



ООО «Независимая Оценка»

ИНН 7816222882 ОГРН 1037835052287

194044, Санкт-Петербург,

ул. Комиссара Смирнова, 15, оф. 539

Тел/факс: 303-86-90, 335-11-59

ЭКЗЕМПЛЯР № 2

ОТЧЁТ ОБ ОЦЕНКЕ

**рыночной стоимости объектов недвижимости :
2 нежилых помещений, расположенных по адресу:
г. Москва, ул. Введенского, д. 23А, стр. 3**

№ 229-18/н

Дата оценки: 04.09.2018 г.
Дата составления отчета: 26.09.2018 г.
**Рекомендуемый срок
использования отчета:** до 26.03.2019 г.

Вид стоимости: рыночная

Назначение:
для определения начальной цены торгов

Заказчик:
АО «СУ-155»
ОГРН 1027739218154
119261, г. Москва, Ленинский пр-т, д. 81

**Санкт-Петербург
2018 г.**





ООО «Независимая Оценка»
194044, Россия, Санкт-Петербург
ул. Комиссара Смирнова 15, оф. 539
Тел./факс: 303-86-90, 335-11-59
E-mail: ccno@ccno.ru
www.ccno.ru
ОГРН 1037835052287
ИНН 7816222882, КПП 780201001

И.о. конкурсного управляющего
АО «СУ-155»
Г-ну Белокопыт А.В.

С Отчетом об оценке

Уважаемый Алексей Васильевич,

на основании Договора № 229-18/н от 04 сентября 2018 года, заключенного между ООО «Независимая Оценка» (Исполнителем) и АО «СУ-155» (Заказчиком), выполнена работа по оценке рыночной стоимости объектов недвижимости: 2 нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Введенского, д. 23А, стр. 3.

Оценка рыночной стоимости выполнена по состоянию на 04 сентября 2018 года.

Оценка проведена в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г.; ФСО №1, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 297; ФСО №2, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 298, ФСО №3, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 299, ФСО №7, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. N 611, Стандартами и правилами оценочной деятельности СРО Ассоциация оценщиков «СПО».

Ни одна из частей настоящего отчета не может трактоваться отдельно, а только в связи с его полным текстом, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод:

**Рыночная стоимость объектов недвижимости: 2 нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Введенского, д. 23А, стр. 3, принадлежащих АО «СУ-155», определенная по состоянию на 04 сентября 2018 года, округленно составляет, НДС не облагается*:
10 521 000 (Десять миллионов пятьсот двадцать одна тысяча) рублей**

В том числе по объектам оценки:

Объект оценки	Адрес объекта	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб., НДС не облагается
Помещение: этаж I пом. I ком I, пом. II ком. 38, 39, 56, 61-63, пом. III ком. 1, пом. IV ком. 1; условный номер 77-77-06/088/2006-266	г. Москва, ул. Введенского, д. 23А, стр. 3	317,80	9 319 000
Помещение: этаж I пом. II ком 2, 57-59; условный номер 77-77-06/088/2006-265	г. Москва, ул. Введенского, д. 23А, стр. 3	47,00	1 202 000
Итого:			10 521 000

**Примечание. В соответствии с п.2. ст.146 Налогового кодекса Российской Федерации операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами) не признаются объектом налогообложения по налогу на добавленную стоимость.*

Напоминаем, что согласно Федеральному закону № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности» от 29.07.1998 г., рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета об оценке (26 сентября 2018г.).

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по данному отчету, пожалуйста, обращайтесь за пояснениями по т. 303-86-90.

