



## Отчёт об оценке

*рыночной стоимости недвижимого имущества,  
принадлежащего ЗАО «Строительная Компания «АРС-Центр»*

РЕГИСТРАЦИОННЫЙ НОМЕР ОТЧЁТА: 308-18/Н

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЁТА: 03 октября 2018г.

ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ: 28 сентября 2018г.

ЗАКАЗЧИК: *ЗАО «Строительная Компания «АРС-Центр», в лице конкурсного управляющего  
Коробова К.В.*

ИСПОЛНИТЕЛЬ: *ООО «Ребус»*

2018 г.

Конкурсному управляющему  
ЗАО «Строительная  
Компания «АРС-Центр»  
г-ну Коробову К.В.

**Уважаемый Константин Викторович!**

В соответствии с договором №308-18 от 27 сентября 2018 года специалистом ООО «Ребус» произведена оценка рыночной стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Москва, Нащокинский пер., д. 12, стр. 1 (г. Москва, Нащокинский пер. д. 12/15, стр. 1), принадлежащего на праве собственности ЗАО «Строительная Компания «АРС-Центр» (ИНН 7704050434).

Дата оценки – 28 сентября 2018 г.

Подробный расчёт рыночной стоимости объекта приведён в Отчёте об оценке, содержащем описание оцениваемого объекта, собранную оценщиком фактическую информацию, этапы проведённого анализа, обоснование полученных результатов, а также ограничительные условия и сделанные допущения. Отдельные части настоящего Отчёта не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчёта. Оценщиком не проводилась как часть этой работы, какая бы то ни было проверка предоставленной информации, используемой в настоящем Отчёте. Вся предоставленная информация принимается как надёжная.

Проведённые расчёты и анализ позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки с учётом допущений и ограничительных условий составляет:

Таблица 1.

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
1	Нежилое помещение, общей площадью 489,1 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, пер. Нащокинский, д. 12, стр. 1; подвал № 0, этаж № 1, этаж № 2; подвал – комната А; помещение I – комнаты 1, 1а, 1б, 1в, 1г, 1д, 1е; этаж I – комнаты А, а, б, в, г, д; помещение II – комнаты 3, с 5 по 9, 15, 16, с 18 по 25; помещение III – комнаты с 1 по 8; этаж 2 – комната А; кадастровый номер: 77:01:0001048:2272; условный номер: 47654, инвентарный номер: 162/6	455 844 000
2	Нежилое помещение, общей площадью 383,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, пер. Нащокинский, д. 12/15, стр. 1; подвал № 0, этаж № 1, этаж № 2; подвал, помещение I – комнаты 2а, 5а, 7а; помещение I – комнаты с 2 по 15; этаж 1, помещение I – комнаты 1, 2, 4, с 10 по 14, 17; этаж 2, помещение II – комнаты 1а, 2а; помещение I – комнаты с 1 по 6; помещение 2 – комнаты с 1 по 9; кадастровый номер: 77:01:0001048:2210; условный номер: 99761, инвентарный номер: 162/6	

Оценка была проведена, а Отчёт составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998г., согласно Федеральным стандартам оценки, Стандартам и правилам Некоммерческого партнёрства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент».

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке, пожалуйста, обращайтесь непосредственно ко мне.

С уважением,  
Директор ООО «Ребус»



Д.А. Шакиров

## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ</b> .....	4
1.1. Основание для проведения оценки объекта оценки .....	4
1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки.....	4
1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке .....	4
1.4. Итоговая величина стоимости объекта .....	5
1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.....	5
<b>ГЛАВА 2. ВВЕДЕНИЕ</b> .....	6
2.1. Задание на оценку .....	6
2.2. Дата составления и порядковый номер отчёта .....	7
2.3. Сведения о Заказчике оценки .....	7
2.4. Сведения об Исполнителе, Оценщике, привлекаемых организациях и специалистах .....	7
2.5. Декларация качества оценки.....	9
2.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности.....	9
2.7. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения .....	10
2.8. Общие понятия и определения .....	11
2.9. Последовательность определения стоимости объекта оценки .....	13
<b>ГЛАВА 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	14
3.1. Общие локальные данные по г. Москва.....	14
3.2. Общие локальные данные по Центральному административному округу г. Москва .....	15
3.3. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта .....	16
3.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость..	19
<b>ГЛАВА 4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ</b> .....	20
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки .....	20
4.1.1. Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2018 год и на плановый период 2019 и 2020 годов .....	20
4.1.2. Прогноз социально-экономического развития города Москвы на 2018 год и на плановый период 2019 и 2020 годов.....	23
4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект .....	23
4.3. Обзор рынка коммерческой недвижимости. Основные выводы относительно сегмента рынка недвижимости, к которому относится объект оценки .....	25
4.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесён оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен .....	28
4.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов.....	28
4.6. Оценка ликвидности .....	31
4.7. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для объекта оценки .....	32
<b>ГЛАВА 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	33
<b>ГЛАВА 6. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ</b> .....	35
6.1. Определение типа стоимости и обоснование его выбора .....	35
6.2. Определение применяемых подходов к оценке и методов оценки, обоснование их выбора .....	35
<b>ГЛАВА 7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ</b> .....	37
7.1. Определение стоимости объекта оценки сравнительным подходом .....	37
7.3. Согласование результатов.....	42
<b>ГЛАВА 8. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ</b> .....	43
8.1. Перечень использованных данных и источников их получения .....	43
8.2. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	43
8.3. Перечень используемых документов и методических материалов .....	43
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ</b> .....	44

## Глава 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 1.1. Основание для проведения оценки объекта оценки

Договор №308-18 от 27 сентября 2018 г.

### 1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 2.

Общие идентифицирующие сведения об объекте оценки\*

№ п/п	Наименование объекта оценки
1	Нежилое помещение, общей площадью 489,1 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, пер. Нащокинский, д. 12, стр. 1; подвал № 0, этаж № 1, этаж № 2; подвал – комната А; помещение I – комнаты 1, 1а, 1б, 1в, 1г, 1д, 1е; этаж 1- комнаты А, а, б, в, г, д; помещение I – комнаты 3, с 5 по 9, 15, 16, с 18 по 25; помещение II – комнаты с 1 по 8; этаж 2 – комната А; кадастровый номер: 77:01:0001048:2272; условный номер: 47654, инвентарный номер: 162/6
2	Нежилое помещение, общей площадью 383,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, пер. Нащокинский, д. 12/15, стр. 1; подвал № 0, этаж № 1, этаж № 2; подвал, помещение I – комнаты 2а, 5а, 7а; помещение I – комнаты с 2 по 15; этаж 1, помещение 1 – комнаты 1, 2, 4, с 10 по 14, 17; этаж 2, помещение II – комнаты 1а, 2а; помещение 1 – комнаты с 1 по 6; помещение 2 – комнаты с 1 по 9; кадастровый номер: 77:01:0001048:2210; условный номер: 99761, инвентарный номер: 162/6

\* Подробное описание объекта оценки представлено в Главе 3 настоящего Отчёта.

### 1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Таблица 3.

Результаты оценки, руб.

№ п/п	Наименование объекта	Затратный	Сравнительный	Доходный
1	Нежилое помещение, общей площадью 489,1 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, пер. Нащокинский, д. 12, стр. 1; подвал № 0, этаж № 1, этаж № 2; подвал – комната А; помещение I – комнаты 1, 1а, 1б, 1в, 1г, 1д, 1е; этаж 1- комнаты А, а, б, в, г, д; помещение I – комнаты 3, с 5 по 9, 15, 16, с 18 по 25; помещение II – комнаты с 1 по 8; этаж 2 – комната А; кадастровый номер: 77:01:0001048:2272; условный номер: 47654, инвентарный номер: 162/6	Не применялся	455 844 000	Не применялся
2	Нежилое помещение, общей площадью 383,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, пер. Нащокинский, д. 12/15, стр. 1; подвал № 0, этаж № 1, этаж № 2; подвал, помещение I – комнаты 2а, 5а, 7а; помещение I – комнаты с 2 по 15; этаж 1, помещение 1 – комнаты 1, 2, 4, с 10 по 14, 17; этаж 2, помещение II – комнаты 1а, 2а; помещение 1 – комнаты с 1 по 6; помещение 2 – комнаты с 1 по 9; кадастровый номер: 77:01:0001048:2210; условный номер: 99761, инвентарный номер: 162/6			

#### 1.4. Итоговая величина стоимости объекта

Таблица 4.  
Итоговая величина стоимости объекта

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость по правилам округления, руб.
1	Нежилое помещение, общей площадью 489,1 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, пер. Нащокинский, д. 12, стр. 1; подвал № 0, этаж № 1, этаж № 2; подвал – комната А; помещение I – комнаты 1, 1а, 1б, 1в, 1г, 1д, 1е; этаж 1-комнаты А, а, б, в, г, д; помещение II – комнаты 3, с 5 по 9, 15, 16, с 18 по 25; помещение III – комнаты с 1 по 8; этаж 2 – комната А; кадастровый номер: 77:01:0001048:2272; условный номер: 47654, инвентарный номер: 162/6	455 844 000
2	Нежилое помещение, общей площадью 383,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, пер. Нащокинский, д. 12/15, стр. 1; подвал № 0, этаж № 1, этаж № 2; подвал, помещение I – комнаты 2а, 5а, 7а; помещение II – комнаты с 2 по 15; этаж 1, помещение 1 – комнаты 1, 2, 4, с 10 по 14, 17; этаж 2, помещение III – комнаты 1а, 2а; помещение IV – комнаты с 1 по 6; помещение V – комнаты с 1 по 9; кадастровый номер: 77:01:0001048:2210; условный номер: 99761, инвентарный номер: 162/6	

#### 1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

- Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки и только для целей, установленных для данной оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
- Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться Заказчиком только в соответствии с предполагаемым применением результатов оценки.
- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчёте об оценке, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, может быть признана рекомендуемой для целей, указанных в настоящем отчёте, если с даты составления Отчёта об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки прошло не более 6 месяцев.

Оценщик



А.Г. Решетников

## Глава 2. ВВЕДЕНИЕ

### 2.1. Задание на оценку

Объект оценки	<p>Подробное описание объекта оценки представлено в Главе 3 настоящего Отчёта, краткая идентифицирующая информация - в п.1.2.</p>	
<p>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)</p>	<p><b>№ п/п</b></p>	<p><b>Наименование объекта оценки</b></p>
	<p>1</p>	<p>Нежилое помещение, общей площадью 489,1 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, пер. Нащокинский, д. 12, стр. 1; подвал № 0, этаж № 1, этаж № 2; подвал – комната А; помещение I – комнаты 1, 1а, 1б, 16а, 16б, 16в, 16г, 16д, 16е; этаж 1- комнаты А, а, б, в, г, д; помещение I – комнаты 3, с 5 по 9, 15, 16, с 18 по 25; помещение II – комнаты с 1 по 8; этаж 2 – комната А; кадастровый номер: 77:01:0001048:2272; условный номер: 47654, инвентарный номер: 162/6</p>
	<p>2</p>	<p>Нежилое помещение, общей площадью 383,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, пер. Нащокинский, д. 12/15, стр. 1; подвал № 0, этаж № 1, этаж № 2; подвал, помещение I – комнаты 2а, 5а, 7а; помещение I – комнаты с 2 по 15; этаж 1, помещение I – комнаты 1, 2, 4, с 10 по 14, 17; этаж 2, помещение II – комнаты 1а, 2а; помещение I – комнаты с 1 по 6; помещение 2 – комнаты с 1 по 9; кадастровый номер: 77:01:0001048:2210; условный номер: 99761, инвентарный номер: 162/6</p>
<p>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</p>	<p>Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2018/167319137 от 10.09.2018г.          Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2018/168253521 от 11.09.2018г.          Справка №10-001341 от 22.03.2010г.          Кадастровый паспорт от 05.08.2008г.          Кадастровый паспорт от 08.10.2009г.          Письмо №16-08/001-2359/8 от 17.12.2008г. Комитета по культурному наследию города Москвы (Москомнаследие)          Охранное обязательство собственника объекта культурного наследия №16-23/005-757/9 от 10.06.2009г.          Копии приведены в приложении к настоящему отчёту.</p>	
<p>Имущественные права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки</p>	<p>Текущие имущественные права - право собственности.          Субъект права - ЗАО «Строительная Компания «АРС-ЦЕНТР» (ИНН 7704050434)          Права, учитываемые при оценке объекта оценки - право собственности. Обременений для целей и предполагаемого использования настоящего отчёта нет.          Ограничение прав и обременение объекта недвижимости – нежилого помещения, общей площадью 489,1 кв. м; кадастровый номер 77:01:0001048:2272:          - Вид: ипотека, нежилые помещения общей площадью 489,1 кв. м, с условным номером 47654; дата государственной регистрации: 24.12.2010г.; номер государственной регистрации: 77-77-12/039/2010-543; срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: срок исполнения основного обязательства, обеспеченного ипотекой – 13.06.2012г.; лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Публичное акционерное общество «Сбербанк России», ИНН: 7707083893; основание государственной регистрации: договор ипотеки от 14.12.2010 №3/2610/7417, дата регистрации 24.12.2010 г., №77-77-12/039/2010-543; договор об открытии невозобновляемой кредитной линии (со свободным режимом выборки) от 14.12.2010г. №2610          Ограничение прав и обременение объекта недвижимости – нежилого помещения, общей площадью 383,3 кв. м;</p>	

	<p>кадастровый номер 77:01:0001048:2210:</p> <p>- Вид: запрещение сделок с имуществом, объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра в отношении имущества, расположенного по адресу: г. Москва, пер. Нащокинский, д. 12/15, стр. 1, кад. № 77:01:0001048:2210, часть здания, назначение: офис, общая площадь 383,3 кв. м; дата государственной регистрации: 03.08.2016г.; номер государственной регистрации: 77-77/015-77/015/013/2016-730/1; основание государственной регистрации: постановление судебного пристава-исполнителя (ИП от 30.05.2016г. № 47631/16/77053-ИП, возбужденного на основании ил №ФС 007181355 от 25.01.2016г., выданного Арбитражным судом г. Москвы по делу №А40-137923/15-25-139) от 05.07.2016г., выдавший орган: ОСП по ЦАО №1 УФССП России по Москве, спи Истамилев А.С.</p>
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Вид стоимости	Рыночная
Дата оценки	28 сентября 2018 г.
Срок проведения оценки	27 сентября 2018 г. – 03 октября 2018 г.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения.	Предполагаемое использование результатов оценки – для реализации в процессе конкурсного производства
Допущения, на которых должна основываться оценка	Исполнитель не несёт ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений.
Особенности указания итогового результата рыночной стоимости объекта оценки	Установление итогового (согласованного) результата рыночной стоимости оцениваемого объекта без указания диапазона значений, в котором может находиться эта стоимость.

## 2.2. Дата составления и порядковый номер отчёта

Дата составления отчёта	03 октября 2018 г.
Порядковый номер отчёта	308-18/Н

## 2.3. Сведения о Заказчике оценки

Полное наименование Заказчика	Закрытое акционерное общество «Строительная Компания «АРС-ЦЕНТР»
Реквизиты Заказчика	ИНН 7704050434, КПП 770401001, ОГРН 1027700096918 от 05.08.2003г. Местонахождение: 121019, г. Москва, бульвар Гоголевский, д. 15

## 2.4. Сведения об Исполнителе, Оценщике, привлекаемых организациях и специалистах

Исполнитель - юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Ребус»
Реквизиты Исполнителя	ИНН 0278095076, ОГРН 1030204624141 от 10.07.2003г. Место нахождения: 450022, РБ, г. Уфа, ул. Злобина, д.6 Тел. (347)253-12-01, 253-12-02
Сведения о страховании Исполнителя	Страховой полис № 8491R/776/00045/8 от 05 июля 2018г. сроком на 1 год с 10.07.2018г. по 09.07.2019г. выдан АО «АльфаСтрахование», страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
Имя оценщика, работающего на основании трудового договора с Исполнителем	Решетников Александр Геннадьевич

Сведения об оценщике	Местонахождение: 450022, РБ, г. Уфа, ул. Злобина, д.6, тел. (347)253-12-03, e-mail: r.e.bus@mail.ru
Квалификация оценщика	Опыт работы в оценочной деятельности – 21год (с 1997 года), в том числе профессиональным оценщиком - 16 лет (с 2002 года). Основное образование высшее техническое. Профессиональная переподготовка в Московском государственном университете экономики, статистики и информатики по программе профессиональной переподготовки «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», диплом серии ПП № 341457 от 24.06.2002 г.; квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 007842-1 от 29.03.2018г. сроком на три года и действует до 29.03.2021г.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Некоммерческое партнёрство саморегулируемая организация «Свободный Оценочный Департамент» (НП СРО «СВОД»), находящееся по адресу: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23 (БЦ «Clever Park»), офис 13, запись о членстве специалиста-оценщика в реестре от 02 октября 2013 г. г. за №379.
Сведения о гражданской ответственности оценщика	Страховой полис № 8491R/776/00047/8 от 10 июля 2018г. сроком на 1 год с 10.07.2018г. по 09.07.2019г. выдан АО «АльфаСтрахование», страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчёта об оценке организациях и специалистах, с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчёта об оценке никакие сторонние организации и специалисты не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источника информации. Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем отчёте (в качестве консультирования), указаны далее по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающих необходимой степенью достоверности.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями ст.16 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица-заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанным лицом в близком родстве или свойстве. В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора; Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица-заказчика, а такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком Оценщика. Не допускается вмешательство Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничения круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки. Юридическое лицо, заключившее договор на проведение оценки, не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

## 2.5. Декларация качества оценки

Общество с ограниченной ответственностью «Ребус» осуществляет оценочную деятельность на основании права, предоставленного статьёй 15.1 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года. ООО «Ребус» имеет в штате не менее двух лиц (оценщиков), являющихся членами одной из саморегулируемых организаций и соответствующих требованиям части второй статьи 24 данного Федерального закона, и удовлетворяет всем требованиям, предъявляемым статьёй 15.1 данного закона к юридическим лицам.

Подписавший данный Отчёт Оценщик настоящим удостоверяет следующее:

1. Отчёт об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости оцениваемого объекта, предназначенного для информирования Заказчика о величине стоимости объекта оценки.
2. Приведённые в Отчёте данные, на основе которых проводился анализ, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и навыков, и являются достоверными и не содержащими фактических ошибок.
3. Содержащийся в Отчёте анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчёта.
4. Оценка была проведена, а Отчёт составлен в соответствии:
  - с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998г.;
  - с Федеральными стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности;
  - со стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации, в которой состоит Оценщик.

## 2.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности

В данном разделе приводится информация о федеральных стандартах оценки, стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки объекта оценки.

1. Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297.
2. Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298.
3. Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчёту об оценке (ФСО №3)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299.
4. Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.
5. Стандарты и правила Некоммерческого партнёрства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент», утверждённые Протоколами Решений Совета НП СРО «СВОД» №3/2013 от 25 января 2013 г., №101/2015 от 13 октября 2015 г.

Стандарты ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7 применялись в качестве обязательных (в силу закона), стандарты СРО «СВОД» применялись ввиду членства оценщика в саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент».

