленская, 8 мин. пешком
344 000
- Переулок Калюшин, 7
 М Смоленская, 5 мин. пешком
494 000

Снять помещение в Москве

Аренда Продажа Новостройки Посуточно Коммерческая

[Добавить объявление](#)

офис

Москва, район Тверской, ул. Большая Дмитровка, 32 [Показать на карте](#)

Чеховская 3 мин. пешком

1 194 667 руб.

14 000 руб. за м² в год, комиссия 0%

Общая информация:

Этаж: 5 / 5
 Площадь: 1024,0 м²
 Комнаты: 1
 Здание: административное
 Тип договора: прямая аренда
 Пропускная система: есть
 Телефонные линии: 2
 Охрана: есть

БЕЗ КОМИССИИ! (ID 1908) Бизнес-центр "Центрагроснаб" представляет собой 4-этажное элегантное классическое здание с мансардой класса В. Объект располагается в самом центре Москвы, в непосредственной близости от улицы Тверской и Страстного бульвара, что обеспечивает удобную транспортную доступность. Основные преимущества: престижное расположение в сочетании с удобной транспортной доступностью, фасад здания имеет современную облицовку, большие окна и приятную расцветку, внутреннее пространство с функциональной входной группой, зоной ресепшн и системой контроля доступа, установлены современные бесшумные лифты, телекоммуникационное обеспечение ведущими провайдерами, офисные помещения кабинетной планировки с привлекательной отделкой, высота потолков более 3 метров, полноценная инфраструктура позволяет поддерживать и развивать бизнес в наиболее полном объеме. . Этаж: 5. Планировка: коридорно-кабинетная. Состояние отделки: готово к въезду. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: сплит-системы. Охрана: круглосуточная охрана здания. Пожаротушение: датчики пожаротушения. Телефония: Совинтел, Комстар. Арендуемая площадь: 1024 кв.м. Арендная ставка: 14 000 рублей за кв.м/год, УСН. Эксплуатационные расходы: включены. Коммунальные расходы: оплачиваются по факту. Инфраструктура: кафе, отделение банка, магазин.

Layton

+7 985 220-31-30, +7 495 258-86-09

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Дополнительные услуги

[Рассчитать стоимость переезда](#)

[Карта](#)

[360° Панорамы](#)

[Похожие рядом](#)

[Сдать быстрее](#)

Просмотров: всего 3, за сегодня 0 сегодня, 13:31



2

2

2

[Посмотреть предложения рядом](#)

© Яндекс [Условия использования](#)

улица Большая Дмитровка, 32
 М Чеховская, 5 мин. пешком

1 126 400

улица Большая Дмитровка, 32
 М Чеховская, 3 мин. пешком

1 015 000

улица Большая Дмитровка, 32
 М Чеховская, 5 мин. пешком

1 125 000

улица Большая Дмитровка, 32
 М Чеховская, 3 мин. пешком

787 500

улица Большая Дмитровка, 32
 М Чеховская, 2 мин. пешком

822 500

© Яндекс [Условия использования](#)

Продажа трехкомнатных квартир на улице Крылатские Холмы в Москве | Снять офис рядом с метро Цветной бульвар | Снять офис рядом с метро Боровицкая | Снять помещение в Москве | Снять офис класса С рядом с метро Цветной бульвар
 Снять офис А класса в Москве | Снять офис класса С в Москве | Снять офис до 30 м2 в Москве | Снять офис до 100 м2 в Москве | Снять офис до 10 м2 в Москве | Снять офис до 20 м2 в Москве

19 Приложение 4. Документы оценщиков

ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

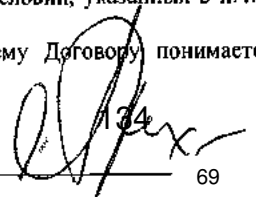
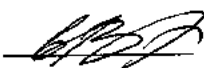
№ 433-059086/15

«08» сентября 2015г.

г. Москва

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

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Общество с ограниченной ответственностью «ПроФинанс» 117393, г. Москва, ул. Архитектора Власова д.18
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страхование публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ» Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор заключён и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015 (далее – Правила страхования) (Лицензия ФССН С №0928 77 от 20.07.2010 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, причинённые имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причинённый 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, причинённых 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 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 «18» сентября 2015 года по «17» сентября 2016 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 «18» сентября 2014 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, причинённые 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, причинённый Третьим лицам, в результате занижения стоимости объекта оценки;

9.1.2. Необходимые и целесообразные расходы, произведённые 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, произведённые 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 понёс 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 причинённые 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, причинённые Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

**11. СТРАХОВАЯ СУММА
(ЛИМИТ)**

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

**ОТВЕТСТВЕННОСТИ
СТРАХОВЩИКА):**

5.000.000,-(Пять 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 14.000,-(Четырнадцать тысяч) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счётом в срок по «01» октября 2015 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 влечёт каких-либо правовых последствий для его сторон.