**С уважением,
Генеральный директор
ООО «Независимая Оценка»**

Селезнёв С.Э.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	7
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	9
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.	11
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.	13
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ	14
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
6.1. Качественные и количественные характеристики объекта оценки	16
6.1.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	16
6.1.2. Состав объекта оценки.....	16
6.1.3. Юридическое описание объекта оценки	16
6.1.4. Балансовая стоимость оцениваемых объектов недвижимости	16
6.1.5. Описание земельного участка.....	16
6.1.6. Описание помещений	17
6.1.7. Фотографии объекта оценки	19
6.2. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	22
6.2.1. Карты-схемы района расположения объекта оценки	22
6.2.2. Общая характеристика района расположения	22
6.2.3. Характеристика локального расположения объекта оценки	27
6.3. ПОЗИЦИОНИРОВАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	28
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	29
7.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	43
7.3.1 ОБЗОР РЫНКА СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВА.....	44
8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	50
8.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	50
8.2. АНАЛИЗ ВАРИАНТОВ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ УСЛОВНО СВОБОДНОГО УЧАСТКА	50
8.3. АНАЛИЗ ВАРИАНТОВ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ УЧАСТКА С ЗАСТРОЙКОЙ	51
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ	52
9.1. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ	53
9.2. ВЫБОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	54
10. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА...56	
10.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	56
10.2. ВЫБОР ОБЪЕКТОВ - АНАЛОГОВ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ КОРРЕКТИРОВОК И ПОРЯДОК ИХ ВНЕСЕНИЯ В РАСЧЕТАХ.....	61
10.3. ОПРЕДЕЛЕНИЯ КОРРЕКТИРОВОК И ПОРЯДОК ИХ ВНЕСЕНИЯ	62
11. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА71	
11.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ РАСЧЕТА	72
11.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ДЕЙСТВИТЕЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА	77
11.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ КОЭФФИЦИЕНТА КАПИТАЛИЗАЦИИ	79
11.3. ИТОГОВЫЙ РАСЧЕТ СТОИМОСТИ МЕТОДОМ ПРЯМОЙ КАПИТАЛИЗАЦИИ.....	79
12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	80
13. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ.	82
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	83
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ.....	86
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ЦЕНОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМАЯ В ОТЧЕТЕ	181

1. Основные факты и выводы

Основание для проведения оценки	Договор №229-18/н от 04 сентября 2018 года	
Порядковый номер Отчета	№229-18/н	
Дата оценки	04 сентября 2018 года	
Дата осмотра объекта оценки	04 сентября 2018 года	
Дата составления отчета	26 сентября 2018 года	
Период проведения оценки	04.09.2018 - 26.09.2018 г.	
Цель оценки	Определение рыночной стоимости	
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость	
Предполагаемое использование результатов оценки	Оценка производится с целью <i>определения начальной цены торгов</i>	
Сведения о потенциальных пользователях Отчета	Собственник Объектов оценки АО «СУ-155»	
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Показатель	Характеристики объекта
	Наименование объекта	Помещение: этаж 1 пом. I ком 1, пом. II ком. 38, 39, 56, 61-63, пом. III ком. 1, пом. IV ком. 1; условный номер 77-77-06/088/2006-266
	Адрес	г. Москва, ул. Введенского, д. 23А, стр. 3
	Кадастровый (или условный) номер	77:06:0008001:2779
	Этаж расположения	1 этаж
	Кадастровая стоимость, руб.	15 692 372,89
	Дата определения кадастровой стоимости	01.01.2016
	Общая площадь помещения, кв.м	317,8
	Инженерные коммуникации	Все
	Состояние помещения	удовлетворительное
	Текущее использование	автосервис, гараж
	Удаленность от метро	1100 м - ст.м.Беляево 1300 - ст.м. Коньково
	Уровень развития инфраструктуры	Высокий
	Интенсивность пешеходных потоков	низкий
Год постройки дома	Н/Д	
Балансовая стоимость объекта оценки	Данные о балансовой стоимости объекта оценки. Заказчиком не предоставлены. Это не оказывает влияния на стоимость объекта оценки.	
Сведения о Собственнике объекта оценки	АО «Строительное управление № 155» ОРГН 1027739218154 119261, г. Москва, Ленинский пр-т, д. 81	