## 2.7. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

Данный отчёт подготовлен в соответствии с нижеследующими допущениями, являющимися неотъемлемой частью настоящего отчёта:

1. Отчёт об оценке и итоговая стоимость, указанная в нём, могут быть использованы Заказчиком только для определённых целей, указанных в Отчёте. Заключение о стоимости представляет собой достоверное мнение Исполнителя, основанное на информации, предоставленной Заказчиком и полученной из других источников.
2. Оценщик не несёт ответственности за точность и достоверность информации, предоставленной представителями Заказчика и другими лицами, упоминаемыми в Отчёте, в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
3. Общедоступная, отраслевая и статистическая информация получена из достоверных источников.
4. Оценщик не проводил работ, которые выходят за пределы его профессиональной компетенции. Оценщик не несёт ответственности за состояние объектов, которые требуют проведения специальных исследований.
5. Оценка производится исходя из предположения, что объект оценки не обременён никакими обязательствами и ограничениями в использовании и распоряжении. Оценщик не имеет информации о наличии обременений, экологического загрязнения. В соответствии с п.6 ФСО №7 «в отсутствии документально подтверждённых имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта оценки проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учётом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра».
6. Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчётах настоящего отчёта.
7. Оценщик имеет право при проведении оценки использовать другие допущения и ограничения, не описанные выше, необходимость которых обусловлена информацией об объекте оценки, получаемой оценщиком при проведении оценки, при условии, что эти допущения и ограничения не будут противоречить требованиям действующего законодательства в области оценочной деятельности.
8. В процессе оценки Оценщик оставляет за собой право осуществлять округления полученных результатов, не оказывающих существенное влияние на итоговый результат стоимости объектов оценки.
9. Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
10. Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Оценщиком наиболее существенными для понимания содержания отчёта. При этом в архиве Оценщика будут храниться копии всех существующих материалов, использованных при подготовке отчёта.
11. Ни отчёт целиком, ни одна из его частей (особенно заключение о стоимости, сведения об оценщике/оценщиках или оценочной компании, с которой данные специалисты связаны, а также любая ссылка на их профессиональную деятельность) не могут распространяться среди населения посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации, без предварительного письменного согласия и одобрения Исполнителя.
12. Оценщик не обязан появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчёта.

## 2.8. Общие понятия и определения

**Имущество** - объекты окружающего мира, обладающие полезностью, и находящиеся в чьей-либо собственности.

**Оценка** - деятельность специалиста, обладающего подготовкой, опытом и квалификацией, по систематизированному сбору и анализу рыночных и нормативных данных, необходимых для определения стоимости различных видов имущества на основе действующего законодательства, государственных стандартов и требований этики.

**Право собственности** - согласно Гражданскому кодексу РФ, часть I, (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом.

**Кадастровый номер** – персональный номер, присваиваемый каждому объекту недвижимости, включая земельные участки, который сохраняется за объектом до тех пор, пока он физически и (или) юридически существует как единое целое.

**Объект оценки** – объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность его участия в гражданском обороте (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1, п. 3).

**Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)** – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

**Итоговая величина стоимости объекта оценки** – определяется путем расчёта стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

**Метод оценки** – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

**Подход к оценке** – совокупность методов оценки, объединённых общей методологией (ФСО №1).

**Объект-аналог объекта оценки** – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

**Единица сравнения** – единица измерения, общая для оцениваемых и сопоставимых объектов недвижимости.

**Цель оценки** – определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку (Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2).

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платёж за объект оценки выражен в денежной форме (Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2).

**Срок экспозиции объекта оценки** – рассчитывается с даты предоставления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

**Ликвидность** - характеристика того, насколько быстро можно продать по цене адекватной рыночной стоимости объект недвижимого имущества на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

**Показатель ликвидности** - характеристика ликвидности, которая зависит от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

**Риск ликвидности** – это риск, связанный с отсутствием возможности реализовать объект недвижимости в необходимо короткие сроки по рыночной цене. Риск ликвидности в рамках данного отчёта оценивается как разница между «истинной стоимостью» объекта оценки и его возможной ценой с учётом комиссионных выплат в процентном соотношении.

**Цена объекта оценки** – денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

**Земельный участок** – часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом, а также всё, что находится над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено федеральными законами о недрах, об использовании воздушного пространства и иными федеральными законами.

**Улучшения** – вся недвижимость, кроме земли. Включает здания, сооружения, ограждения, передаточные устройства и т.д.

**Объект капитального строительства (далее - ОКС)** – это здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (т.е. объекты незавершённого строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек (п. 10 статьи 1 ГрК РФ).

**Износ** – потеря имуществом стоимости с течением времени под действием различных факторов.

**Устаревание** – потеря стоимости объекта в результате уменьшения полезности в связи с воздействием на него физических, технологических, эстетических, негативных внешних факторов.

**Нормативный срок службы** – определённый нормативными документами срок службы зданий, сооружений и другого имущества.

**Срок физической жизни** – период от завершения строительства объекта недвижимости до его сноса.

**Хронологический (фактический) возраст объекта** – период между завершением строительства (изготовления) объекта и датой оценки.

**Срок экономической жизни объекта** – период времени, в течение которого объект можно использовать, извлекая прибыль.

**Остаточный срок экономической жизни** – период, в течение которого улучшения на земельном участке ещё будут вносить вклад в стоимость объекта недвижимости.

**Аренда** – юридически оформленное право временного владения и пользования или временного пользования чужой собственностью на определённых условиях. Аренда земли юридически оформленное право землепользования, при котором собственник земли за арендную плату передаёт свой земельный участок на срок аренды другому лицу (арендатору) для использования по целевому назначению.

**Арендная плата** – плата за пользование чужим объектом недвижимости. Величина и периодичность выплаты арендной платы устанавливаются в договоре, заключаемом между арендодателем и арендатором.

**Действительный валовой доход** – потенциальный валовой доход с учётом потерь от недозагрузки, приносящей доход недвижимости, от неплатежей арендаторов, а также от дополнительных видов доходов.

**Чистый операционный доход (ЧОД)** – часть действительного валового дохода, которая остаётся после выплаты всех операционных расходов.

**Денежный поток** – сумма чистого дохода, амортизационных отчислений и прочих периодических поступлений или выплат, определяющих величину денежных средств предприятия.

**Дисконтирование** – расчёт текущей стоимости будущих денежных потоков.

**Ставка дисконтирования** – процентная ставка, используемая для приведения ожидаемых будущих доходов (расходов) к текущей стоимости. Ставка дисконтирования представляет общую ожидаемую ставку дохода (в процентах к цене покупки), на которую покупатель или инвестор вправе рассчитывать, приобретая в собственность некий актив, с учётом риска, присущего этой доле собственности.

**Коэффициент (ставка) капитализации** – коэффициент пересчёта будущих доходов (имеется ввиду чистый операционный доход) от объекта к текущему моменту при условии, что поступление доходов носит регулярный характер, и их величина существенно не изменяется. Отличается от ставки дисконтирования на фактор фонда возмещения.

## **2.9. Последовательность определения стоимости объекта оценки**

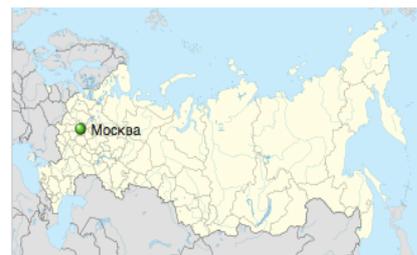
Согласно п.23 ФСО №1, проведение оценки включает следующие этапы:

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

## Глава 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 3.1. Общие локальные данные по г. Москва

Москва - столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России и её субъект — 12 506 468 чел. (2018), самый населённый из городов, полностью расположенных в Европе, входит в первую десятку городов мира по численности населения. Центр Московской городской агломерации.



Историческая столица Великого княжества Московского, Русского царства, Российской империи (в 1728 - 1730 годах), Советской России и СССР. Город-герой. В Москве находятся федеральные органы государственной власти Российской Федерации (за исключением Конституционного суда), посольства иностранных государств, штаб-квартиры большинства крупнейших российских коммерческих организаций и общественных объединений.

Расположена на реке Москве в центре Восточно-Европейской равнины, в междуречье Оки и Волги. Как субъект федерации Москва граничит с Московской и Калужской областями.

Москва — важный туристический центр России. Московский Кремль, Красная площадь, Новодевичий монастырь и Церковь Вознесения в Коломенском входят в список Всемирного наследия ЮНЕСКО. Она является важнейшим транспортным узлом. Город обслуживают 6 аэропортов, 9 железнодорожных вокзалов, 3 речных порта (имеется речное сообщение с морями бассейнов Атлантического и Северного Ледовитого океанов). С 1935 года в Москве работает метрополитен.

Территориальными единицами Москвы являются районы, поселения и административные округа, имеющие наименования и границы, закреплённые правовыми актами города.

Административный округ — территориальная единица города Москвы, образуемая для административного управления соответствующей территорией, включает в себя несколько районов или поселений Москвы. Границы административного округа не могут пересекать границ районов и поселений.

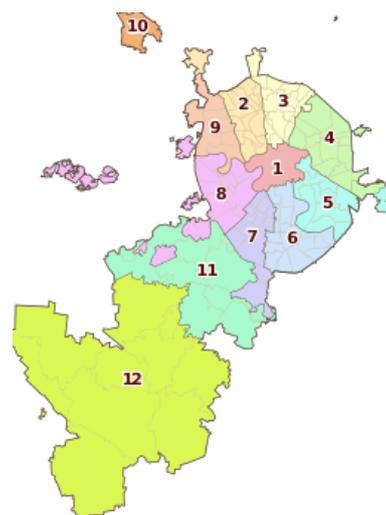
Район — образуется с учётом исторических, географических, градостроительных особенностей соответствующих территорий, численности населения, социально-экономических характеристик, расположения транспортных коммуникаций, наличия инженерной инфраструктуры и других особенностей территории.

Поселение — территориальная единица Москвы, образуемая на территориях, включённых в состав Москвы в ходе реализации проекта по расширению её территории с 1 июля 2012 года.

Образование, преобразование и упразднение районов и поселений, присвоение им наименований, установление и изменение их границ осуществляются Московской городской Думой по представлению мэра Москвы, а административных округов — мэром Москвы.

До 1 июля 2012 года в Москве было 125 районов и 10 административных округов. С 1 июля 2012 года, после расширения территории Москвы, были образованы 2 новых административных округа (Новомосковский и Троицкий), а в их составе 21 поселение.

Москва разделена на 12 административных округов: Центральный, Северный, Северо-восточный, Восточный, Юго-восточный, Южный, Юго-западный, Западный, Северо-западный, Зеленоградский, Новомосковский, Троицкий. Последние три полностью расположены за пределами МКАД.



- Административные округа Москвы:**
1. Центральный административный округ
  2. Северный административный округ
  3. Северо-Восточный административный округ
  4. Восточный административный округ
  5. Юго-Восточный административный округ
  6. Южный административный округ
  7. Юго-Западный административный округ
  8. Западный административный округ
  9. Северо-Западный административный округ
  10. Зеленоградский административный округ
  11. Новомосковский административный округ
  12. Троицкий административный округ

Зеленоградский административный округ является эксклавом: со всех сторон он окружён территорией Московской области, на юго-востоке граничит с городским округом Химки, во всех остальных направлениях — с Солнечногорским районом Московской области.

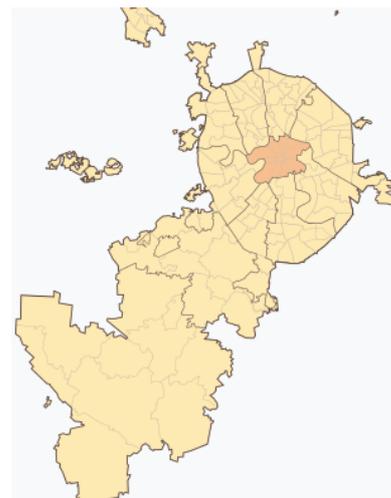
В свою очередь, округа Москвы (кроме Новомосковского и Троицкого) делятся на районы, всего в Москве 125 районов. Несколько районов Москвы являются эксклавами. Управление округами осуществляют окружные префектуры, районами — районные управы.

Новомосковский и Троицкий округа состоят из таких новых территориальных единиц Москвы, как поселения. В границах же этих поселений созданы такие внутригородские муниципальные образования, как поселение и городской округ. Округа находятся под управлением общей префектуры.

*Источник информации: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Москва>*

### 3.2. Общие локальные данные по Центральному административному округу г. Москва

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



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

Код ОКАТО — 45 286 000 000.

Центральный административный округ разделен на 10 районов:

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

*Источник информации: [https://ru.wikipedia.org/wiki/Центральный\\_административный\\_округ\\_\(Москва\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Центральный_административный_округ_(Москва))*

### 3.3. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта

Объекты оценки – нежилое помещение, общей площадью 489,1 кв. м; кадастровый номер 77:01:0001048:2272, расположенное по адресу: г. Москва, Нащокинский пер., д. 12, стр. 1 и нежилое помещение, общей площадью 383,3 кв. м; кадастровый номер 77:01:0001048:2210, расположенное по адресу: г. Москва, Нащокинский пер., д. 12/15, стр. 1 (описательный адрес: г. Москва, Гоголевский бульвар, д. 15) совместно представляют собой отдельно стоящее 2-х этажное нежилое здание, общей площадью 872,4 кв. м и площадью застройки 539 кв. м, являющееся выявленным объектом культурного наследия – «Жилой дом З.И. Рясовской – А.П. Ермолова, 1830-е гг. Здесь в гостях у генерала А.П. Ермолова бывали поэт Д.В. Давыдов, историк М.П. Погодин, в 1841г. М.Ю. Лермонтов, писатель и мемуарист М.И. Загоскин».

Местоположение объекта оценки по адресу: г. Москва, Гоголевский бульвар, д.15

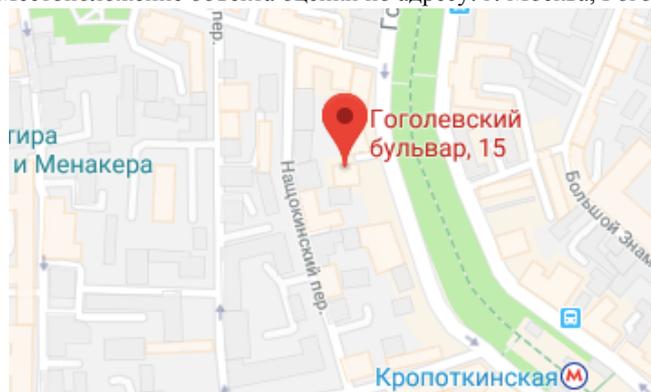


Таблица 5.

Характеристика местоположения объекта оценки

Удалённость от транспортных магистралей, транспортная доступность	Доступность Объекта оценки автомобильным транспортом хорошая. Подъезд к Объекту оценки осуществляется по асфальтовой дороге. Доступность общественным транспортом – хорошая, в 300 м станция м. Кропоткинская.
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Отличное. Перед зданием имеется парковка
Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры (медицинские учреждения, школы, детские сады, торговые центры, магазины, рынки и др.)	Социальная и коммерческая инфраструктуры района отлично развиты. Ближайшее окружение Объекта оценки: объекты общественно-делового, торгового назначения и объекты социальной инфраструктуры.
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность Объекта оценки, права на которое оцениваются, и района в целом	Объекты, снижающие привлекательность Объекта оценки не обнаружены
Данные о территориальных границах земельных участков (кадастровые планы земельных участков, копии геодезических планов или карт с обозначением и описанием местоположения), функционально обеспечивающих эксплуатацию недвижимого имущества, права на которое оцениваются	Нежилое здание расположено на земельном участке с кадастровым номером: 77:01:0001048:19, площадь: 1185 кв. м

Таблица 6.

Характеристики объекта оценки

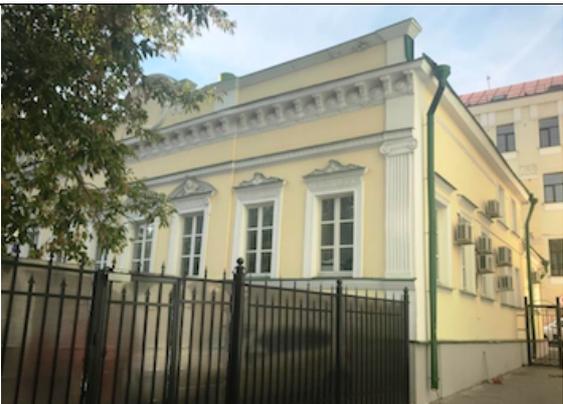
Наименование объекта оценки	Нежилое помещение
Собственник	ЗАО «Строительная Компания «АРС-Центр» (ИНН 7704050434)
Год постройки	1830-е гг.
Адрес расположения	г. Москва, Нащокинский пер., д. 12, стр. 1
Кадастровый номер:	77:01:0001048:2272
Ранее присвоенный государственный учетный номер	Условный номер: 47654, Инвентарный номер: 162/6
Этаж/этажность	Подвал № 0, этаж №1, этаж №2 / 2
Особые отметки	Подвал – комната А; помещение I – комнаты 1, 1а, 1б, 1в, 1г,

	16д, 16е; этаж 1 – комнаты А, а, б, в, г, д; помещение I – комнаты 3, с 5 по 9, 15,16, с 18 по 25; помещение II – комнаты с 1 по 8; этаж 2 – комната А. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Общая площадь, кв. м	489,1
Состояние имущества	По результатам визуального осмотра текущее состояние здания может быть классифицировано как «хорошее»
Информация о текущем использовании Объекта оценки	По назначению
Фундаменты	Ленточные
Материал стен	Кирпичные
Внутренняя отделка	Соответствует назначению
Благоустройство	Все коммуникации
Износ и устаревания	По основным конструктивным элементам – нормативные.
Обременения	Нет
Балансовая стоимость, руб.	Не предоставлена
Кадастровая стоимость, руб.	146 142 996,85

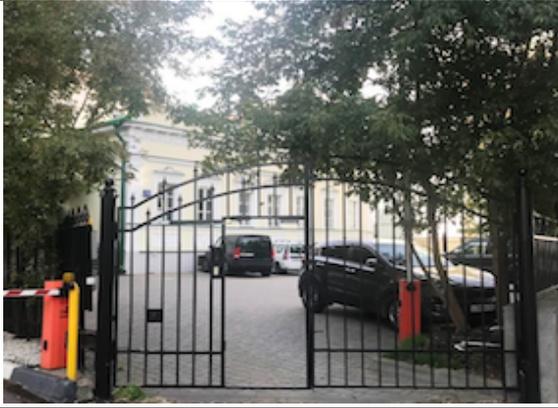
**Таблица 7.**  
Характеристики объекта оценки

Наименование объекта оценки	Нежилое помещение
Собственник	ЗАО «Строительная Компания «АРС-Центр» (ИНН 7704050434)
Год постройки	1830-е гг.
Адрес расположения	г. Москва, Нащокинский пер., д. 12/15, стр. 1
Кадастровый номер:	77:01:0001048:2210
Ранее присвоенный государственный учетный номер	Условный номер: 99761, Инвентарный номер: 162/6
Этаж/этажность	Подвал № 0, этаж №1, этаж №2 / 2
Особые отметки	Подвал, помещение I – комнаты 2а, 5а, 7а; помещение 1 – комнаты с 2 по 15; этаж 1, помещение 1 – комнаты 1, 2, 4, с 10 по 14, 17; этаж 2, помещение II – комнаты 1а, 2а; помещение 1 – комнаты с 1 по 6; помещение 2 – комнаты с 1 по 9. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Общая площадь, кв. м	383,3
Состояние имущества	По результатам визуального осмотра текущее состояние здания может быть классифицировано как «хорошее»
Информация о текущем использовании Объекта оценки	По назначению
Фундаменты	Ленточные
Материал стен	Кирпичные
Внутренняя отделка	Соответствует назначению
Благоустройство	Все коммуникации
Износ и устаревания	По основным конструктивным элементам – нормативные.
Обременения	Нет
Балансовая стоимость, руб.	Не предоставлена
Кадастровая стоимость, руб.	115 976 610,37

**Таблица 8.**  
Фотографии объекта оценки

<b>Фото 1.</b>	<b>Фото 2.</b>
	

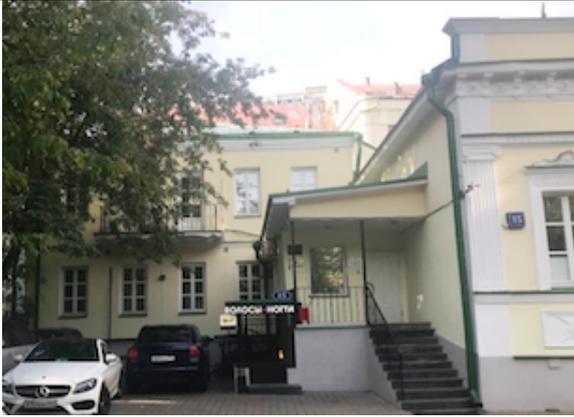
*Фото 3.*



*Фото 4.*



*Фото 5.*



*Фото 6.*



*Фото 7.*



*Фото 8.*



*Фото 9.*



*Фото 10.*



*Фото 11.*



*Фото 12.*



**3.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость**

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

## **Глава 4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.**

### **4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки**

#### **4.1.1. Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2018 год и на плановый период 2019 и 2020 годов**

Прогноз основных макроэкономических параметров социально-экономического развития Российской Федерации на 2018 - 2020 гг. разработан в составе трёх основных вариантов - базового, консервативного и целевого.