14. ЮРИСДИКЦИЯ:

14.1. Российская Федерация.

**15. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ
ДОГОВОРА:**

15.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путём 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:

Общество с ограниченной ответственностью «ПрофФинанс»

От Страхователя:

ФИО, должность, основание полномочий

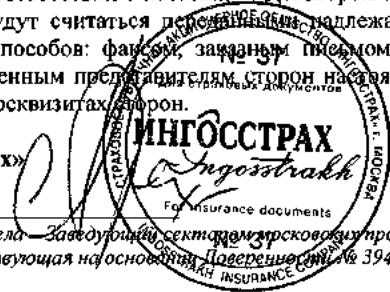


СТРАХОВЩИК:

СПАО «Ингосетрах»

От Страховщика:

(Зам. начальника отдела - Заведующий сектором московских продаж Прохорова Т.В., действующая на основании Доверенности № 3943733-3/15 от 19.02.2015 г.).



[Handwritten signature]

ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-052912/16

«18» августа 2016г.

г. Москва

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

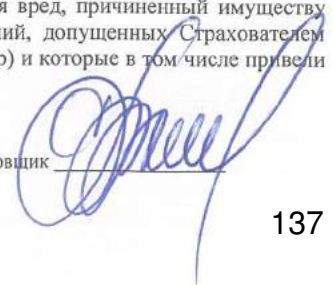
- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Общество с ограниченной ответственностью «ПроФинанс»
117393, г. Москва, ул. Архитектора Власова д.18
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страхование публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор заключён и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 26.05.2016 (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

Страхователь



1

Страховщик



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 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 «18» сентября 2016 года по «17» сентября 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 «18» сентября 2014 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.

Страхователь



2

Страховщик



- 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 **5.000.000 (Пять 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 **14.000 (Четырнадцать тысяч) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «17» сентября 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.
- 15. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:** 15.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению 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:
Общество с ограниченной ответственностью «ПрофФинанс»

От Страхователя _____

ФИО, должность, основанное полномочий _____



СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: _____

(Начальник Отдела страхования финансовых и профессиональных рисков Архангельская С.Ю. на основании Доверенности № 5052891-3/16 от 23 июня 2016 г.)





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:

Белоусов Сергей Михайлович

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4510 № 749660, выдан 20.05.2010г.

Отделением по району Бибирево ОУФМС России по гор. Москве в
СВАО

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

« 09 » июля 2007г., регистрационный № 000057

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 « 12 » июля 2016 года.

Президент

С.А. Табакова



0021360 *

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 0991R/776/91103/6 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: оценщик Белоусов Сергей Михайлович

Адрес регистрации и/или ИНН: ИНН 771508391455

Объект страхования:

А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Полису страхования.

Страховой случай: установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

В случае наступления страхового случая, Страховщик производит страховую выплату в размере причиненного заказчику и (или) третьему лицу реального ущерба, установленном вступившим в законную силу решением арбитражного суда, но не более размера страховой суммы по настоящему Полису страхования.

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

Страховая сумма: 10000000 руб. (Десять миллионов рублей 00 копеек) - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 10000000 руб. (Десять миллионов рублей 00 копеек)

Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Полиса, составляет 10% от страховой суммы, указанной в настоящем Полисе.

Франшиза не установлена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия настоящего Полиса страхования:

Настоящий Полис страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут 20 июля 2016 г. и действует по 24 часа 00 минут 19 июля 2017 г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия настоящего Полиса страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- нарушения федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности были допущены Страхователем в течение срока действия настоящего Полиса страхования;

- Страхователю предъявлены претензии или исковые требования о возмещении причиненного ущерба в течение срока действия настоящего Полиса страхования и/или не позднее 3-х лет с даты его окончания.

Страховщик:  /Кожемякин А.А./
Дов. №9287/14 от "17" ноября 2014 г.

Страхователь:  /Белоусов Сергей Михайлович/

Место и дата выдачи полиса:
г. Москва, 20 июля 2016 г.