Отчет об оценке недвижимого имущества

Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	№	Объект	Права	Обременения
	1	Помещение: этаж 1 пом. I ком 1, пом. II ком. 38, 39, 56, 61-63, пом. III ком. 1, пом. IV ком. 1; условный номер 77-77-06/088/2006-266	№ 77-77-06/088/2006-266 от 14.12.2006 (Собственность)	№ 77-77-12/023/2007-572 от 25.10.2007 (Ипотека) № 77:06:0008001:2779-77/012/2017-1 от 21.11.2017 (Запрещение сделок с имуществом)
	2	Помещение: этаж 1 пом. II ком 2, 57-59; условный номер 77-77-06/088/2006-265	№ 77-77-06/088/2006-265 от 14.12.2006 (Собственность)	№ 77-77-12/023/2007-572 от 25.10.2007 (Ипотека) № 77:06:0008001:2780-77/012/2017-1 от 21.11.2017 (Запрещение сделок с имуществом)
Оценка проводится без учета долговых обязательств и иных обременений в отношении объекта оценки или его частей.				
Сведения об обременениях, связанных с объектами оценки	<ul style="list-style-type: none"> • Определение рыночной стоимости Объекта оценки провести без учета каких-либо обременений (ограничений) права. Оценка производится без учета обременения договором залога и итоговая величина не снижается на величину ссудной задолженности. • Оценка проводится на основании информации, предоставленной Заказчиком оценки Собственником/эксплуататором активов, а также лично собранной информации в процессе осмотра имущества. • Границы интервала, в котором может находиться искомая величина стоимости, указывать не требуется. Итоговое значение стоимости представить в виде одного числа 			
Наиболее эффективное использование	<ul style="list-style-type: none"> • <i>условно незастроенного земельного участка</i> Не проводился (см. главу 8 настоящего Отчета об оценке) • <i>объекта капитального строительства</i> В соответствии с заданием на оценку рыночная стоимость объектов капитального строительства (в данном случае встроенных помещений) оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемых объектов (в текущем состоянии). Текущее состояние оцениваемого имущества и его перспективное использование <i>в качестве складской недвижимости</i>, соответствует его наиболее эффективному использованию 			
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Применяемый подход	Значение		Вес
		Помещение: этаж 1 пом. I ком 1, пом. II ком. 38, 39, 56, 61-63, пом. III ком. 1, пом. IV ком. 1; условный номер 77-77-06/088/2006-266	Помещение: этаж 1 пом. II ком 2, 57-59; условный номер 77-77-06/088/2006-265	
	Сравнительный	9 460 724	1 242 328	40%
	Доходный	9 224 297	1 174 746	60%
	Затратный	обоснованно не применялся	обоснованно не применялся	-
	Согласованная величина рыночной стоимости (расчетная величина), руб. без НДС	9 318 868	1 201 779	100%
Рыночная стоимость (округленная величина), руб. без НДС	9 319 000	1 202 000		
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки	10 521 000 руб. (НДС не облагается)			
Наличие/отсутствие препятствий к проведению оценки	Обстоятельства, препятствующие в соответствии с федеральным законодательством проведению оценки, отсутствуют			

2. Задание на оценку

Приложение № 1 к
Договору на проведение оценки
№ 229-18/н от 04.09.2018 г.

1	Объект оценки	Объекты недвижимости			
	состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	№ п/п	Наименование	Адрес местонахождения	Общая площадь, кв.м.
1.1.	характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	1	Помещение: этаж 1 пом. I ком. 1, пом. II ком. 38, 39, 56, 61-63, пом. III ком. 1, пом. IV ком. 1	г. Москва, ул. Введенского, д. 23А, стр. 3	317,8
1.2.		2	Помещение: этаж 1 пом. II ком. 2, 57-59	г. Москва, ул. Введенского, д. 23А, стр. 3	47
2	Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности Оценка проводится без учета долговых обязательств и иных обременений в отношении объекта оценки или его частей.			
2.1.	права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки				
3	Цель оценки	Определение рыночной стоимости			
4	Предполагаемое использование результатов оценки	Для определения начальной цены торгов			
5	Вид стоимости	Рыночная			
6	Дата оценки	04.09.2018 г.			
7	Срок проведения оценки	5 (пять) рабочих дней с момента поступления денежных средств на расчетный счет исполнителя			
8	Допущения, на которых должна основываться оценка	<p>1. Оценка должна быть выполнена в соответствии со следующими нормативными документами:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.98 г., – ФСО № 1, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 297, – ФСО № 2, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 298, – ФСО № 3, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 299, – ФСО № 7 «Оценка недвижимости», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. N 611, – Стандартами и правилами оценочной деятельности СРО Ассоциация оценщиков «СПО». <p>2. Определение рыночной стоимости Объекта оценки провести без учета каких-либо обременений (ограничений) права. Оценка производится без учета обременения договором залога и итоговая величина не снижается на величину ссудной задолженности.</p> <p>3. Оценка проводится на основании информации, предоставленной Заказчиком оценки Собственником/эксплуататором активов, а также лично собранной информации в процессе осмотра имущества.</p> <p>4. Границы интервала, в котором может находиться искомая величина стоимости, указывать не требуется. Итоговое значение стоимости представить в виде одного числа.</p> <p>Прочие допущения и ограничения формируются Оценщиком в отчете исходя из поставленной цели оценки, предполагаемого использования результатов оценки, а также специфики Объекта оценки.</p>			