Важными факторами, оказывающими воздействие на развитие ситуации в российской экономике, на прогнозном горизонте будут оставаться основополагающие принципы бюджетной и денежно-кредитной политики.

Во всех трёх вариантах прогноза предполагается, что Банк России будет продолжать проводить денежно-кредитную политику в рамках режима таргетирования инфляции, что должно обеспечить значение инфляции вблизи целевого уровня 4% на протяжении всего прогнозного периода.

В среднесрочной перспективе ожидается замедление мирового экономического роста до 2,8% к 2020 г. В развитых странах на уровне экономической активности будет отрицательно сказываться исчерпание возможностей посткризисного восстановительного роста. Будут нарастать и структурные ограничения, обусловленные неблагоприятной демографической ситуацией - старением населения и увеличением доли населения выше трудоспособного возраста. В базовом варианте прогноза также предполагается дальнейшее замедление китайской экономики под влиянием избыточной долговой нагрузки и перенакопления капитала в инфраструктурном секторе. В то время как потенциал текущей модели роста китайской экономики во многом исчерпан, прогресс в области структурных реформ, направленных на переориентацию экономики на новые источники роста, вероятно, будет ограничен. В других развивающихся экономиках также ожидается снижение темпов роста в условиях более низких цен на сырьевые товары и ожидаемого ужесточения финансовых условий на глобальных финансовых рынках.

Невысокие темпы роста мировой экономики также будут ограничивать рост спроса на энергоносители.

Прогноз исходит из сохранения действия на протяжении всего прогнозного периода финансовых и экономических санкций в отношении российской экономики, а также ответных мер со стороны России. С учётом изменения ситуации на мировых валютных рынках прогнозируется сохранение курса евро к доллару США на уровне 1,18 в течение 2018 - 2020 гг., что соответствует рыночному консенсусу. В базовом сценарии в 2018 г. ожидается ослабление рубля по сравнению с 2017 г. (с 59,4 до 64,7 рублей за доллар США) под воздействием увеличения отрицательного сальдо счета текущих операций, которое будет происходить из-за снижения экспорта в результате падения цен на энергоносители и продолжающегося роста импорта на фоне восстановления экономики. В 2019 и 2020 гг. ожидается стабилизация рубля в реальном выражении и, соответственно, его ослабление в номинальном выражении темпами, обусловленными дифференциалом инфляции в России и в странах - торговых партнёрах. В 2020 г. среднегодовой курс прогнозируется на уровне 68,0 рублей за доллар США.

В рамках базового сценария прогнозируется постепенное увеличение темпов роста российской экономики с 2,1% в 2017 г. до 2,3% к 2020 г.

Ускорение экономического роста будет обеспечиваться в первую очередь увеличением инвестиций в основной капитал, средний темп роста которых в 2018 - 2020 гг. ожидается на уровне 5,3% в среднем за год. Опережающему росту инвестиций будет способствовать реализация следующих мер Правительства Российской Федерации:

- Программа льготного кредитования малого и среднего бизнеса (программа "6,5"), направленная на расширение инвестиционных возможностей указанной группы предприятий;

- Создание на базе Внешэкономбанка "фабрики проектного финансирования», что предполагает отбор качественных проектов и их сопровождение на всех стадиях - от разработки до правильного структурирования финансирования и последующего процесса реализации;
- Создание эффективного механизма государственно-частного партнёрства на принципах "инфраструктурной ипотеки". Основная задача такого механизма - создание привлекательных условий для инвестирования частного капитала, включая долговой, в инфраструктурное строительство. Это, с одной стороны, позволит существенно сократить прямые бюджетные расходы на реализацию каждого проекта, а с другой стороны, расширит возможности по одновременной реализации большого числа проектов. В области снижения рисков для частных инвесторов важную роль будут играть гарантии государства и корректировка законодательства.

Одновременно поддержку экономическому росту на прогнозном горизонте будет оказывать реализация ряда приоритетных проектов Правительства Российской Федерации (в частности, приоритетного проекта "Повышение производительности труда"), а также программы "Цифровая экономика", основной целью которой является развитие и внедрение цифровых технологий во все сферы экономической деятельности.

В разрезе видов экономической деятельности драйвером роста в 2018 - 2020 гг. будет обрабатывающая промышленность. В свою очередь, в её структуре поддержку росту будут оказывать с одной стороны отрасли, которые в течение 2015 - 2016 гг. получили значительные конкурентные преимущества и успешно ими воспользовались - химический комплекс, пищевая и лёгкая промышленность. Кроме того, с учётом восстановления инвестиционного спроса, прогнозируется рост в инвестиционно-ориентированных отраслях (производстве строительных материалов и отраслях машиностроения).

Неблагоприятные демографические тенденции с одной стороны и уверенное восстановление экономической активности с другой продолжают оказывать давление на рынок труда. В этих условиях в базовом сценарии прогнозируется снижение уровня безработицы с ожидаемых 5,2% в 2017 г. до 4,7% в 2020 г. Одновременно, по оценкам, будет происходить и снижение естественного уровня безработицы (до уровня 4,5 - 4,7% к 2020 г.) как за счёт изменения возрастной структуры населения, так и за счёт сокращения времени поиска работы (по мере более широкого распространения и активного использования интернет-технологий в данной области). Таким образом, давление на заработные платы будет ограниченным.

### **Инвестиции в основной капитал**

Разворот инвестиционного цикла начался во второй половине 2012 г., в 2014 г. динамика капитальных вложений перешла в область отрицательных значений (сокращение составило 1,5%), а итогам 2015 г. глубина падения инвестиций достигла 10,1%. С конца 2015 г. темпы сокращения инвестиций в основной капитал начали замедляться, в 2016 г. инвестиционная активность стабилизировалась, и по итогам 2016 г. снижение составило -0,9%. С начала 2017 г. темпы роста вернулись в положительную область, и по итогам полугодия составили 4,8%.

В базовом варианте рост инвестиций в основной капитал в 2017 г. прогнозируется на уровне 4,1%. Основной вклад (3,1 пп.) будет обеспечен частным сектором, инвестиционный рост в котором сохраняется с 2016 г. на фоне замедления темпов сокращения государственных капитальных вложений. Положительное влияние на общую динамику окажут инвестиции в транспортный комплекс (без трубопроводного), строительство и недвижимость и обрабатывающую промышленность (за счёт роста инвестиций в химическое производство и машиностроение). Основным финансовым ресурсом восстановления инвестиционной активности послужит прибыль организаций (в 2015 г. рост составил 17,6%, в 2016 г. - 17,3%).

Реализация ряда мер, разработанных Правительством Российской Федерации (программа льготного кредитования малого и среднего бизнеса "6,5"; создание на базе Внешэкономбанка "фабрики проектного финансирования"; создание эффективного механизма государственно-частного партнёрства на принципах "инфраструктурной ипотеки") будут способствовать активизации роста инвестиций за счёт кредитных средств. В результате, в среднесрочном периоде предполагается восстановление доли кредитов, идущих на инвестиции, в общем объёме кредитов до среднегодового уровня предкризисного периода 2011-2014 гг. Однако на фоне продолжающегося сокращения бюджетных капитальных вложений (в среднем на 4,1% в год) собственные средства организаций останутся основным инвестиционным ресурсом в среднесрочном периоде.

Таким образом, в среднем прирост инвестиций в основной капитал в 2018-2020 гг. составит 5,3% в год. При таких темпах роста валовое накопление основного капитала достигнет 23,8% ВВП в 2020 г.

Основой для инвестиционного роста в среднесрочный период послужит повышение уровня доверия бизнеса на фоне сохранения стабильных макроэкономических условий. Положительное влияние на восстановление инвестиционного спроса продолжит оказывать ограничение роста тарифов: сокращение издержек компаний позволит направить часть высвободившихся средств на инвестиционные нужды. Среди рисков, возникающих в результате тарифных ограничений в инвестиционной сфере, следует выделить возможное дальнейшее сокращение объёмов инвестиционных программ в сетевом комплексе электроэнергетики.

Важным фактором восстановления роста инвестиционной активности будет являться динамика инвестиций в строительный комплекс и операции с недвижимым имуществом. После сокращения доли капитальных вложений в строительный комплекс и операции с недвижимым имуществом в 2016 г. до 24,2% к 2020 г. ожидается её постепенное восстановление до уровня 2015 г.

**Таблица 9.**

Структура инвестиций в основной капитал, %

	2017 год	2018 год	2019 год	2020 год
Топливо-энергетический комплекс	30,4	29,3	28,6	28,0
Транспорт (без трубопроводного) и связь	14,8	15,2	14,7	14,3
Агропромышленный комплекс	5,7	5,5	5,3	5,2
Образование, здравоохранение	2,8	2,8	2,9	2,9
Торговля	4,3	4,5	4,6	4,7
Обрабатывающая промышленность (без нефтепереработки)	11,9	11,7	11,6	11,4
Недвижимость и строительный комплекс	24,4	24,9	25,8	26,7

Восстановлению инвестиционной активности будут способствовать рост инвестиций в инфраструктурные отрасли и отрасли сферы услуг (торговля, финансовое посредничество и операции с недвижимым имуществом). Положительный вклад также внесут капитальные вложения в топливно-энергетический комплекс и обрабатывающую промышленность (без нефтепереработки), однако на фоне более скромных темпов роста инвестиций в указанные отрасли, их доля в общем объёме инвестиций в среднесрочном периоде сократится.

Среднегодовой прирост инвестиций в 2018 - 2020 гг. в обрабатывающую промышленность (без нефтепереработки) составит порядка 4%, основным драйвером восстановления инвестиционной активности в обрабатывающей промышленности (без нефтепереработки) выступит химическое производство, которое успешно реализовывает потенциал импортозамещения: крупные компании химического комплекса предполагают продолжить реализацию инвестиционных проектов, в том числе по выпуску импортозамещающей продукции. Положительный вклад в динамику инвестиций в обрабатывающие производства будет поддерживаться ростом капитальных вложений в деревообрабатывающий комплекс, отрасли машиностроения и лёгкую промышленность.

#### 4.1.2. Прогноз социально-экономического развития города Москвы на 2018 год и на плановый период 2019 и 2020 годов<sup>1</sup>

Таблица 10.

Прогноз социально-экономического развития г. Москвы на 2018 год и на плановый период 2019 и 2020 годов

Показатель	2016 год	2017 год	Прогноз		
			2018 год	2019 год	2020 год
ВРП, млрд. руб.	14 155,8	14 928	15 846	16 876	17 999
ВРП, в % к предыдущему году в сопоставимых основных ценах	100,7	102,0	102,1	102,2	102,3
Индекс потребительских цен (в среднем за год), %	107,8	104,8	104,5	104,4	104,2
Индекс потребительских цен (декабрь текущего года к декабрю предыдущего года), %	106,2	104,3	104,3	104,3	104,2
Индекс промышленного производства – всего, в % к предыдущему году в сопоставимых основных ценах	103,0	97,3	105,1	101,4	101,5
Объем инвестиций в основной капитал за счет всех источников финансирования, млрд. руб.	1 703	1 896	2 031	2 181	2 349
Объем инвестиций в основной капитал за счет всех источников финансирования, в % к предыдущему году в сопоставимых ценах	100,7	108,5	103,0	103,2	103,5
Численность занятых в экономике (среднегодовая, по данным выборочного обследования), тыс. чел.	7 107	7 113	7 143	7 175	7 191
Уровень официально зарегистрированной безработицы к экономически активному населению, на конец года, %	0,51	0,37	0,37	0,36	0,35
Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работника организации по данным ПФР, руб.	58 250	62 794	67 064	71 557	76 280
Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работника организации по данным ПФР, % к предыдущему году	106,9	107,8	106,8	106,7	106,6
Реальная начисленная заработная плата, % к предыдущему году	103,0	102,8	102,2	102,2	102,3
Среднемесячный доход от трудовой деятельности, руб.	59 823	63 618	67 918	72 469	77 252
Среднемесячный доход от трудовой деятельности, % к предыдущему году	103,2	106,3	106,8	106,7	106,6
Реальные располагаемые денежные доходы населения, % к предыдущему году	90,3	98,9	101,5	101,4	101,7
Прибыль прибыльных организаций для целей бухгалтерского учета, млрд. руб.	4 115	3 702	3 846	4 036	4 244
Прибыль прибыльных организаций для целей бухгалтерского учета, % к предыдущему году	123,7	90,0	103,9	104,9	105,1
Прожиточный минимум в расчете на душу населения, руб.	15 206	16 070	16 706	17 351	17 956
Оборот розничной торговли, млрд. руб.	4 282	4 508	4 783	5 077	5 400
Оборот розничной торговли, в % к предыдущему году в сопоставимых ценах	92,8	100,7	101,9	102,0	102,2
Объем платных услуг населению, млрд. руб.	1 658	1 769	1 902	2 020	2 146
Объем платных услуг населению, в % к предыдущему году в сопоставимых ценах	107,7	100,0	101,9	101,6	101,7

#### 4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Рынок недвижимости - сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведённым определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости;

<sup>1</sup> <http://budget.mos.ru/forecast2018-2020>

- субъекты рынка;
- процессы функционирования рынка;
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

Более детальная классификация фонда объектов недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

### **1. Земельные участки**

В соответствии с ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населённых пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Земельные участки в городах, посёлках, других населённых пунктах в пределах их черты (земли поселений) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны:

- жилая;
- общественно-деловая;
- производственная;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационная;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иные территориальные зоны.

### **2. Жильё (жилые здания и помещения):**

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
- индивидуальные и двух - четырёх семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа - коттеджи, таунхаусы);

### **3. Коммерческая недвижимость:**

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса;
- промышленно-складская недвижимость: заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения, мосты, трубопроводы, дороги, дамбы, инженерные сооружения, паркинги, гаражи, склады и складские помещения;

#### 4. Недвижимость социально-культурного назначения:

- здания правительственных и административных учреждений;
- физкультурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

Оцениваемый объект относится к виду «Коммерческая недвижимость» подвиду «Офисные здания и помещения административно-офисного назначения».

#### 4.3. Обзор рынка коммерческой недвижимости. Основные выводы относительно сегмента рынка недвижимости, к которому относится объект оценки

Международная консалтинговая компания Colliers International представила обзор рынка офисной недвижимости Москвы за I полугодие 2018 года.

Основные индикаторы рынка

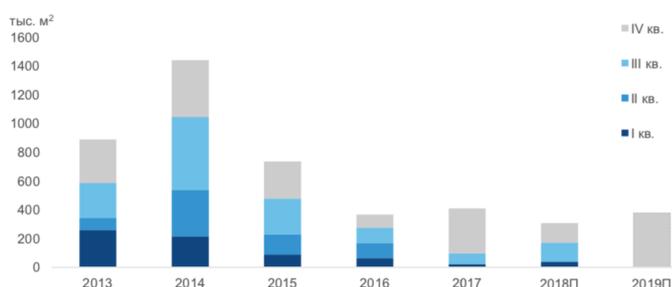
	IIП 2016	IIП 2017	IIП 2018
Объем ввода, тыс. м <sup>2</sup>	167,9	21,1	39,4
Объем купленных и арендованных площадей, тыс. м <sup>2</sup>	412,2	390,8	661,1
Доля вакантных площадей, %	14,9	11,3	9,0
Класс А	22,9	15,8	12,5
Класс В+/-	12,6	9,9	7,9
Средневзвешенная приведенная ставка аренды, руб./м <sup>2</sup> /год			
Класс А	25 468	25 920	25 056
Класс В+/-	13 229	12 655	12 810

#### Предложение

По итогам первого полугодия 2018 г. в эксплуатацию было введено 39,4 тыс. м<sup>2</sup> площадей, что почти в два раза превышает показатель за аналогичный период 2017 г., но в то же время является одним из самых низких показателей за всю историю рынка офисной недвижимости.

Согласно заявленным планам девелоперов, во втором полугодии 2018 г. в эксплуатацию введется около 270 тыс. м<sup>2</sup>, из которых почти половина (47%) – за МКАД. Тренд на застройку офисами территории за МКАД сохранится в горизонте ближайших пяти лет в связи с тем, что география нового предложения офисных площадей во многом будет определяться местом реализации проектов комплексной жилой застройки, которые преимущественно будут локализованы либо на территории промышленных зон, либо в границах Новой Москвы. На активно застраиваемой жилой территории за МКАД в ближайшие пять лет будет построено 375 тыс. м<sup>2</sup> офисных площадей, что составляет 19% от совокупного запланированного к вводу объема офисных площадей за данный период.

#### Динамика ввода в эксплуатацию офисных площадей по кварталам



## Основные объекты, введенные в эксплуатацию в первом полугодии 2018 г.

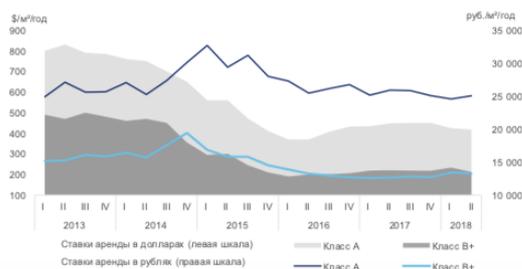
НАЗВАНИЕ	КЛАСС	АДРЕС	GBA, М²	GLA, М²
БЦ «Ла-5»	В+	Внуково, Центральная ул., д. 8	32 707	16 800
«Парк Легенд» (гостинично-деловой центр)	В+	Автозаводская ул., д. 23, стр. 2	12 800	7 300
ЛИЦА (офисные помещения в составе ЖК)	В+	Авиаконструктора Сухого ул., д. 2, стр. 2	18 576	7 155
РТС «Земляной Вал»	В+	Земляной Вал ул., д. 50А, стр. 3	9 241	5 817
«Николин Парк» (офисные помещения в составе ЖК)	В+	Пос. Сосенское, Николо-Хованская ул., д. 28, стр. 5	11 440	2 310

### Коммерческие условия

Реакцией на увеличившийся дефицит предложения в офисах класса А, сопровождающийся низким объемом ввода, стало повышение запрашиваемых ставок в ряде офисных зданий, расположенных в ЦДР и ММДЦ «Москва-Сити», в результате чего средняя приведенная ставка аренды в офисах класса А выросла на 2% относительно I квартала.