Отчет об оценке недвижимого имущества

9	Иные расчетные величины	Не требуются
10	Организация осмотра объекта оценки	
10.1	особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Препятствий к осмотру не выявлено.
11	Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Необходимые для проведения оценки материалы передаются Заказчиком Исполнителю при подписании договора. Документы, предоставленные Заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должны быть подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, и к отчету прикладываются их копии.
12	Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки).	Отсутствует.

3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике.

3.1. Сведения о Заказчике Оценки:

Организационно правовая форма	Акционерное общество
Полное наименование	Акционерное общество «Строительное управление №155»
Сокращенное наименование	АО «СУ-155»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1027739218154, дата присвоения 19.09.2002 г.
Место нахождения юридического лица:	119261 г. Москва, ул. Ленинский пр-т, д.81

3.2. Сведения об Оценщике работающем на основании трудового договора

Фамилия, имя, отчество оценщика	Ермацан Ольга Витальевна
Адрес	194044, Санкт-Петербург, ул. Комиссара Смирнова, д.15, оф. 539
Телефон	303-86-90
Электронная почта	220@сспо.ru
информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	является членом Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки», включена в реестр оценщиков 24 января 2013 года за регистрационным номером 0508.
место нахождения СРО	190000, Россия, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5, оф.101
номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 371051, выданный Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки кадров Санкт-Петербургского государственного инженерно-экономического университета 18 июля 2002 г. по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» регистрационный номер № 4148 от 2010 года, выданное Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки кадров Санкт-Петербургского государственного инженерно-экономического университета Свидетельство о повышении квалификации №037408, выданное Национальным исследовательским университетом «Высшая школа экономики, Санкт-Петербург, в марте 2015 г. по программе «Оценочная деятельность» Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 003153-1 от 07 февраля 2018 г.
сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Профессиональная Ответственность оценщика застрахована СО «РЕСО-Гарантия». Полис № 922/1395571942 от 24 июня 2018 г. Срок действия с 10.07.18 г. по 09.07.21 г. Страховая сумма: 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей.
стаж работы в оценочной деятельности	с 2000 года
Степень участия	Проведение полного комплекса работ от сбора исходных данных до составления отчета
Сведения о независимости оценщика:	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является

Отчет об оценке недвижимого имущества

	участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
--	--

3.3. Сведения об организации, с которой у оценщика заключен трудовой договор

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью «Независимая Оценка»
Основной государственный регистрационный номер (далее - ОГРН)	1037835052287
Дата присвоения ОГРН	14.04.2003 г.
Место нахождения	194044, Санкт-Петербург, ул. Комиссара Смирнова, д. 15, оф. 539
Сведения о страховании	Ответственность оценщика застрахована ОАО СК «РЕСО-ГАРАНТИЯ» №922/1008534472 от 23.12.2016 г. Сумма по договору 100 000 000 рублей. Срок действия полиса: с 01.01.2016 г. по 31.12.2018 г.

4. Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки.

Следующие допущения и ограничения являются неотъемлемой частью данного отчета.

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и в указанных в нем целях.
2. Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности, включая сервитуты и иные обременения. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или обременений, кроме оговоренных в отчете.
3. Размеры помещения приведены по данным документации, представленной Заказчиком, уточнений, специальных измерений Оценщики не производили.
4. Оценщики не несут ответственности ни за наличие скрытых факторов, которые могут оказать влияние на стоимость объекта, ни за необходимость выявления таковых. В частности, это касается возможного содержания экологически вредных веществ в грунте земельного участка, или в использованных при строительстве улучшений строительных материалах.
5. Предполагается, что собственник оцениваемого объекта рационально и компетентно управляет принадлежащей ему собственностью.
6. Сведения, полученные Оценщиками и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако Оценщики не могут гарантировать абсолютную точность информации, поэтому в тех случаях, когда это необходимо, указывается источник информации.
7. Ни Заказчик, ни Оценщики не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Разглашение содержания настоящего отчета возможно только после предварительного письменного согласования.
8. От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
9. Мнение Оценщиков относительно рыночной стоимости объекта действительно на дату оценки. Оценщики не принимают на себя никакой ответственности за изменение политических, административных, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта.
10. Настоящий отчет содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно наиболее вероятной цены продажи объекта на дату оценки и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке именно по этой цене.
11. Границы интервала, в котором может находиться искомая величина стоимости (согласно ФСО №7), указывать не требуется. Итоговое значение стоимости представить в виде одного числа.
12. Согласно данным Росреестра объекты недвижимости, входящие в состав объекта оценки, имеют обременение «Запрещение сделок с имуществом». Оценка производится при допущении, что данное обременение будет снято и объект оценки будет вовлечен в гражданский оборот.

5. Применяемые стандарты оценочной деятельности, определение вида оцениваемой стоимости

Стандарты оценочной деятельности определяют требования к порядку проведения оценки (определению стоимости движимого и недвижимого имущества) и осуществления оценочной деятельности.

Основы отечественной стандартизации оценки заложены в Федеральном законе об оценочной деятельности. В этом законе сформулированы основные положения, необходимые для разработки и применения системы стандартов.

Стандарты оценочной деятельности подразделяются на Федеральные стандарты оценки и стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемых организаций оценщиков (СРО).

Федеральные стандарты оценки (ФСО) включают в себя следующие документы:

Федеральный стандарт оценки N 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)» УТВЕРЖДЕН приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 297.

Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)» УТВЕРЖДЕН приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 298,

Федеральный стандарт оценки N 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)» УТВЕРЖДЕН приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 299,

Федеральный стандарт оценки N 7 «Оценка недвижимости (ФСО N 7)» УТВЕРЖДЕН приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611,

Стандарты и Правила оценочной деятельности СРО Ассоциация оценщиков «СПО» обязательные к применению членами СРО.

Определение стоимости объекта оценки проведено на основании требований Федерального стандарта оценки N 1.

Федеральный стандарт оценки № 2 дает следующие толкования видов стоимости, определяемых в рамках настоящей работы:

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

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

Оцениваемый объект предоставляется в залог для получения кредита. В случае невозврата кредита, возникает необходимость реализации оцениваемого имущества кредитной организацией. Реализация в этом случае проводится в минимальные сроки. В связи с этим возникает потребность в определении ликвидационной стоимости.

Статья 209 главы 13 части 1 Гражданского кодекса Российской Федерации, (принят Государственной Думой 21 октября 1994 года) определяет **содержание права собственности** следующим образом:

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

2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам, не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц. В том числе, собственник вправе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставляя за собой право владения, пользования и распоряжения имуществом, а так же отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

3. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом, осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

4. Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.

6. Описание объекта оценки

6.1. Качественные и количественные характеристики объекта оценки

6.1.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

- Договор об ипотеке № 32-260/19/1744-07-ЗН/3117 от 19.09.2007 г.;
- Договор об ипотеке № 32-260/19/2083-07-ЗН/3117 от 01.11.2007 г.;

6.1.2. Состав объекта оценки

Наименование	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв. м
Помещение: этаж I пом. I ком I, пом. II ком. 38, 39, 56, 61-63, пом. III ком. I, пом. IV ком. I; условный номер 77-77-06/088/2006-266	г. Москва, ул. Введенского, д. 23А, стр. 3	77:06:0008001:2779	317,8
Помещение: этаж I пом. II ком 2, 57-59; условный номер 77-77-06/088/2006-265	г. Москва, ул. Введенского, д. 23А, стр. 3	77:06:0008001:2780	47