В офисах класса В+/- ставки в течение квартала имели разнонаправленную динамику – в ряде объектов собственники снизили ставки, в других ставки скорректировались вверх на помещения, в которых была сделана отделка. По сравнению с I кварталом средняя приведенная ставка аренды в офисах класса В+/- снизилась на 1,3%.

### Динамика средних приведенных ставок аренды



### Спрос

За период с января по июль 2018 г. было арендовано и куплено 661,1 тыс. м<sup>2</sup>, что составляет 50% объема арендованных и купленных площадей в 2017 г. и что больше, чем в первом полугодии 2014–2017 гг. в 1,2–1,8 раз. Спрос в первом полугодии на новые офисы был сформирован преимущественно российскими компаниями – их доля в структуре спроса составила 81%. В то время как российские компании предпочитают старым офисам переезд в новые, зарубежные компании проявляют активность в пересогласовании условий и продлении договоров аренды: доля зарубежных компаний в общем объеме этих сделок по итогам первого полугодия 2018 г. составила 90%.

Если в последние два года поглощение офисных площадей формировалось преимущественно компаниями банковского и финансового секторов, а также некоммерческими компаниями, имеющими государственное участие, то по итогам первого полугодия 2018 г. структура спроса на аренду и покупку офисов стала более диверсифицированной: по сравнению с уровнем 2016–2017 гг. увеличились доля ресурсодобывающих компаний – 14%, IT-компаний – 13%, ритейл-компаний – 11% (в основном за счет представителей онлайн-торговли) и компаний сферы фармацевтики и биомедицины – 7%.

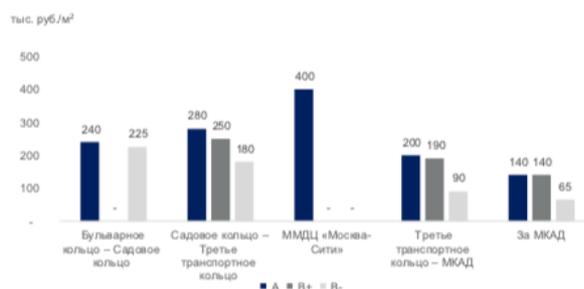
### Крупнейшие новые сделки в первом полугодии 2018 г.

КОМПАНИЯ	БЦ	АДРЕС	ТИП СДЕЛКИ	ПЛОЩАДЬ, М²
Аэрофлот	Альфа Арбат Центр	Арбат ул., д. 1	Аренда	18 447
Банк ЗЕНИТ	Лотос	Одесская ул., д. 2	Покупка	12 831*
Ozon	Башня на Набережной	Пресненская наб., д. 10	Аренда	11 221
X5 Retail Group	Оазис	Коровий Вал ул., д. 5	Аренда	9 701
Банк «Российский капитал»	Воздвиженка Центр	Воздвиженка ул., д. 10/2	Аренда	7 177
Wildberries	Куликовский	Ленинская слобода ул., д. 26	Аренда	4 580

## Рынок продаж офисных помещений

По итогам первого полугодия объем сделок по покупке офисных помещений составил 78,3 тыс. м<sup>2</sup>, что на 35% превышает показатель за аналогичный период предыдущего года. На фоне растущего спроса и ограниченного ввода в эксплуатацию новых объектов свободное предложение на рынке продаж офисных помещений сокращается ускоряющимися темпами: объекты, реализуемые на рынке продажи офисных помещений, зачастую вводятся в эксплуатацию частично реализованными. Как и год назад, объем спроса в сегменте продажи офисных помещений преимущественно (на 80%) сформирован сделками площадью менее 500 м<sup>2</sup>. Цены продажи собственниками офисов по-прежнему не корректируются вверх.

### Запрашиваемые цены продаж в первом полугодии 2018 г.



## Прогноз

### Динамика основных показателей класса А и В +/-



### Основные объекты, заявленные к вводу в эксплуатацию до конца 2018 г.

№	НАЗВАНИЕ	КЛАСС	АДРЕС	ДЕВЕЛОПЕР	GLA, м²
1	«Амальтея»	А	Сколково, Большой б-р, д. 40	Группа «САФМАР» («БИН»)	32 000
2	«ВТБ Арена Парк»	А	Ленинградский пр-т, д. 36	ЗАО «УК «Динамо»	25 730
3	«Новион»	А	Самарская ул., д. 1	Группа «САФМАР» («БИН»)	21 000
4	«ОКО» (фаза II)	В+	1-й Красногвардейский пр-д, д. 21, стр. 2	Capital Group	26 750
5	«Берников»	В+	Николаянская ул., д. 11, стр. 2	Группа «САФМАР» («БИН»)	10 900
6	«Рассвет»	В+	Столярный пер, д. 3	KR Properties	15 830

Источник информации: [http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2018/office\\_market\\_report\\_moscow\\_h1\\_2018\\_rus.pdf?la=ru-RU](http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2018/office_market_report_moscow_h1_2018_rus.pdf?la=ru-RU)

#### 4.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесён оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен

Рынок продажи офисной недвижимости в г. Москва высоко развит, что объяснимо размером города и численностью населения. Ниже приведены объекты недвижимости, которые предлагаются на продажу на рынке г. Москва в Центральном административном округе, в районе расположения объекта оценки.

Таблица 11.

Выборка предложений на рынке торговой недвижимости.

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Цена предложения руб.	Цена предложения за 1кв.м, руб.	Назначение	Источник информации
1	г. Москва, м. Кропоткинская, ул. Пречистенка, д. 36	3353	1 754 935 324	523 393	Административный комплекс	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/administrativnyy_kompleks_3353_m_999027421">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/administrativnyy_kompleks_3353_m_999027421</a>
2	г. Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Гагаринский пер., д. 35	165	49 800 000	301 818	Офис	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/187799531/">https://www.cian.ru/sale/commercial/187799531/</a>
3	г. Москва, ЦАО, р-н Хамовники, 1-й Обыденский пер., д. 9/12	87	57 000 000	655 172	Офис	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/188374718/">https://www.cian.ru/sale/commercial/188374718/</a>
4	г. Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Гагаринский пер., д. 33	805,1	520 234 687	646 174	Офис	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/194084989/">https://www.cian.ru/sale/commercial/194084989/</a>
5	г. Москва, ЦАО, р-н Хамовники, пер. Хилков, д. 1	240	65 000 000	270 833	Офис	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/170356221/">https://www.cian.ru/sale/commercial/170356221/</a>
6	г. Москва, ЦАО, р-н Хамовники, ул. Остоженка, д. 25	574	312 141 907	543 801	Офис	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/154240606/">https://www.cian.ru/sale/commercial/154240606/</a>
	Минимальное значение, руб./ кв. м			270 833		
	<b>Среднерыночная цена, руб./кв. м</b>			<b>490 199</b>		
	Максимальное значение, руб./кв. м			655 172		

#### 4.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов

Выполнив этот анализ, мы опустили рассмотрение таких факторов как сезонные колебания цен и присутствие на рынке недвижимости «игроков», которые преследуют спекулятивные цели и работают на повышение цен. Природа этих факторов в большей степени субъективна, а мы постарались уделить внимание объективным факторам.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, для упрощения процедур анализа ценообразующие факторы группируются в основные и базовые элементы сравнения. Базовые элементы сравнения разбивают на подклассы, которые уточняют анализируемый элемент сравнения.

Таблица 12.  
Элементы сравнения

Группы элементов сравнения	Подклассы в рамках элемента сравнения	Диапазон влияния фактора на стоимость объекта
Качество передаваемых прав	Передаваемое право	В случае передачи не права собственности, а прав требования, корректировка составляет от 0% до - 40% в зависимости от этапа строительства
	Наличие обременений	В случае наличия обременений стоимость объекта может изменяться до -100%
Условия финансирования	Наличие нетипичных условий финансирования (льготное кредитование продавцом покупателя, платёж эквивалентом денежных средств и т.п.)	Степень влияния зависит от конкретных условий финансирования
Условия продажи	Особые условия продажи (наличие финансового давления на сделку, обещание субсидий или льгот на развитие и т.п.)	Степень влияния зависит от конкретных условий продажи
Расходы, производимые непосредственно после покупки	Нетипичные расходы	Степень влияния зависит от вида расходов и обуславливается затратами, которые необходимо внести
Поправка на условия рынка	Дата предложения	В зависимости от даты продажи стоимость объекта недвижимости варьируется в пределах 10%, однако, при существенных изменениях в макроэкономической ситуации данный диапазон может быть расширен.
	Наличие торга и его размер	Размер торга варьируется на стабильных рынках от 0% до 15%. Во время кризисных явлений в экономике может достигать 40%.
Месторасположение	Адрес расположения	Расположение объекта и его окружение значительно влияет на конкурентоспособность объекта на рынке. Местоположение является весьма существенным элементом сравнения сопоставимых продаж, оно определяет влияние на стоимость «внешних» факторов, связанных с конкретным местом ее расположения.
	Транспортная доступность	Данный фактор влияет на стоимость в случае существенного удаления объектов сравнения от остановок общественного транспорта, магистралей города.
	Выход на первую линию	Выход на первую линию является положительным фактором, повышающим инвестиционную привлекательность объекта, тогда как обратная ситуация, снижает коммерческую привлекательность объекта.
	Доступность посещения объекта	Стоимость коммерческой недвижимости, имеющей отдельный выход на улицу и свободный подъезд дороже таких же объектов, расположенных на огороженной/обособленной территории.
	Подъездные пути	Данный фактор характеризует материал подъездных путей, возможность круглогодичного использования и прочие характеристики, которые оказывают влияние в зависимости от сегмента рынка, к которому принадлежит объект недвижимости. В среднем корректировка составляет 5-15%. Размеры корректировки соответствующим рыночным условиям.
	Окружение	Качество ближайшего окружения, в том числе тип застройки и архитектурные особенности строений, а также удалённость от источников экологического дискомфорта — свалок, химических и других вредных производств, также влияет на стоимость недвижимости. Стоимость земли увеличивается примерно вдвое, если она находится непосредственно на берегу водоёма, на 30-50% дороже продаются участки с лесными деревьями, от 10 до 20% стоит прибавить к цене участка, если он граничит с лесным массивом

Физические характеристики	Площадь объекта	Влияние фактора значительно и может достигать в отдельных случаях 50%. В случае нахождения объектов в том же сегменте рынка, что и Объект оценки, корректировка на площадь объекта колеблется в пределах 30%.
	Площадь земельного участка, выделенного под улучшения	Для нормального функционирования объектов требуется прилегающая территория в виде проездов, мест парковки автотранспорта и др. в зависимости от назначения улучшений, расположенных на земельном участке. Данный фактор оказывает большое влияние на рыночную стоимость объектов.
	Состояние объекта	Корректировка на состояние объекта может составлять в зависимости от качества и вида отделки от 5 до 20%
	Класс	Классификация объекта непосредственно влияет на стоимость, поскольку объекты разных классов обладают различными технико-эксплуатационными характеристиками. Объекты же в рамках одного класса, являются сопоставимыми по стоимости.
	Интернет, телефония, парковка	Инфраструктурные факторы влияют в пределах 20%
	Наличие/отсутствие отопления	Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого производственно-складского объекта составляет 0,74.
	Наличие ж/д ветки	Наличие ж/д ветки может увеличивать стоимость объектов производственно-складского назначения на 15 %
	Наличие Административно-офисных площадей в производственно-складском комплексе	Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса - 1,51.
Экономические характеристики	Наличие долгосрочных договоров аренды	В зависимости от арендной ставки по договору влияние может быть, как положительным («ставка выше среднерыночных данных»), так и отрицательным («ставка ниже среднерыночных данных»). Влияние на стоимость обуславливается разницей за период аренды рыночной и договорной ставок аренды.
Использование	Наиболее эффективное использование	Корректировка на наиболее эффективное использование может быть значительной. В виду данного факта обычно для расчёта используются объекты с аналогичным наиболее эффективным использованием
Компоненты продажи, не относящиеся к недвижимости	Наличие встроенного оборудования, мебели	Размер корректировки обуславливается стоимостью дополнительных компонентов, которые неотделимы от объекта недвижимости и предусматривают совместную продажу. Размер корректировки зависит от состава встроенного оборудования и может составлять от 0 до 20%.

Что же касается коммерческой недвижимости офисно-торгового назначения, ценообразующие факторы приведены в Справочнике оценщика недвижимости 2017 г., под ред. Лейфера Л.А., табл. 5 на стр. 46.

Таблица 5. Ценообразующие факторы. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости

№	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,29
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,08
3	Расположение относительно красной линии	0,08
4	Физическое состояние здания	0,06
5	Этаж (для встроенных помещений)	0,06
6	Наличие отдельного входа	0,06
7	Состояние отделки	0,05
8	Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	0,04
9	Близость к остановкам общественного транспорта	0,04
10	Концентрация населения в районе нахождения объекта	0,04
11	Тип объекта (встроенное помещение, отдельно-стоящее здание)	0,04
12	Материал стен	0,04
13	Возможность парковки (для объектов в городах)	0,04
14	Площадь земельного участка, относящегося к объекту (для отдельно стоящих зданий)	0,04
15	Отношение арендопригодной к общей площади	0,03

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2017. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Нижний Новгород, 2017 г.; Справочник оценщика недвижимости - 2017. Том I. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Нижний Новгород, 2017 г.; <http://ocenschiki-i-eksperity.ru/appraiser-handbook/indicators/939>; <http://www.ocenchik.ru/docs/1299-ceny-na-zemelnye-uchastki.html> - статья «Ценообразование земельных участков» <http://www.ceae.ru/ocenka-zemel-uchastkov.htm>; методическая литература; анализ рынка Оценщика.

#### 4.6. Оценка ликвидности

Для понимания степени ликвидности должны быть проанализированы следующие факторы:

- местоположение объекта с точки зрения транспортной доступности, удобства подъезда;
- состояние объекта на предмет его ветхости (износа) или функциональной пригодности (объёмно-планировочных решений, инженерного обеспечения) для коммерческого и иного доходного использования;
- наличие необходимых правоустанавливающих и технических документов и соответствие фактического состояния этим документам;
- площадь объекта оценки (количество объектов).

Ликвидность имущества, характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться срок реализации объекта. Под сроком реализации понимается период времени с момента выставления объекта на рынок до достижения договорённости между продавцом и покупателем, выраженную в подписании соглашения о намерениях, без учёта времени на проведение DueDilligence (если это необходимо), оформление и регистрацию сделки.

В срок реализации не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т.е. срок реализации - это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. В данном отчёте для определения ликвидности Оценщик использовал данные опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), приведённые на сайте Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» в разделе «Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.04.2018 года».

**Таблица 13.**  
Экспертные градации ликвидности недвижимости

№	Назначение, использование (в зависимости от местоположения и качества)	Нижняя граница <sup>2</sup>	Верхняя граница <sup>3</sup>	Среднее значение, мес.
	Объекты общественного назначения			
1	Административные (офисные) помещения и здания	4	9	6
2	Коммунально-бытовые здания и помещения	4	11	7
3	Лабораторные здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	5	12	8
4	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	4	9	6
5	Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	3	7	5
6	Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	4	9	6
7	Придорожные гостиницы, мотели	3	7	5
8	Базы отдыха, санатории	4	13	8
9	Автосалоны (капитальные здания)	4	9	6
10	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения	3	8	5

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1426-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2018-goda>

<sup>2</sup> Нижняя граница - объекты меньшей площади и цены предложения, лучшего качества

<sup>3</sup> Верхняя граница - объекты большей площади и цены предложения, худшего качества

По отношению к оцениваемому объекту с учётом его местоположения, коммерческой привлекательности, оценщик принял в качестве наиболее вероятного срока экспозиции - срок в 6 месяцев (среднее значение интервала для административных (офисных) помещений и зданий), что соответствует реалиям рынка, оценочной практике Оценщиков и мнению экспертов.

#### **4.7. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для объекта оценки**

1. Как было отмечено ранее, общая политическая и экономическая ситуация в России, г. Москве, обострившаяся в 2014 - 2015г., в последнее время остаётся стабильно тяжёлой.
2. Информации о реальном уровне цен сделок и количестве самих сделок по продаже и аренде коммерческой недвижимости в г. Москве практически нет.
3. На рынке в настоящий момент действуют два основных мотива: инфляционный (накопительный) и защитный (сберегательный). Оба мотива в целом могут способствовать обеспечению ликвидности объектов, расположенных в «удачных» местах.
4. С учётом всего вышесказанного сделать обоснованное предположение о будущих тенденциях на рынке объектов для коммерческого использования в г. Москве не представляется возможным.
5. Диапазон колебаний цен на объекты недвижимости офисного назначения варьирует. Колебания цен от 270 833 руб./кв. м до 655 172 руб./кв. м в зависимости от ценообразующих факторов, средняя цена из выборки – 490 199 руб./кв. м.

## Глава 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Процесс определения рыночной стоимости начинается с определения наиболее эффективного использования (НЭИ) оцениваемого объекта, т.е. наиболее вероятного использования имущества, являющегося физически возможным, юридически допустимым, осуществимым с финансовой точки зрения, в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной. Наиболее эффективное использование может не совпадать с текущим использованием объекта оценки.

Подразумевается, что определение эффективного и оптимального использования является результатом суждений Оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение об эффективном использовании представляет собой посылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

Как следует из определения рыночной стоимости, способ использования земли, определяющий её наиболее эффективное использование, должен быть типичен для рынка земли того района, где она расположена. Оценщик на стадии анализа «экономической оправданности» сводит варианты использования Объекта к тем, которые наиболее вероятны в сложившихся рыночных реалиях и правовом поле. НЭИ - это типичное использование для данной местности, апробированное рынком.

Таким образом, для определения наиболее эффективного способа использования исследуется выполнимость четырёх нижеперечисленных критериев.

**Физическая возможность:** Размер, проектные характеристики и состояние имеющихся улучшений позволяют реализовать на базе объекта оценки следующие варианты: административные.

**Правомочность:** Каких-либо законодательно установленных и документально подтверждённых ограничений на использование объекта в разрешённых целях не выявлено. В настоящее время текущие улучшения не нарушают никаких имеющихся муниципальных и федеральных законодательных актов.

**Финансовая осуществимость:** все варианты использования, которые могут обеспечить положительный доход, рассматриваются как выполнимые в финансовом отношении, идентификация видов использования, выполнимых в финансовом отношении, базируется на анализе спроса, предложения и местоположения. Местоположение и конструктивные характеристики объекта оценки позволяют констатировать и прогнозировать отсутствие иных, более прибыльных и рентабельных возможностей использования рассматриваемых помещений.

**Максимальная эффективность:** рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных, финансово оправданных и рациональных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или приводить к максимальной текущей стоимости объекта.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объёмно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учётом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путём проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчётов (п. 16 ФСО №7).

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учётом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора (п. 21 ФСО №7).

Земельный участок является застроенными. Способ наиболее эффективного использования недвижимости определяется в соответствии с ФСО №7 с учётом имеющихся объектов капитального строительства.

### **НЭИ земельного участка с существующей застройкой.**

Поскольку оцениваемое здание является объектом культурного наследия, в то же время текущее разрешенное использование земельного участка: эксплуатация административного здания и благоустройство, сегмент с достаточно высокой стоимостью, по сравнению с иными сегментами рынка недвижимости, находится в общественно-деловом центре г. Москвы, использование участка с существующей застройкой ограничено разрешенным использованием и охранным обязательством собственника объекта культурного наследия.

### **НЭИ ОКС**

Оцениваемое здание используется по назначению. Наибольшую стоимость на рынке представляет собой недвижимость торгово-офисного назначения, при этом по городу в целом, и по району расположения объекта оценки в частности, ценовой диапазон торговых и офисных помещений сопоставим.

Оценщик, в рамках настоящего Отчёта, при анализе наилучшего использования недвижимости с учётом существующей застройки принимает текущее использование: в качестве офисного.

## Глава 6. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

### 6.1. Определение типа стоимости и обоснование его выбора

В соответствии с Федеральным стандартом оценки (ФСО №2), при осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- Рыночная стоимость;
- Инвестиционная стоимость;
- Ликвидационная стоимость;
- Кадастровая стоимость.

Учитывая цель оценки данного отчёта, оценка будет осуществляться с позиций рыночной стоимости.

**Рыночная стоимость объекта** - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчуждён 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 сторона 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 посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платёж за объект оценки выражен в денежной форме.

*(Ст.3 Федерального Закона от 29.07.98 №135-ФЗ).*

### 6.2. Определение применяемых подходов к оценке и методов оценки, обоснование их выбора

Согласно ФСО №1 п.11 «Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

**Затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют. Данный подход недостаточно учитывает конъюнктуру рынка даже при точном описании и расчёте всех видов износа.

Согласно п.24 (а) ФСО №7 «Оценка недвижимости», затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений.

Объект оценки представляет собой нежилое здание – административное здание, вторичный рынок продаж в данном сегменте имеется, данные для применения сравнительного подхода имеются. Таким образом, условие применения затратного подхода не выполняется.

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами – аналогами, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. В рамках сравнительного подхода в настоящем отчёте используется методология прямого сравнительного анализа продаж как наиболее адекватная в условиях современного положения на рынке недвижимости.

**Доходный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход показывает стоимость объекта исходя из сдачи его в аренду, он основан на ожидании собственником будущих доходов, т.е. он основан не на фактах, а на прогнозных данных. В рамках доходного подхода в настоящем отчёте используется методология прямой капитализации как наиболее адекватная для объектов недвижимости, не требующих капиталовложений.

**Вывод:**

Исходя из вышеизложенного описания методов оценки, а также из условий, наложенных исходной задачей, Оценщик считает, что при оценке объекта оценки метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода будет наиболее предпочтительным для расчёта рыночной стоимости объекта оценки.

## Глава 7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

### 7.1. Определение стоимости объекта оценки сравнительным подходом

При использовании метода сравнения продаж были предприняты следующие шаги:

- Изучение рынка предложений и продаж.
- Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, форме и условиях оплаты сделки.
- Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами – аналогами.
- Анализ и сравнение каждого объекта-аналога с объектом оценки по элементам сравнения: времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи и т.д.
- Корректировка цен продажи каждого объекта по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом.
- Согласование скорректированных цен продажи сопоставимых объектов и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками. Корректировки проводятся по наиболее значимым ценообразующим факторам.

Цены реально совершенных сделок могут отличаться от цен предложений, однако, в связи с отсутствием информации о ценах реально совершенных сделок применение в расчётах цен предложения представляется достаточно оправданным, так как потенциальные покупатели, прежде чем принять решение о приобретении объекта недвижимости, скорее всего, изучат имеющееся предложение по тем же информационным каналам и получат представление о возможной цене предлагаемого объекта, с учётом всех его достоинств и недостатков относительно объектов сравнения, предлагаемых на рынке.

Объекты оценки – нежилое помещение, общей площадью 489,1 кв. м; кадастровый номер 77:01:0001048:2272, расположенное по адресу: г. Москва, Нащокинский пер., д. 12, стр. 1 и нежилое помещение, общей площадью 383,3 кв. м; кадастровый номер 77:01:0001048:2210, расположенное по адресу: г. Москва, Нащокинский пер., д. 12/15, стр. 1 (описательный адрес: г. Москва, Гоголевский бульвар, д. 15) совместно представляют собой отдельно стоящее 2-х этажное нежилое здание, общей площадью 872,4 кв. м. В настоящем отчете итоговая стоимость будет рассчитана как единого объекта недвижимости: здания, общей площадью 872,4 кв. м.

Стоимость объекта оценки определялась путём сопоставления с аналогичными объектами, выставленными на продажу (либо обновлённым) в III квартале 2018 года.

Выбор единицы сравнения: в качестве единицы сравнения был выбран 1 кв. м общей площади, что является типичным для данного сектора рынка.

При расчёте Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, полученных со специализированных сайтов объявлений: <https://www.avito.ru>, <https://www.cian.ru>.

Расчёт стоимости объекта оценки см. таблицу ниже.

**Таблица 14.**

Расчёт стоимости объекта оценки методом сравнения продаж

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Местонахождение	г. Москва, Нащокинский переулок, д. 12, стр. 1	г. Москва, ул. Пречистенка, д. 36, строение 1, 3, 4	г. Москва, 1-й Обыденский пер., д. 9/12	г. Москва, ул. Остоженка, д. 25
Назначение	Офисное	Административный комплекс	Офисное	Офисное
Тип объекта	Отдельно стоящее здание	Комплекс зданий	Встроенное (1 этаж)	Встроенное (1 этаж)
Передаваемые права, ограничения прав	Передаваемые права - собственность, ограничений нет	Передаваемые права - собственность, ограничения не указаны	Передаваемые права - собственность, ограничения не указаны	Передаваемые права - собственность, ограничения не указаны

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Условия продажи		типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка
Статус аналога		публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта
Дата предложения		28.08.2018г.	27.09.2018г.	23.09.2018г.
Площадь, кв. м	872,4	3 353	87	574
Цена предложения, руб.		1 754 935 324	57 000 000	312 141 907
Цена предложения за 1 кв. м, руб.		523 393	655 172	543 801
Поправка на перевод цены оферты в цену сделки		-9,7%	-9,7%	-9,7%
Абсолютная величина корректировки		9,7%	9,7%	9,7%
Скорректированная цена, руб./кв. м		472 624	591 620	491 052
Местонахождение в пределах города (район города)	г. Москва, ЦАО, р-н Хамовники, м. Кропоткинская			
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Абсолютная величина корректировки		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв. м		472 624	591 620	491 052
Диапазон площадей, кв. м	750-1000	>2000	<100	500-750
Корректирующий коэффициент		1,11	0,76	0,96
Абсолютная величина корректировки		11,00%	24,00%	4,00%
Скорректированная цена, руб./кв. м		524 613	449 631	471 410
Тип объекта	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Встроенное (1 этаж)	Встроенное (1 этаж)
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	1,00	1,00	0,89	0,89
Корректирующий коэффициент		1,0000	1,1236	1,1236
Абсолютная величина корректировки		0,00%	12,36%	12,36%
Скорректированная цена, руб./кв. м		524 613	505 203	529 674
Физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Абсолютная величина корректировки		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв. м		524 613	505 203	529 674
Состояние отделки	Современная отделка	Современная отделка	Современная отделка	Современная отделка
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Абсолютная величина корректировки		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв. м		524 613	505 203	529 674
Итого сумма корректировок		20,70%	46,06%	26,06%
Удельный вес аналога	1,0000	0,4457	0,2003	0,3540
Компонент итоговой стоимости, руб.		233 811	101 191	187 515
Средневзвешенная	522 517			

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
стоимость 1 кв. м объекта оценки, руб.				
<b>Итого стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, руб.</b>	<b>455 844 000</b>			

### Определение корректировок к элементам сравнения.

1. *Перевод цены оферты в цену сделки.* Реальные сделки по купле-продаже объектов коммерческой недвижимости несколько отличаются от цен предложения, так как, как правило, цена оферты изначально несколько завышена на «торг». В противном случае продавец в объявлении уточняет: «без торга». Кроме того, в цену предложения могут быть «заложены» комиссионные риэлторов. Корректировка на торг принимается равной 9,7% на основе статистической информации по рынку недвижимости, опубликованной в справочнике оценщика недвижимости - 2017. (Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, под ред. Лейфер Л.А., ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2017), табл.169, стр. 273.

Таблица 169

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,0%	9,5%	10,5%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,7%	9,2%	10,2%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,2%	8,7%	9,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,2%	11,5%	12,9%

- Условия продажи.* Условия продажи аналогов – рыночные. Корректирование не проводится.
- Условия расчёта.* Условия расчёта по всем аналогам как у объекта оценки. Выплачивается вся сумма разовым платежом. Корректирование не проводится.
- Динамика сделок на рынке (дата продажи).* Все объявления о продаже аналогов - текущие, корректирование не проводится.
- Местоположение в городе.* Объект оценки, также, как и все аналоги находятся в Центральном административном округе г. Москвы в районе Хамовники в непосредственной близости к м. Кропоткинская (200-500 м). Корректирование не проводится.
- Размер общей площади.* Общая рыночная тенденция такова, что чем больше размер общей площади объекта недвижимости, тем меньше стоимость одного кв. м. Объект оценки имеет площадь в диапазоне от 750 до 1000 кв. м. Объект-аналог №1 имеет площадь более 2000 кв. м, объект-аналог №2 имеет площадь менее 100 кв. м, объект-аналог №3 имеет площадь в диапазоне от 500 до 750 кв. м. Корректировка на размер общей площади принимается на основании статистической информации по рынку недвижимости, опубликованной в справочнике оценщика недвижимости - 2017. (Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, под ред. Лейфер Л.А., ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2017), табл.103, стр. 184.

Матрицы коэффициентов  
Таблица 103

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

7. *Тип объекта.* Объект оценки, также, как и объект – аналог №1 являются отдельно стоящими зданиями; объекты – аналоги №№2, 3 являются встроенными помещениями. Корректировка на тип объекта принимается на основании статистической информации по рынку недвижимости, опубликованной в справочнике оценщика недвижимости - 2017. (Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, под ред. Лейфер Л.А., ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2017), табл.109, стр. 194.

Таблица 109

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,89	0,88	0,90
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,91	0,92

8. *Физическое состояние объекта.* У объекта оценки также, как и у всех объектов – аналогов физическое состояние зданий находится в хорошем состоянии. Корректирование не проводится.

9. *Состояние отделки.* У объекта оценки также, как и у всех объектов – аналогов современная отделка, соответствующая назначению. Корректирование не проводится.

10. *Удельный вес.* При расчёте окончательного значения величины рыночной стоимости объектов оценки, определялись исходя из величины общей валовой коррекции (сумма корректировок, взятых по абсолютной величине). При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

Данный метод основан на предположении, что чем меньше величина корректировки объекта-аналога, тем этот объект-аналог ближе к оцениваемому объекту. То есть, чем меньше величина корректировки, тем выше весовой коэффициент объекта-аналога. Для этого был рассчитан параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Величины корректировок берутся, выраженные в процентах. Формула для расчёта выглядит таким образом:

$$K_i = \frac{1/CK_i}{1/CK_1 + 1/CK_2 + \dots + 1/CK_n}, \quad (1)$$

где:

CK1 - сумма корректировок по аналогу №1;

CK2 - сумма корректировок по аналогу №2;

...

CKn - сумма корректировок по аналогу №n;

Для проверки полученных результатов на однородность определяется коэффициент вариации, который представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах.

Значение коэффициента вариации выражает среднеквадратическое отклонение среднего значения совокупности. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Совокупность считается однородной, если коэффициент вариации не превышает 33%. Если коэффициент вариации превышает 33%, то это свидетельствует о неоднородности информации и необходимости её корректировки, например, путём исключения самых больших и самых маленьких значений. Источник: Статистика: Учебно-методические материалы / Степанов В.Г. М.: МИЭМП, 2005. - 21 с.

Коэффициент вариации позволяет судить об однородности совокупности:

<17% – абсолютно однородная;

17–33% – достаточно однородная;

> 33% – недостаточно однородная;

([http://abc.vvsu.ru/books/statistika\\_up/page0010.asp](http://abc.vvsu.ru/books/statistika_up/page0010.asp))

Таким образом, производится проверка на однородность результатов в условии  $v < 33\%$   
Расчёт коэффициента вариации ( $v$ ) производится по формуле:

$$v = \frac{\sigma}{P_{cp}} \times 100\% \quad (2)$$

где:  $\sigma$  - среднее квадратическое отклонение, руб./ед.изм.;

$P_{cp}$  - среднее значение совокупности данных, руб./ед.изм.

Расчёт среднее квадратического отклонения производится по формуле:

$$\sigma = \sqrt{S^2} = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (P_i - P_{cp})^2}{n}} \quad (3)$$

где:  $S^2$  - дисперсия выборки, руб./ед.изм.;

$n$  - количество элементов выборки;

$P_i$  -  $i$ -е значение стоимости в выборке, руб./ед.изм.

Таблица 15.  
Расчёт коэффициента вариации

Аналоги	Скорректированная цена, руб./кв. м ( $P_i$ )	Среднее значение, руб./кв. м ( $P_{cp}$ )	Среднее квадратическое отклонение ( $\sigma$ )	Коэффициент вариации ( $v$ )
Аналог №1	524 613	519 830	10 547	2,0%
Аналог №2	505 203			
Аналог №3	529 674			

Вывод: коэффициент вариации составил 2,0%, это меньше 17%. Данный показатель свидетельствует, что полученные результаты **абсолютно однородны**.

### 7.3. Согласование результатов

Последним этапом определения стоимости оцениваемого объекта является процедура согласования результатов, полученных оценщиком при реализации различных подходов и методов оценки.

Необходимость проведения этой процедуры связана с тем, что в большинстве случаев реализация разных подходов и методов дает неодинаковые стоимостные результаты. Причина этого заключается в том, что большинство рынков являются несовершенными, потенциальные пользователи могут быть неправильно информированы, а производители могут быть неэффективными. По этим и ряду других причин применение различных подходов и дает различную величину стоимости. Чтобы получить обоснованный стоимостной результат, в международной практике разработан ряд методик, которые позволяют найти наиболее оптимальный вариант стоимости объекта оценки на основе установления весовых коэффициентов, присваиваемых оценщиком каждому полученному результату.

Согласование результатов оценки – это получение итоговой оценки объекта путем взвешивания и сравнения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке.

Итоговая величина стоимости объекта оценки – это наиболее вероятная величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов и методов оценки. Она может быть представлена в виде одной денежной величины либо диапазона наиболее вероятных значений стоимости.

Как правило, один из подходов считается базовым, два других необходимы для корректировки получаемых результатов. При этом учитывается значимость и применимость каждого подхода в конкретной ситуации. Из-за неразвитости рынка, специфичности объекта или недостаточности доступной информации бывает, что некоторые из подходов в конкретной ситуации невозможно применить.

Для согласования результатов необходимо определить «веса», в соответствии с которыми отдельные ранее полученные величины сформируют итоговую рыночную стоимость имущества с учетом всех значимых параметров на базе экспертного мнения оценщика.

Согласование результатов, полученных различными подходами оценки, проводится по формуле:

Ситоговая =  $k_1 \times C_{\text{Сдоход.}} + k_2 \times C_{\text{Ссравнит.}} + k_3 \times C_{\text{Сзатрат.}}$  где

Сдоход., Ссравнит., Сзатрат. - стоимости, определенные соответственно доходным, сравнительным и затратным подходами;

$k_1, k_2, k_3$  - соответствующие весовые коэффициенты, выбранные для каждого подхода к оценке. В отношении этих коэффициентов должно выполняться равенство:

$$k_1 + k_2 + k_3 = 1$$

На основе округленных весовых коэффициентов рассчитывается согласованная стоимость оцениваемого имущества путем умножения стоимостного результата, полученного с помощью каждого подхода на весовой коэффициент подхода. Полученное значение в денежных единицах измерения округляется.

При согласовании необходимо принимать во внимание:

- 1) полноту и достоверность информации;
- 2) соответствие процедуры оценки – целям оценки;
- 3) преимущества и недостатки подходов в конкретной ситуации.

Таким образом, итоговая величина стоимости – это лишь наиболее вероятностная цена оцениваемого объекта собственности.

Так как расчёт был произведен только в рамках сравнительного подхода, то результату по этому подходу присваивается 100% в итоговой стоимости объекта оценки.

## Глава 8. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

### 8.1. Перечень использованных данных и источников их получения

Таблица 16.

Перечень использованных данных и источников их получения

№	Используемые данные	Источник информации*
1	Характеристики объекта оценки	Заказчик
2	Информация об аналогах для сравнительного подхода	Специализированные сайты объявлений о продаже недвижимости (ссылки даны по тексту отчёта, скриншоты представлены в приложении)

\*в приложении представлена подтверждающая информация

### 8.2. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Таблица 17.

Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

№	Документ*
1	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2018/167319137 от 10.09.2018 г.
2	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2018/168253521 от 11.09.2018 г.
3	Справка №10-001341 от 22.03.2010г.
4	Кадастровый паспорт помещения от 08.10.2009г.
5	Кадастровый паспорт помещения от 05.08.2008г.
6	Письмо №16-08/001-2359/8 от 17.12.2008г. Комитета по культурному наследию города Москвы

\*в приложении представлена подтверждающая информация

### 8.3. Перечень используемых документов и методических материалов

1. Гражданский Кодекс РФ.
2. Налоговый Кодекс РФ
3. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ.
4. Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297.
5. Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298.
6. Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчёту об оценке (ФСО №3)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299.
7. Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.
8. Стандарты и правила Некоммерческого партнёрства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент», утверждённые Протоколами Решений Совета НП СРО «СВОД» №3/2013 от 25 января 2013 г., №101/2015 от 13 октября 2015 г.
9. Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, под ред. Лейфер Л.А., ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2017г.

## ПРИЛОЖЕНИЯ

**ФГИС ЕГРН**

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 10.09.2018 г., поступившего на рассмотрение 10.09.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Помещение</b>	
Лист № ____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : ____
<b>10.09.2018 № 99/2018/167319137</b>	
Кадастровый номер: <b>77:01:0001048:2272</b>	

(вид объекта недвижимости)

Всего листов выписки: \_\_\_\_

Номер кадастрового квартала:	77:01:0001048
Дата присвоения кадастрового номера:	17.02.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 47654, Инвентарный номер: 162/6
Адрес:	г. Москва, пер. Нащокинский, д. 12, стр. 1
Площадь:	489.1
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Подвал № 0, Этаж № 1, Этаж № 2
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	146142996.85

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
-----------------------------	-----------

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

<b>Помещение</b>		
<small>(вид объекта недвижимости)</small>		
Лист № <u>    </u> Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : <u>    </u>	Всего листов выписки: <u>    </u>
<b>10.09.2018 № 99/2018/167319137</b>		
Кадастровый номер:		<b>77:01:0001048:2272</b>

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0001048:1045
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	
данные отсутствуют	

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого	данные отсутствуют
---	--------------------

использования:	
----------------	--

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия
	подпись

М.П.

<b>Помещение</b>	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № ___ Раздела <b>I</b>	Всего листов раздела <b>I</b> : ___
<b>10.09.2018 № 99/2018/167319137</b>	
Всего листов выписки: ___	
Кадастровый номер: <b>77:01:0001048:2272</b>	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	подвал - комната А; помещение I - комнаты 1, 1а, 1б, 16а, 16б, 16г, 16д, 16е; этаж 1 - комнаты А, а, б, в, г, д; помещение I - комнаты 3, с 5 по 9, 15, 16, с 18 по 25; помещение II - комнаты с 1 по 8; этаж 2 - комната А Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Савенко Леонид Александрович

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия
	подпись

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Сведения о зарегистрированных правах**

<b>Помещение</b>
(вид объекта недвижимости)

Лист № <u>    </u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : <u>    </u>	Всего разделов: <u>    </u>	Всего листов выписки: <u>    </u>
<b>10.09.2018 № 99/2018/167319137</b>			
Кадастровый номер: <b>77:01:0001048:2272</b>			
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ "АРС-ЦЕНТР", ИНН: 7704050434
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 77-01/00-001/1999-37577 от 11.10.1999
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	вид:		Ипотека, Нежилые помещения общей площадью 489, 1 кв. м, с условным номером 47654
	дата государственной регистрации:		24.12.2010
	номер государственной регистрации:		77-77-12/039/2010-543
3.	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок исполнения основного обязательства обеспеченного ипотекой, - 13.06.2012
3.1.1.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893
	основание государственной регистрации:		Договор ипотеки от 14.12.2010 №3/2610/7417, дата регистрации 24.12.2010, №77-77-12/039/2010-543; Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии (со свободным режимом выборки) от 14.12.2010 №2610
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
-----------------------------	-----------

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

**ФГИС ЕГРН**

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 11.09.2018 г., поступившего на рассмотрение 11.09.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Помещение</b>	
Лист № ____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : ____
(вид объекта недвижимости)	
Всего разделов: ____	
Всего листов выписки: ____	
<b>11.09.2018 № 99/2018/168253521</b>	
Кадастровый номер: <b>77:01:0001048:2210</b>	

Номер кадастрового квартала:	77:01:0001048
Дата присвоения кадастрового номера:	17.02.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 99761, Инвентарный номер: 162/6
Адрес:	г.Москва, пер.Нашокинский, д.12/15, стр.1
Площадь:	383.3
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Подвал № 0, Этаж № 1, Этаж № 2
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	115976610.37

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
-----------------------------	-----------

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

<b>Помещение</b>		
<small>(вид объекта недвижимости)</small>		
Лист № ____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : ____	Всего разделов: ____
<b>11.09.2018 № 99/2018/168253521</b>		
Кадастровый номер:		<b>77:01:0001048:2210</b>

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0001048:1045
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	
данные отсутствуют	

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого	данные отсутствуют
---	--------------------

использования:	
----------------	--

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

<b>Помещение</b>		
<small>(вид объекта недвижимости)</small>		
Лист № <u>    </u> Раздела <u>I</u>	Всего листов раздела <u>I</u> : <u>    </u>	Всего листов выписки: <u>    </u>
<b>11.09.2018 № 99/2018/168253521</b>		
Кадастровый номер: <b>77:01:0001048:2210</b>		

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	подвал, помещение I - комнаты 2а, 5а, 7а; помещение I - комнаты с 2 по 15; этаж 1, помещение 1 - комнаты 1, 2, 4, с 10 по 14, 17; этаж 2, помещение II - комнаты 1а, 2а; помещение I - комнаты с 1 по 6; помещение 2 - комнаты с 1 по 9 Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Савенко Леонид Александрович

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Сведения о зарегистрированных правах**

<b>Помещение</b>	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	

Лист № <u>    </u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : <u>    </u>	Всего разделов: <u>    </u>	Всего листов выписки: <u>    </u>
<b>11.09.2018 № 99/2018/168253521</b>			
Кадастровый номер: <b>77:01:0001048:2210</b>			
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ "АРС-ЦЕНТР", ИНН: 7704050434
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 77-01/01-026/2004-328 от 16.06.2004
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	вид:		Запрещение сделок с имуществом, Объявить запрет на совершение регистрационных действий, действии по исключению из госреестра в отношении имущества, расположенную по адресу: г. Москва, пер. Нащокинский, д. 12/15, стр. 1, кад. № 77:01:0001048:2210, часть здания, назначение: ОФИС, общая площадь 383, 3 кв. м
	дата государственной регистрации:		03.08.2016
	номер государственной регистрации:		77-77/015-77/015/013/2016-730/1
3.	3.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	основание государственной регистрации:		Постановление судебного пристава-исполнителя (ИП от 30.05.2016 №4763/16/77053-ИП, возбужденного на основании ил. №ФС 007181355 от 25.01.2016, выданного Арбитражным судом г. Москвы по делу №А40-137923/15-25-139) от 05.07.2016, выдавший орган: ОСП по ЦАО №1 УФССП России по Москве, спи Истамиллов А.С
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

**СПРАВКА № 10-001341**

**об идентификации адреса объекта (здания, строения, сооружения),  
зарегистрированного в Адресном реестре**

Настоящая справка выдана: для предъявления  
о том, что объект: здание  
указанный в письме  
по адресу (ам):

**г.Москва, Нащокинский пер., 12/15, стр.1  
г.Москва, Гоголевский бульв., 15/12, стр.1**

и объект: нежилое здание  
имеющий по данным БТИ адрес:

**г.Москва, Нащокинский пер., 12, стр.1**

являются одним и тем же объектом.

**Официальным адресом объекта является адрес:**

**г.Москва, Нащокинский пер., 12, стр.1**

зарегистрированный в Адресном реестре  
11 ноября 2003 г. Регистрационный № 1004787

Основание для регистрации:

Распоряжение префекта (Префектуры) административного округа  
от 10 октября 2003 г. № 6012-р

Субботина  
Елена Алексеевна  
Зам. начальника  
Центрального БТИ г. Москвы

Начальник Центрального БТИ

(Н.И.Курочкина)

22 марта 2010 г.

Исполнитель  (В.В.Петрова)



2010.3.301437

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
помещения

Лист N 1 , всего листов 3

Дата 08.10.2009

- Кадастровый номер  
Инвентарный номер (ранее  
присвоенный учетный номер) 162/6 (02101535:0001-0003)
1. Описание объекта недвижимого имущества
- 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение
- 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение подвал, 1, 2
- 1.3. Общая площадь помещения 489,1 кв.м.
- 1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Центральный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Хамовники
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	переулок
	наименование	Наشرкинский
Номер дома	12	
Номер корпуса	-	
Номер строения	1	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	-	
Иное описание местоположения	-	

- 1.5. Назначение помещения нежилое  
(жилое, нежилое)
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме -  
(комната, квартира)
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой  
расположена комната
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане подвал: пом. I ком. 1, 1а, 1б, 1в, 1г, 1д, 1е, А, этаж 1: пом. I ком. 3, 5-9, 15, 16, 18-25, этаж 2: пом. I ком. А, этаж 1: пом. I ком. а, б, в, г, д, пом. II ком. 1-8, А.
- 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:
- 1.10. Примечание: дата обследования 30.01.2003
- Сведения об обременении: залог.
- 1.11. ГУП МосгорБТИ (Центральное БТИ)  
(наименование органа или организации)  
свидетельство об аккредитации N MA-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Центрального БТИ

М.П.

(подпись)

Н.И. Курочкина

(инициалы, фамилия)

Субботина

Елена Алексеевна

Зам. начальника

Центрального БТИ г. Москвы



02 10 09 0129439

Центральное ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Науркинский пер., 12, стр.1

стр. 1

Помещение N I Тип: Учрежденные

ф.25

Последнее обследование 30.01.2003

Сведения об обременении: залог

Распоряжение главы районной управы

о перепланировке квартиры (помещения)

от 25.12.2002 N 1624

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф. )			Вы- со- та	
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.			
				основ.	вспом.			балк.	проч.	
п	1	коридор	9,2		9,2				учрежд.	270
	1а	кладовая	2,7		2,7				учрежд.	
	1б	прочее	79,8	79,8					учрежд.	
	1ба	кабинет	12,8	12,8					учрежд.	
	1бб	кабинет	22,5	22,5					учрежд.	
	1бв	коридор	7,7		7,7				учрежд.	
	1бг	коридор	12,0		12,0				учрежд.	
	1бд	пом.подсобное	6,8		6,8				учрежд.	
	1бе	пом.подсобное	4,6		4,6				учрежд.	
	А	клетка лестнич	12,3		12,3				учрежд.	
Итого			170,4	115,1	55,3					
---Нежилые помещения всего			170,4	115,1	55,3					
в т.ч. Учрежденные			170,4	115,1	55,3					

2 Центральное  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы



02 10 09 0129442

По адресу: Напшкинский пер., 12, стр.1

стр

Помещение N I Тип: Учрежденческие  
 Последнее обследование 30.01.2003  
 Сведения об обременении: залог  
 Распоряжение главы районной управы  
 о перепланировке квартиры (помещения)  
 от 25.12.2002 N 1624

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)		
			всего	в т.ч.		людж.	в т.ч.	
				основ.	вспом.			балк.
1	3	коридор	2,2			2,2		учрежд.
1	5	кабинет	12,0	12,0				учрежд.
1	6	кабинет	10,6	10,6				учрежд.
1	7	кабинет	19,5	19,5				учрежд.
1	8	кабинет	22,1	22,1				учрежд.
1	9	коридор	14,7			14,7		учрежд.
1	15	уборная	1,0			1,0		учрежд.
1	16	уборная	0,8			0,8		учрежд.
1	18	уборная	1,0			1,0		учрежд.
1	19	уборная	1,0			1,0		учрежд.
1	20	умывальная	3,2			3,2		учрежд.
1	21	кабинет	19,2	19,2				учрежд.
1	22	кабинет	32,2	32,2				учрежд.
1	23	кабинет	28,5	28,5				учрежд.
1	24	кабинет	11,8	11,8				учрежд.
1	25	кабинет	12,7	12,7				учрежд.
2	A	клетка лестнич	12,5			12,5		учрежд.
1	a	коридор	8,5			8,5		учрежд.
1	б	кладовая	2,1			2,1		учрежд.
1	в	пом. подсобное	3,3			3,3		учрежд.
1	г	тамбур	2,1			2,1		учрежд.
1	д	тамбур	3,3			3,3		учрежд.
Итого			224,3	168,6	55,7			
---Нежилые помещения всего			224,3	168,6	55,7			
в т.ч. Учрежденческие			224,3	168,6	55,7			

По адресу: Нахкинский пер., 12, стр.1

стр. 3

Помещение N II Тип: Учрежденческие  
Последнее обследование 30.01.2003  
Сведения об обременении: залог  
Распоряжение главы районной управы  
о перепланировке квартиры (помещения)  
от 25.12.2002 N 1624

ф.25

ы-  
о-  
а,

80

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		луж.	в т.ч.		
основ.	вспом.	балк.		проч.					
1	1	кабинет	13,7	13,7				280	
	2	кабинет	10,8	10,8					
	3	кабинет	13,2	13,2					
	4	кабинет	12,6	12,6					
	5	кабинет	14,0	14,0					
	6	коридор	12,8		12,8				
	7	уборная	0,8		0,8				
	8	коридор	4,2		4,2				
	A	клетка лестнич	12,3		12,3				

Итого по помещению	94,4	64,3	30,1				
Нежилые помещения всего	94,4	64,3	30,1				
в т.ч. Учрежденные	94,4	64,3	30,1				

Итого	489,1	348,0	141,1				
Нежилые помещения всего	489,1	348,0	141,1				
в т.ч. Учрежденные	489,1	348,0	141,1				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы  
11.11.2003г. N 1004787.

Экспликация на 3 страницах

8.10.2009 г.

Исполнитель

Фалеева Т.А.

93 10 006355

② Центральное  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
помещения

Лист № 2

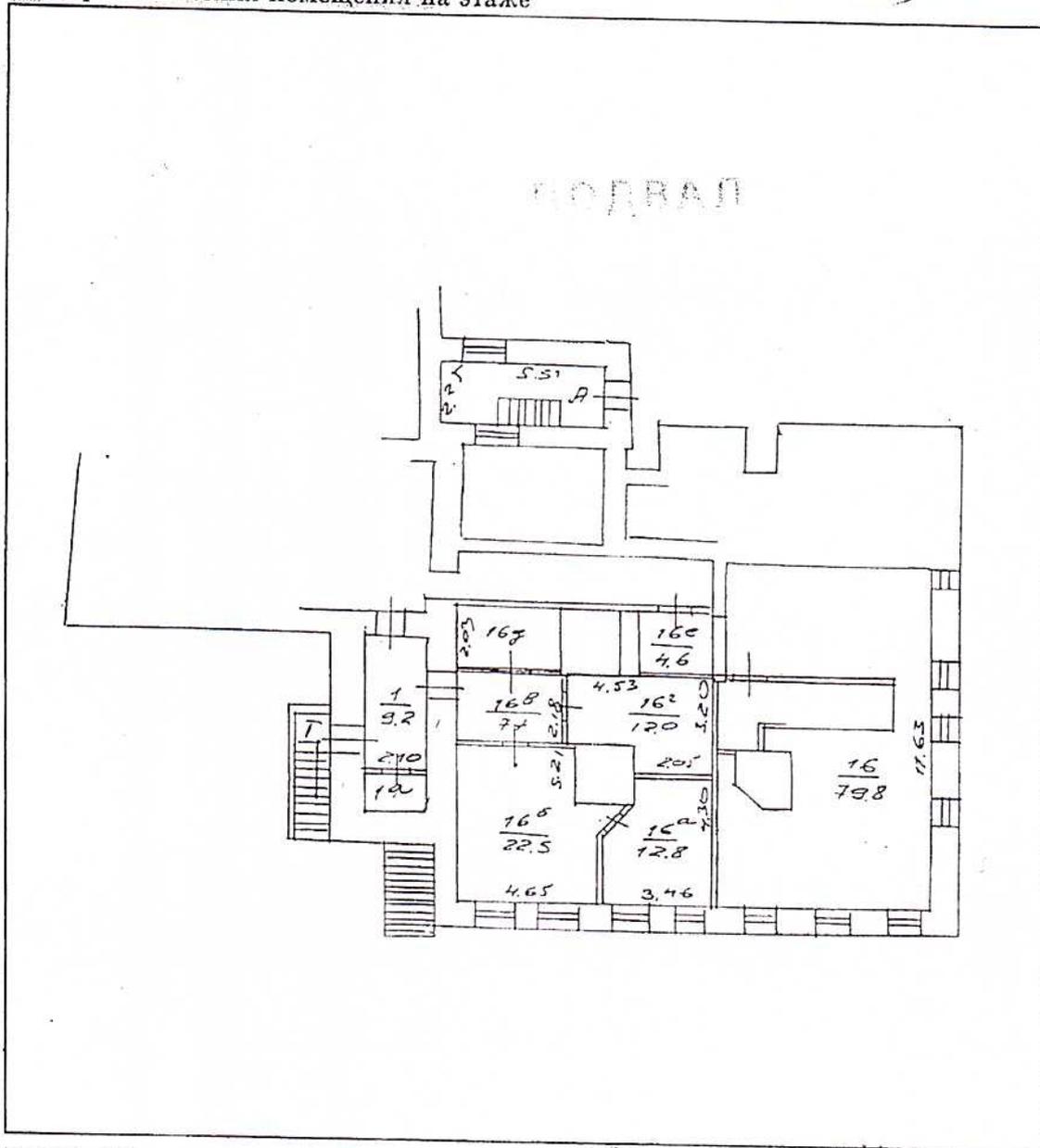
всего листов 3. I

Кадастровый номер

Инвентарный номер

(ранее присвоенный учетный номер) 162/6 (0210153510001)

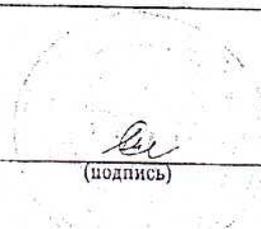
2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1: 200

Руководитель (уполномоченное  
лицо)

(полное наименование должности)



(подпись)

Елена Алексеевна  
Зам. начальника  
Центрального БУИ: Москва

М.П. (инициалы, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
части помещения

Лист N 1 , всего листов 2

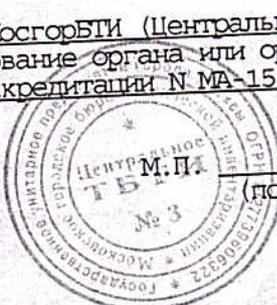
Дата 05.08.2008

- Кадастровый номер  
Инвентарный номер (ранее  
присвоенный учетный номер) 162/6 (02101535:0002)
1. Описание объекта недвижимого имущества  
1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение \_\_\_\_\_
- 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 1
- 1.3. Общая площадь части помещения 85,6 кв.м.
- 1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Центральный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Хамовники
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	переулок
	наименование	Нащокинский
Номер дома	12	
Номер корпуса	-	
Номер строения	1	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	I (ком.1,2,4,10-14,17)	
Иное описание местоположения	-	

- 1.5. Назначение помещения нежилое  
(жилое, нежилое)
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме -  
(комната, квартира)
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой  
расположена комната \_\_\_\_\_
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане I (ком.1,2,4,10-14,17)
- 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: \_\_\_\_\_
- 1.10. Примечание: дата обследования - 30.01.2003
- 1.11. ГУП МосгорБТИ (Центральное БТИ)  
(наименование органа или организации)  
свидетельство об аккредитации N МА-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Центрального БТИ



Н.И. Курочкина  
(подпись)

Н.И. Курочкина  
(инициалы, фамилия)

Субботина  
Елена Алексеевна  
Зам. начальника  
Центрального БТИ г. Москвы

01 10 08 0083837









КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
помещения

Лист N 1 , всего листов 2

Дата 05.08.2008

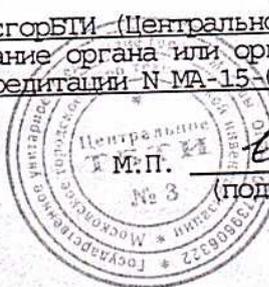
Кадастровый номер \_\_\_\_\_  
Инвентарный номер (ранее  
присвоенный учетный номер) 162/6 (02101535:0005)

1. Описание объекта недвижимого имущества
- 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение \_\_\_\_\_
- 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 2
- 1.3. Общая площадь помещения 133,0 кв.м.
- 1.4. Адрес (местоположение): \_\_\_\_\_

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Центральный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Хамовники
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	переулок
	наименование	Нащюкинский
Номер дома	12	
Номер корпуса	-	
Номер строения	1	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	II	
Иное описание местоположения	-	

- 1.5. Назначение помещения нежилое  
(жилое, нежилое)
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме \_\_\_\_\_  
(комната, квартира)
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой  
расположена комната \_\_\_\_\_
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане II
- 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: \_\_\_\_\_
- 1.10. Примечание: дата обследования - 30.01.2003
- 1.11. ГУП МосгорБТИ (Центральное БТИ)  
(наименование органа или организации)  
свидетельство об аккредитации N MA-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Центрального БТИ



(подпись)

Н.И. Курочкина  
(инициалы, фамилия)

Субботина  
Елена Алексеевна  
Зам. начальника  
Центрального БТИ г. Москвы

01 10 08 0083893



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

ХИИЖЭТӨН  
В.Н. ЯВОХЛАМ

Лист № 2 всего листов 2

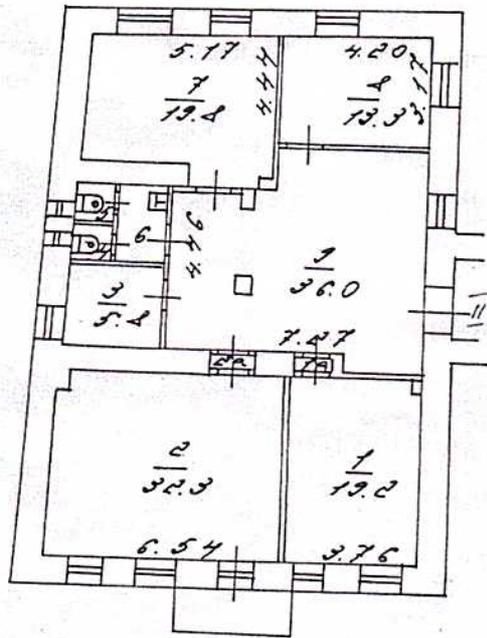
Кадастровый номер  
Инвентарный номер (ранее  
присвоенный учетный номер)

162/6 102101535

Р.Ховдотгийн Г.Мпүрэг Лигдэвэлхүү  
СЭРЭЭГЧИЙН ҮНДЭС  
Төвчлэжээ Н.Н

План расположения помещения на этаже (графическая часть)

2 ЭТАЖ



Масштаб 1 : 200

Начальник ТБТИ



*Есе*  
(подпись)

Субботина  
Елена Александровна  
Зам. начальника  
Центрального ТБТИ г. Москвы  
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
части помещения

Лист N 1 , всего листов 2

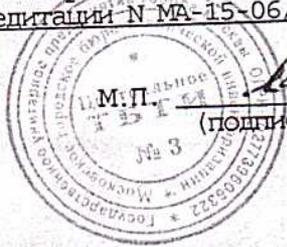
Дата 05.08.2008

- Кадастровый номер  
Инвентарный номер (ранее  
присвоенный учетный номер) 162/6 (02101535:0001)
1. Описание объекта недвижимого имущества
- 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение
- 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение подвал
- 1.3. Общая площадь части помещения 100,3 кв.м.
- 1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Центральный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Хамовники
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	переулок
	наименование	Нащокинский
Номер дома	12	
Номер корпуса	-	
Номер строения	1	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	I (ком.2,2а,3-5,5а,6,7,7а,8-15)	
Иное описание местоположения	-	

- 1.5. Назначение помещения нежилое  
(жилое, нежилое)
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме -  
(комната, квартира)
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой  
расположена комната -
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане I (ком.2,2а,3-5,5а,6,7,7а,8-15)
- 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: -
- 1.10. Примечание: дата обследования - 30.01.2003
- 1.11. ГУП МосгорБТИ (Центральное ТБТИ)  
(наименование органа или организации)  
свидетельство об аккредитации N МА-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Центрального ТБТИ



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



01 10 08 0083834





ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ  
КОМИТЕТ ПО КУЛЬТУРНОМУ НАСЛЕДИЮ ГОРОДА МОСКВЫ  
(МОСКОМНАСЛЕДИЕ)

Пятницкая улица, д. 19, Москва, 115035  
Телефон: (095) 953-20-79 Факс: (095) 951-06-03 E-mail: info@guop.msk.ru http://www.mos.ru  
ОКПО 00652228, ОГРН 1027700151170, ИНН/КПП 7705021556/770501001

17.12.2008 № 16-08/001-2359/ ЗАО "СК "АРС-Центр"  
на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ 18 Президенту  
В.А.Киселеву  
Гоголевский бульвар, д.15,  
г.Москва, 121019

По Вашему обращению от 28.10.2008 № 77 относительно охранного статуса объекта недвижимости, расположенного по адресу: Гоголевский бульвар, д.15, Москомнаследие сообщает.

По состоянию на 01.12.2008 часть объекта по адресу: Гоголевский бульвар, д.15 (адрес по цифровому адресному плану МосгорБТИ – Нащокинский пер., д.12, стр.1) является выявленным объектом культурного наследия – *"Жилой дом З.И.Рясовской - А.П.Ермолова, 1830-е гг. Здесь в гостях у генерала А.П.Ермолова бывали поэт Д.В.Давыдов, историк М.П.Погодин, в 1841 г. М.Ю.Лермонтов, писатель и мемуарист М.И.Загоскин"*.

(Протокол секции ИКЭСа при Москомнаследии № 1/20 от 30.06.2008).

Выявленные объекты культурного наследия подлежат государственной охране в соответствии с Федеральным законом «Об объектах культурного наследия /памятниках истории и культуры/ народов Российской Федерации» № 73-ФЗ от 25.06.2002, ст. 18.

Доводим до Вашего сведения, что данное здание находится на территории объединенной охранной зоны № 9, утверждённой постановлением Правительства Москвы № 881 от 16.12.1997.

Учитывая изложенное, сообщаем, что вся деятельность, связанная с охраной, сохранением и использованием указанного объекта должна быть согласована с Комитетом по культурному наследию города Москвы (Москомнаследием) в установленном порядке.

Заместитель председателя

А.А. Емельянов

К.Г. Савинов  
951-46-42

**ОХРАННОЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВО  
СОБСТВЕННИКА ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ**

от 10 июля 2009г

№ 1623/05-757/19

Закрытое акционерное общество «Строительная компания «АРС-Центр»  
(ЗАО «СК АРС-Центр»)

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

Президента-генерального директора Киселева Вячеслава Альбертовича

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

Заместителя председателя Рыбало Романа Алексеевича

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

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

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

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

Договора купли-продажи от 15.12.2003 с ООО «РСФ АРС», ППМ № 774 от 13.09.1994, Контракта по  
реализации Инвестиционного проекта на территории ЦАО г. Москвы № 9-1095/Р-1 от 16.09.1997, Акта  
государственной приемочной комиссии от 30.04.1998, утвержденного Распоряжением первого заместителя

префекта ЦАО № 1660Р от 08.06.1998, Акта № 9-1095/Р-1-1445 АКТ от 17.08.1999 о результатах реализации  
инвестиционного проекта № 9-1095-Р-1-1445 АКТ от 17.08.1999, Устава ЗАО «СК «АРС-Центр»,  
Свидетельства МРП № 626.286 от 09.02.1994, Свидетельств о государственной регистрации прав от  
16.06.2004 и от 06.09.2007

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

о праве собственности № 77-01/01-026/2004-328 от 16.06.2004; № 77-01/00-001/1999-37577 от  
11.10.1999, внесены изменения № 77-01/1-458/2004-570 от 11.06.2004 и № 77-77-11/097/2007-811  
от 06.09.2007

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

выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом, З.И. Рясовской – А.П. Ермолова,  
1830-е гг. Здесь в гостях у генерала А.П. Ермолова бывали поэт Д.В. Давыдов, историк  
М.П. Погодин, в 1841 г. М.Ю. Лермонтов, писатель и мемуарист М.И. Загоскин»

расположенного <указать местонахождение (адрес) Объекта>

г. Москва, Нащокинский пер., д. 12, стр. 1 (общая площадь 872,4 кв.м)

для использования его в целях <указать вид разрешенного функционального использования Объекта>  
реализации уставной деятельности

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

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

## 2. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СОБСТВЕННИКА

«СОБСТВЕННИК» принимает на себя следующие обязательства:

2.1. Содержать Объект и все связанное с ним имущество в надлежащем санитарном, противопожарном и техническом состоянии.

2.2. Содержать в благоустроенном состоянии земельный участок Объекта, не допускать его использование под новое строительство или под хозяйственные нужды, не согласованные с «МОСКОМНАСЛЕДИЕМ».

2.3. Выполнять за свой счет силами специализированных лицензированных организаций научно-исследовательские, проектные, ремонтно-реставрационные, противоаварийные и иные работы по сохранению Объекта, определенные Актом технического состояния объекта, являющегося неотъемлемой частью настоящего Обязательства, в указанные в нем сроки. Указанные работы проводятся в соответствии с заданиями и разрешениями «МОСКОМНАСЛЕДИЯ».

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

2.5. Не допускать без согласования с «МОСКОМНАСЛЕДИЕМ» возведения пристроек, реконструкцию, внутреннюю перепланировку помещений Объекта, а также проведения земляных работ в границах земельных участков, на которых он расположен.

2.6. Нести ответственность за содержание Объекта при сдаче его в аренду или передаче в доверительное управление. Перезаключение «СОБСТВЕННИКОМ» настоящего обязательства с арендатором (доверительным управляющим) не допускается.

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

2.8. Обеспечить страховую защиту Объекта в установленном порядке.

2.9. Немедленно извещать «МОСКОМНАСЛЕДИЕ» о повреждении, аварии или иных обстоятельствах, нанесших ущерб Объекту, его территории и своевременно принимать меры против дальнейшего разрушения и повреждений Объекта.

2.10. В случае обнаружения «МОСКОМНАСЛЕДИЕМ» самовольных построек, пристроек, перестроек как снаружи, так и внутри, искажающих первоначальный вид Объекта, они должны быть ликвидированы «СОБСТВЕННИКОМ» за свой счет в порядке, определяемом односторонним предписанием «МОСКОМНАСЛЕДИЯ».

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

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

2.11.2. Не менее чем за 1 (один) месяц уведомить «МОСКОМНАСЛЕДИЕ» о купле-продаже, дарении, залоге, передаче собственности по наследству и иных случаях отчуждения Объекта (его части) в целях обеспечения оформления с новым собственником Охранного обязательства.

2.11.3. Включать в условие договоров (сделок), направленных на изменение субъекта собственности, условие о перезаключении Охранного обязательства с «МОСКОМНАСЛЕДИЕМ» в установленном порядке.

## 3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА МОСКОМНАСЛЕДИЯ

«МОСКОМНАСЛЕДИЕ» принимает на себя следующие обязательства:

3.1. Оказывать «СОБСТВЕННИКУ» научно-методическую и консультационную помощь связанную с обеспечением режима содержания Объекта и проведения работ по его сохранению.

3.2. Проводить осмотр Объекта не реже 1 (одного) раза в 2 (два) года и вносить изменения в составу, объему проводимых работ и сроках их проведения в Акт технического состояния объекта (приложение), являющийся неотъемлемой частью настоящего Охранного обязательства.

3.3. В установленном порядке рассматривать предоставленную «СОБСТВЕННИКОМ» научно-исследовательскую, научно-проектную и иную документацию на проведение работ по сохранению Объекта и другие работы.

#### 4. САНКЦИИ

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

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

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

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

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

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

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

#### 5. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.10. особые условия по пункту 5.10 не установлены.

## 6. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

### «СОБСТВЕННИК»:

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

<i>Закрытое акционерное общество «Строительная компания «АРС-Центр»</i>

Местонахождение (юридический адрес) «СОБСТВЕННИКА»:

Индекс	121019	Город	Москва	Округ (район)	-
Ул., пл., просп., пер., шоссе, туп., алл., бульв., наб., пр. <i>Гоголевский бульвар</i>					
Дом	15	Корпус	-	Строение	-
		Помещение	-		

Телефон	203-1106	Телефакс	-	Эл.почта	-
---------	----------	----------	---	----------	---

Сведения о государственной регистрации «СОБСТВЕННИКА»:

Регистрационный документ	Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ	№	ОГРН 1027700096918
Выдан	Межрайонной инспекцией МНС России № 39 по г. Москве		Когда
			05.08.2002

Банковские и иные реквизиты «СОБСТВЕННИКА»:

Банк	АК «ПРОМТОРГБАНК» (ЗАО)				
Расч.счет	40702810100000001997	Кор.счет	30101810800000000139	БИК	044583139
ИНН	7704050434	КПП	770401001	ОКПО	29041095
ОКВЭД	45.11	телефон бухгалтерии		-	

### «МОСКОМНАСЛЕДИЕ»:

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

Тел. 953-20-79, факс 951-06-03 – Администрация Москомнаследия; 951-25-54 - Управление организации использования объектов наследия и их территорий.

Реквизиты счета для перечисления сумм штрафов и соответствующие коды бюджетной классификации:  
р/сч 40201810600000000067 в Отделении 1 Московского ГТУ Банка России г.Москва 705, БИК 044583001, ИНН 7705021556, КПП 770501001, Получатель: Департамент Финансов города Москвы (Москомнаследие) л/сч 1083027045452706, КБК 83011690020020270140 (штрафы, возмещение ущерба).

## 7. ПРИЛОЖЕНИЯ

- |  |    |    |      |
|--|----|----|------|
| 1. Документы технической инвентаризации на Объект .....                | на | 16 | лист |
| 2. Акт технического состояния объекта .....                            | на | 2  | лист |
| 3. Инвентарная опись культурных ценностей, находящихся в Объекте ..... | на | -  | лист |

### «МОСКОМНАСЛЕДИЕ»

Заместитель председателя Москомнаследия



*Р.А. Рыбало*

М.П.

### «СОБСТВЕННИК»

Президент-генеральный директор



*В.А. Киселев*



ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ

КОМИТЕТ ПО КУЛЬТУРНОМУ НАСЛЕДИЮ ГОРОДА МОСКВЫ (МОСКОНАСЛЕДИЕ)

Пятницкая улица, д.19, Москва, 115035

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

**А К Т**  
**ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ ОБЪЕКТА**

Приложение к охранному документу  
охранному обязательству собственника

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

от 10.06.09 № 16-83 005-757-9

от 10.06.09 № 16-83 005-757-9

Мы, нижеподписавшиеся, представитель Комитета по культурному наследию города Москвы, именуемого далее - «МОСКОНАСЛЕДИЕ», в лице <указать должность, Фамилию, Имя, Отчество>  
**Первого заместителя Председателя Савиной Ирины Анатольевны**  
с одной стороны, и представитель <указать полное наименование физического или юридического лица>  
**Закрытого акционерного общества "Строительная компания "АРС-Центр"**

именуемого далее – «СОБСТВЕННИК», в лице <указать должность, Фамилию, Имя, Отчество>  
**Президента-генерального директора Кисилева Вячеслава Альбертовича**

с другой стороны, составили настоящий Акт о том, что сего числа нами произведен технический осмотр здания (сооружения, помещения), отнесенного к недвижимому культурному наследию (далее – Объект) <указать охранный статус, наименование и местонахождение (адрес) Объекта>  
**выявленный объект культурного наследия "Жилой дом З.И.Рясовской-А.П.Ермолова, 1830-е гг. Здесь в гостях у генерала А.П.Ермолова бывали поэт Д.В.Давыдов, историк М.П.Погодин, в 1841 г. М.Ю.Лермонтов, писатель и мемуарист М.И.Загоскин"**  
**г.Москва, Нащокинский пер., д.12/15, стр.1**

передаваемого по <указать вид, дату и номер охранного документа>  
охранному обязательству собственника от 10.06.09 № 16-83 005-757-9

в пользование <указать наименование физического или юридического лица - «СОБСТВЕННИК» Объекта>  
**Закрытому акционерному обществу "Строительная компания "АРС-Центр"**

## 1. ПРЕДМЕТ ОХРАНЫ ОБЪЕКТА

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

*требуется определить предмет охраны и границы территории объекта культурного наследия*

## 2. ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

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

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

*Главный дом городской усадьбы постройки 1830-х гг. Выстроено одноэтажным на высоком цоколе с антресолями со стороны двора и подвалом. В 1833 г. к дому со стороны двора пристроен жилой объем. В 1840-х гг. дом был реконструирован и декорирован в стиле эклектики. В 1880-х гг. к дому пристроили служебный объем (конюшня) и устроена терраса с выходом в сад. В 1910 г. конюшня надстраивается вторым этажом и перепланируется под жилье. В настоящее время здание представляет собой двухэтажный объем с мансардным этажом. В подвале сохранились коробовые своды, в основном сохранилось декоративное оформление фасадов. Декоративное оформление интерьеров и столярные заполнения оконных проемов утрачены. Состояние удовлетворительное.*

2.2. Состояние архитектурно-конструктивных элементов Объекта

а) общее состояние *удовлетворительное*

б) фундаменты *ленточные, требуется укрепление*

в) цоколи и отмостки около них

*цоколь кирпичный, отмостка асфальтовая, состояние удовлетворительная*

г) стены

*кирпичные, состояние удовлетворительное; бревенчатые требуют проведения первоочередных противоаварийных работ;*

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

*деревянный настил по деревянным и стальным балкам, конструкции стропильной системы деревянные, требуется проведение ремонтно-реставрационных работ, крыша металлическая, состояние удовлетворительное*

е) главы, шатры, их конструкции и покрытие

*отсутствуют*

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

*Декоративное оформление фасадов выполнено в стиле эклектики (1870-е гг.). Главный фасад имеет междуэтажные тяги, окна обрамлены наличниками с венчающий карниз широкого профиля выполнен в виде кронштейнов, между которыми устроен цветочный орнамент, под окнами размещены филенки с геометрическим рисунком. Углы оформлены в виде полуколоннок. Фасады оштукатурены и окрашены.*

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

а) общее состояние

удовлетворительное

б) перекрытия <плоские, сводчатые>

деревянный настил по деревянным и стальным балкам, в подвале цилиндрические и коробовый своды, требуется проведение ремонтно-реставрационных работ

в) полы

паркет, линолеум, плитка, состояние удовлетворительное

г) стены, их состояние, связи

деревянные, оштукатурены, окрашены, оклеены обоями, облицованы плиткой, состояние удовлетворительное

д) столбы, колонны

отсутствуют

е) двери и окна

дверные и оконные заполнения современные, состояние удовлетворительное

ж) лестницы

каменная с металлическим ограждением, состояние удовлетворительное

з) лепные, скульптурные и прочие декоративные украшения

кессонированный потолок помещения 1-го этажа, тянутые карнизы, требуется проведение ремонтно-реставрационных работ

2.4. Живопись <монументальная и станковая>

отсутствует

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

отсутствуют

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

ограда с воротами, требуется проведение ремонтно-реставрационных работ

### 3. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

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

охранного обязательства собственника от 10.06.09 № 10-83/05-757/9

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

3.3. Настоящий Акт действует до 31.12.2012г., после чего подлежит переоформлению «СОБСТВЕННИКОМ» в «МОСКОНАСЛЕДИИ» в установленном порядке.

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

#### 4. ПЛАН РАБОТ ПО СОХРАНЕНИЮ ОБЪЕКТА И ЕГО ТЕРРИТОРИИ

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

№ п/п	Наименование проводимых работ (разрабатываемой документации)	Сроки выполнения работ (подготовки документации)	Примечания
1.	Выполнение проекта предмета охраны и границ территории объекта культурного наследия	1 кв.2010г.	
2.	Выполнение проекта первоочередных противоаварийных работ	2 кв.2010г.	
3.	Производство первоочередных противоаварийных работ	3 кв.2010г.	
4.	Выполнение проекта реставрации по плановому (реставрационному) заданию Москомнаследия	3 кв.2010г. - 2 кв.2011г.	
5.	Производство ремонтно-реставрационных работ по согласованной проектной документации	3 кв.2011г. - 3 кв. 2012г.	
6.	Благоустройство территории	4 кв. 2012г.	
	Сроки отдельных видов работ устанавливаются предписаниями Москомнаследия и обязательны для выполнения Выполнять все работы по сохранению объекта и его территорий силами специализированных реставрационных организаций		

Примечание:

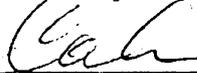
Производство работ (разработка документации) выполняются в соответствии с заданием и письменным разрешением «МОСКОНАСЛЕДИЯ» при условии осуществления технического и авторского надзора в установленном порядке

#### 5. ПРИЛОЖЕНИЯ

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

«МОСКОНАСЛЕДИЕ»

Первый заместитель Председателя



И.А.Савина

М.П.

Руководитель структурного подразделения

 Л.С.Мишарина

Ответственный исполнитель

 Г.Л.Закутная

«СОБСТВЕННИК»

Президент-генеральный директор

 В.Кисилев



## Аналог №1

Административный комплекс, 3353 м<sup>2</sup>

1 754 935 324 Р

№ 999027421, размещено 28 августа в 19:22 404 (+8)

Добавить в избранное

Добавить заметку



8 800 551-33-18

Написать сообщение

InvestTorgi

Агентство

На Авито с сентября 2016

InvestTorgi.ru

Контактное лицо

Дмитрий

Адрес

Москва, м. Кропоткинская, улица  
Пречистенка, 6

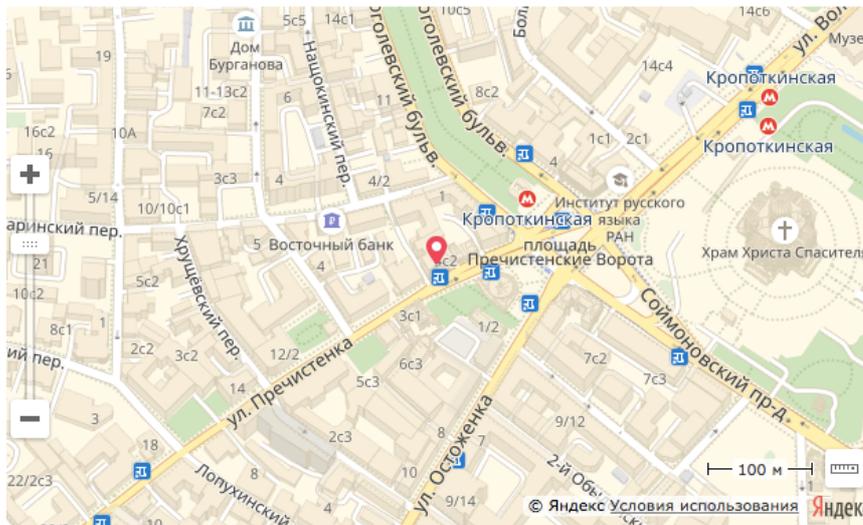


Площадь: 3353 м<sup>2</sup>

Адрес: Москва, м. Кропоткинская, улица Пречистенка, 6

Кропоткинская (200 м) Арбатская (900 м) Боровицкая (900 м)

Скрыть карту



Административный комплекс 3353 м<sup>2</sup> в Москве  
город Москва, улица Пречистенка, д. 36, строение 1, 3, 4

Нежилое здание - 2 460,6 м<sup>2</sup>;

Нежилое здание - 554,4 м<sup>2</sup>;

Нежилое здание - 338,8 м<sup>2</sup>.

- Класс А+
- 9 мин. пешком от м. Парк культуры, район Хамовники.
- Этажей в здании - 5,
- Высота потолков: 3. 2 м.
- В помещении интернет, телефон, мебель.
- Вход в здание - общий с улицы.
- Земельный участок 540 м<sup>2</sup> в аренде.

[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/administrativnyy\\_kompleks\\_3353\\_m\\_999027421](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/administrativnyy_kompleks_3353_m_999027421)

## Аналог №2

вчера, 10:26 87 просмотров, 0 за сегодня

### Офис (В+), 87 м<sup>2</sup>

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, 1-й Обыденский пер., 9/12 [На карте](#)

Кропоткинская

В избранное



Пожаловаться



Ипотека от  
от 596 040 ₽/мес

\*Предварительный расчёт

[Оставить заявку](#)



12 фото



Площадь	Этаж	Помещение	Класс
<b>87 м<sup>2</sup></b>	<b>1 из 7</b>	<b>Свободно</b>	<b>В+</b>

ID 301. Готовый к работе офис, смешанной планировки расположен на первом этаже. В непосредственной близости от метро, 2-3 минуты пешком.

#### Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

**+7 495 252-00-99**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

#### Условия сделки

Цена	57 000 000 ₽
Ставка	655 172 ₽ за м <sup>2</sup>
Налог	НДС включен: 8 694 915 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)

[Пожаловаться](#)

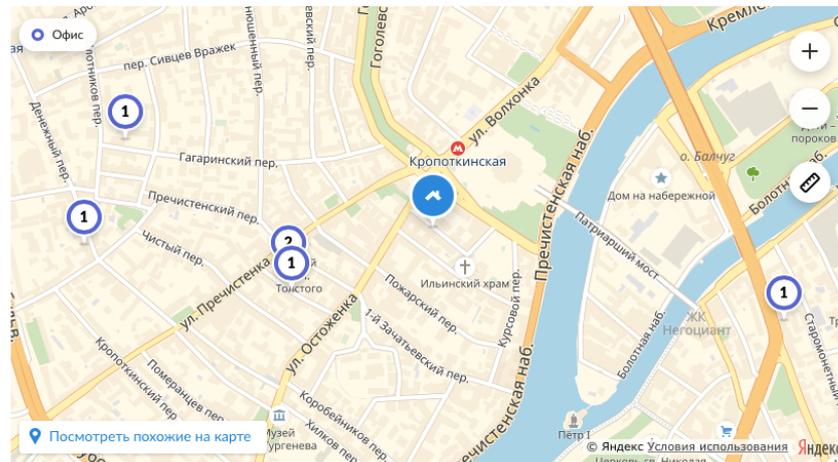
Парковка

Наземная

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, 1-й Обыденский пер., 9/12

▲ Кротопкинская

На карте 360° Панорама 88 Похожие рядом



Общая площадь 87 м²

### О доме

Год постройки	1914	Динамика цены за м² за год жилья	+ 4,7 %
Материалы стен	Кирпичный	Динамика ставки за год жилья	+ 5 %
Этажность	7	Аварийный	Нет
Подъездов	2	Конструктив и состояние	★ ★ ★ ★ ★
Квартир	38	Квартиры и планировки	★ ★ ★ ★ ★
Средняя цена за м²	624 928 Р		

### О районе

Название	Хамовники	Динамика цены за м² за год жилья	+ 2,9 %
Регион	Москва	Средняя цена 1-комн.кв.	18 856 179,3 Р
Население	106 260 человек	Динамика ставки за год жилья	+ 3 %
Средний возраст домов	69 лет	Ставка аренды 1-комн.кв.	58 674,9 Р/мес
Средняя цена за м²	466 482 Р	Динамика ставки за год жилья	+ 6,8 %

### Рейтинг района

Транспорт	★ ★ ★ ★ ★	Безопасность	★ ★ ★ ★ ★
Инфраструктура	★ ★ ★ ★ ★	Положительное соседство	★ ★ ★ ★ ★
Экология	★ ★ ★ ★ ★	Отрицательное соседство	★ ★ ★ ★ ★

По данным аналитического центра CIAN

[Ошибки в данных о доме или районе?](#)

📄 Экспорт 🖨 Печать 🚩 Пожаловаться

Агентство недвижимости

**Savills - городская недвижимость** ✓ PRO

1 год 9 месяцев на ЦИАН 881 объявление

Продажа недвижимости: жилая, коммерческая.

+7 495 252-00-99 [Написать сообщение](#)

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН



<https://www.cian.ru/sale/commercial/188374718/>

## Аналог №3

23 сен, 13:56 243 просмотра, 0 за сегодня

### Офис (А), 574 м<sup>2</sup>

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, ул. Остоженка, 25 [На карте](#)

Кропоткинская, 8 мин. пешком Парк Культуры, 8 мин. пешком

В избранное



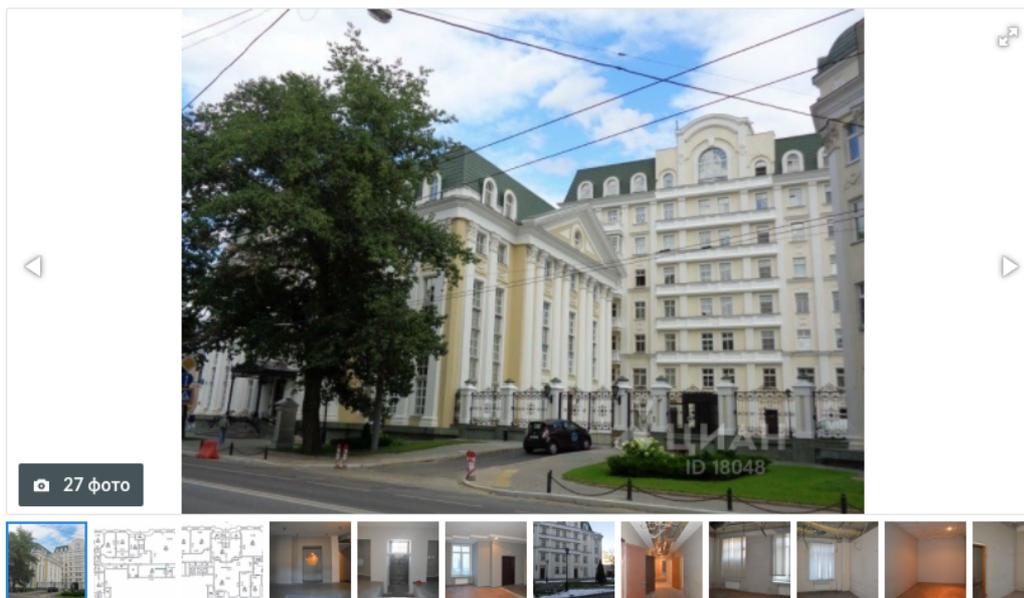
Пожаловаться



Ипотека от  
от 3 264 019 Р/мес

\*Предварительный расчёт

[Оставить заявку](#)



Площадь	Этаж	Помещение	Класс
<b>574 м<sup>2</sup></b>	<b>1 из 8</b>	<b>Свободно</b>	<b>А</b>

Агент Анастасия Гибер ответит на Ваши вопросы. Предлагается к продаже офис, расположенный на 1 этаже клубного дома Опера Хаус по адресу ул.Остоженка, д.25.

Офис имеет отдельный вход, большие окна, центральное кондиционирование, приточно-вытяжную вентиляцию. Высота потолков более 3 метров. Планировка смешанная, офисная отделка.

Эксплуатационные расходы 65000р в мес. Есть арендатор в данный момент.

В этом же здании расположены Сбербанк, фитнес-центр DrLoder. В непосредственной близости, через дорогу, находится Зачатьевский монастырь.

#### Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

**+7 929 600-50-00, +7 926 521-25-69**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

#### Условия сделки

Цена	312 141 907 Р
Ставка	543 801 Р за м <sup>2</sup>
Налог	НДС включен: 47 614 868 Р
Тип сделки	Свободная продажа

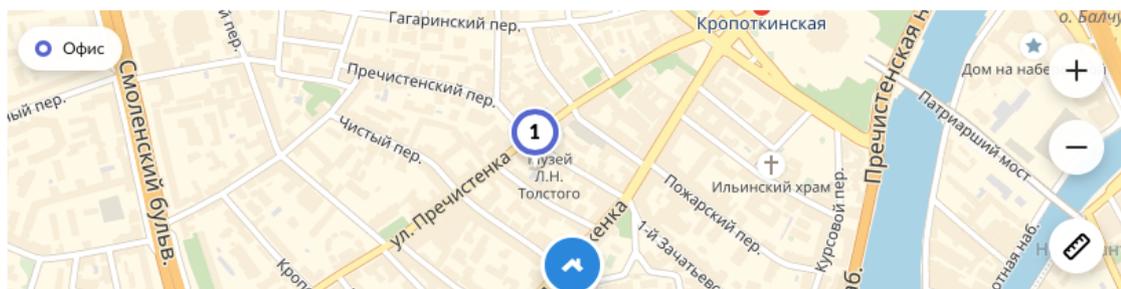
Высота потолков	3,2 м
Планировка	Смешанная
Состояние	Офисная отделка
Мебель	Нет
Доступ	Свободный

Парковка Наземная

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, ул. Остоженка, 25

📍 Кропоткинская, 8 мин. пешком 📍 Парк Культуры, 8 мин. пешком

📍 На карте 🔄 Панорама 🗺️ Похожие рядом



### ЖК Опера-Хаус

Тип здания	Бизнес-центр	Категория здания	Действующее
Общая площадь	574 м <sup>2</sup>	Статус участка	В собственности

🌬️ Приточная вентиляция

🏠 Центральное кондиционирование

🔥 Центральное отопление

### О доме

Год постройки	1998	Динамика цены за м <sup>2</sup> за год жилая	-2,1 %
Материалы стен	Кирпичный	Динамика ставки за год жилая	+ 5,6 %
Этажность	9	Аварийный	Нет
Подъездов	5	Конструктив и состояние	★★★★★
Квартир	69	Квартиры и планировки	★★★★★
Средняя цена за м <sup>2</sup>	805 322 Р		

## О районе

Название	Хамовники	Динамика цены за м <sup>2</sup> за год жилая	+ 2,9 %
Регион	Москва	Средняя цена 1-комн.кв.	18 856 179,3 Р
Население	106 260 человек	Динамика ставки за год жилая	+ 3 %
Средний возраст домов	69 лет	Ставка аренды 1-комн.кв.	58 674,9 Р/мес
Средняя цена за м <sup>2</sup>	466 482 Р	Динамика ставки за год жилая	+ 6,8 %

## Рейтинг района ?

Транспорт	★★★★★	Безопасность	★★★★★
Инфраструктура	★★★★☆	Положительное соседство	★★★★☆
Экология	★★★★☆	Отрицательное соседство	★★★☆☆

По данным аналитического центра CIAN

[Ошибка в данных о доме или районе?](#)

Агентство недвижимости

**Дворянское гнездо** ✓ PRO

10 лет 9 месяцев на ЦИАН 475 объявлений

Продажа недвижимости: жилая, загородная, зарубежная, коммерческая. Аренда недвижимости: жилая, загородная, зарубежная, коммерческая. Ипотечное кредито...

+7 929 600-50-00, +7 926 521-25-69

[Написать сообщение](#)

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН



<https://www.cian.ru/sale/commercial/154240606/>

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»  
Регистрационный номер №0014 в ЕГР СРО от «20» мая 2013г.

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

«02» октября 2013г.

№ 379

Дата выдачи свидетельства

Номер свидетельства

## Специалист-оценщик

### РЕШЕТНИКОВ АЛЕКСАНДР ГЕННАДЬЕВИЧ

Республика Башкортостан, г. Уфа, Дуванский бульвар, д. 17, корп. 1, кв. 54  
Паспорт 80 12 №649518 выдан Отделом УФМС России по Республике Башкортостан  
в Кировском районе города Уфы 28.12.2012г.

является членом Некоммерческого партнерства  
саморегулируемой организации  
«Свободный Оценочный Департамент» и имеет право на  
осуществление оценочной деятельности на территории  
Российской Федерации.

Президент НП СРО «СВОД»



А.В. Лебедев

*В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в НП СРО «СВОД»  
по адресу: 620089, г. Екатеринбург, ул. Луганская, а/я 112, тел. (343) 389-87-38.*

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 007842-1

« 29 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан Решетникову Александру Геннадьевичу

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

от « 29 » марта 20 18 г. № 57

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 29 » марта 20 21 г.

**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ  
№ 8491R/776/00047/8**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - **АО «АльфаСтрахование»** на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 8491R/776/00047/8 (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:** Наименование: **Решетников Александр Геннадьевич**  
Местонахождение: г. Уфа, ул. Дуванский Бульвар, д.17/1, кв.54  
ИНН 027806343834

**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 договору страхования.

**Страховой случай:** с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – 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.

Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

**Оценочная деятельность:** деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

**Страховая сумма:** 5 000 000,00 (пять миллионов) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

**Лимит ответственности на один страховой случай:** 5 000 000,00 (пять миллионов) рублей.

**Франшиза:** франшиза по настоящему договору не устанавливается

**Территория страхового покрытия:** Российская Федерация.

Страховщик   
115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д.31, стр.Б

Полис № 8491R/776/00047/8

Страхователь   
8 800 333 0 999, [www.alfastrah.ru](http://www.alfastrah.ru)

**Срок действия Договора страхования:**

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «10» июля 2018 г. и действует по 23 часа 59 минут «09» июля 2019 г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в **течение сроков исковой давности**, установленной законодательством Российской Федерации.

**Страховщик:****АО «АльфаСтрахование»****Уфимский филиал**

450005, РБ, г. Уфа, ул. Революционная, д.70/1

ИНН 7713056834, КПП 027843001

Банковские реквизиты:

Р/С 40701810829300000003

Банк получателя Филиал «Нижегородский»

АО «Альфа-Банк» г. Нижний Новгород

БИК 042202824

Кор счет 30101810200000000824

Телефон (347) 246-49-04

\_\_\_\_\_  
Руководитель Блока (А.Р. Абдуллин)  
корпоративных продаж МП

Уфимского филиала АО «АльфаСтрахование»

**Страхователь:****Решетников Александр Геннадьевич**

Паспортные данные: 80 12 649518 выдан  
28.12.2012г. ОУФМС России по Республике  
Башкортостан в Кировском районе г. Уфы

Адрес регистрации: г. Уфа, ул. Дуванский  
Бульвар, д.17/1, кв.54

\_\_\_\_\_  
(А.Г. Решетников)

**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ  
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ  
№ 8491R /776/00045/8**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - **АО «АльфаСтрахование»** на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 8491R /776/00045/18 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015», которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

**Страхователь:** **Общество с ограниченной ответственностью «Ребус»**  
Местонахождение: 450022, РБ, г. Уфа, ул. Степана Злобина, д.6  
ИНН 0278095076

**Объект страхования:** не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:  
а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;  
б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;  
в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя (Застрахованного лица), в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

**Страховой случай:** - события, названные в п. **3.1.2.2** Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.  
- страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:  
- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;  
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

**Оценочная деятельность:** деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

**Страховая сумма:** по всем страховым случаям: 100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей.

**Лимит ответственности:** по одному страховому случаю устанавливается в размере 100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей.

Полис № 8491R /776/00045/8

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д.31, стр.Б  
Страховщик 

8 800 333 0 999, [www.alfastrah.ru](http://www.alfastrah.ru)  
Страхователь 

Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в п. 3.1 настоящего Договора.

**Франшиза:** Безусловная франшиза по договору не предусмотрена.

**Территория страхования:** Российская Федерация.

**Срок действия Договора страхования:**

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «10» июля 2018 г. и действует по 23 часа 59 минут «09» июля 2019 г. включительно.  
По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю **в течение срока действия Договора** страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период срока страхования.

Страховщик:

**АО «АльфаСтрахование»**

**Уфимский филиал**

450005, РБ, г. Уфа, ул. Революционная, д.70/1  
ИНН 7713056834, КПП 027843001

Банковские реквизиты:

Р/С 40701810829300000003

Банк получателя Филиал «Нижегородский»

АО «Альфа-Банк» г. Нижний Новгород

БИК 042202824

Кор счет 30101810200000000824

Телефон (347) 246-49-04

\_\_\_\_\_  
(А.Р. Абдуллин)

Руководитель Блока МП  
корпоративных продаж  
Уфимского филиала АО «АльфаСтрахование»



Страхователь:

**ООО «Ребус»**

Адрес регистрации: 450022, РБ, г. Уфа,  
ул. Степана Злобина, д.6

ИНН0278095076

Банковские реквизиты:

Р/С 40702810300010000873

Банк ПАО «УралСиб» в г. Уфа

БИК 048073770

Кор счет 30101810600000000770

Телефон 253-12-01

\_\_\_\_\_  
(Д.А. Шакиров )



Место и дата выдачи полиса:

г.Уфа

«05» июля 2018 г.