6.1.3. Юридическое описание объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта	Существующие права	Правообладатель	Права	Обременения
1	Помещение: этаж I пом. I ком I, пом. II ком. 38, 39, 56, 61-63, пом. III ком. I, пом. IV ком. I; условный номер 77-77-06/088/2006-266	Право собственности	АО «СУ-155» ОГРН 1027739218154 119261, г. Москва, Ленинский пр-т, д. 81	По информации РОСРЕЕСТРА № 77-77-06/088/2006-266 от 14.12.2006 (Собственность)	№ 77-77-12/023/2007-572 от 25.10.2007 (Ипотека) № 77:06:0008001:2779-77/012/2017-1 от 21.11.2017 (Запрещение сделок с имуществом)
2	Помещение: этаж I пом. II ком 2, 57-59; условный номер 77-77-06/088/2006-265	Право собственности	АО «СУ-155» ОГРН 1027739218154 119261, г. Москва, Ленинский пр-т, д. 81	По информации РОСРЕЕСТРА № 77-77-06/088/2006-265 от 14.12.2006 (Собственность)	№ 77-77-12/023/2007-572 от 25.10.2007 (Ипотека) № 77:06:0008001:2780-77/012/2017-1 от 21.11.2017 (Запрещение сделок с имуществом)

6.1.4. Балансовая стоимость оцениваемых объектов недвижимости

Данные о балансовой стоимости объекта оценки. Заказчиком не предоставлены. Это не оказывает влияния на стоимость объекта оценки.

6.1.5. Описание земельного участка

Под земельным участком в настоящем отчете понимается земельный участок, на котором находятся здания, в которых расположены оцениваемые помещения.

По данным Заказчика, доли земельных участков, относящиеся к оцениваемым нежилым помещениям, не выделены, и документы на них не оформлены. Таким образом, в расчетах доли земельных участков, относящиеся к нежилым помещениям, не учитываются.

В расчетах доли земельных участков, относящиеся к нежилым помещениям, не учитываются. Оценщик понимает этот пункт следующим образом: поскольку объектом оценки являются ОКС – встроенные нежилые помещения, и при расчете стоимости ОКС в рамках сравнительного и доходного подходов, стоимость сделки/предложения объектов-аналогов (встроенных нежилых помещений) приведена без учета земельной составляющей т.е. доля земельного участка, относящегося к нежилым помещениям, не выделена, документы на нее не оформлены, следовательно итоговая стоимость по подходам и согласованная рыночная стоимость Объекта оценки также не включает в себя стоимость прав земельного участка.

6.1.6. Описание помещений

Краткая характеристика объекта оценки

Показатель	Характеристики объекта	
Наименование объекта	Помещение: этаж I пом. I ком 1, пом. II ком. 38, 39, 56, 61-63, пом. III ком. 1, пом. IV ком. 1; условный номер 77-77-06/088/2006-266	Помещение: этаж I пом. II ком 2, 57-59; условный номер 77-77-06/088/2006-265
Адрес	г. Москва, ул. Введенского, д. 23А, стр. 3	г. Москва, ул. Введенского, д. 23А, стр. 3
Кадастровый (или условный) номер	77:06:0008001:2779	77:06:0008001:2780
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж
Кадастровая стоимость, руб.	15 692 372,89	2 320 772,58
Дата определения кадастровой стоимости	01.01.2016	01.01.2016
Общая площадь помещения, кв.м	317,8	47,0
Инженерные коммуникации	Все	Все
Состояние помещения	удовлетворительное	удовлетворительное
Текущее использование	автосервис, гараж	помещение охраны в гараже
Удаленность от метро	1100 м - ст.м. Беляево 1300 - ст.м. Коньково	1100 м - ст.м. Беляево 1300 - ст.м. Коньково
Уровень развития инфраструктуры	Высокий	Высокий
Интенсивность пешеходных потоков	низкий	низкий
Год постройки дома	Н/Д	Н/Д

Состав, согласно экспликации объекта 1- помещение: этаж 1 пом. I ком 1, пом. II ком. 38, 39, 56, 61-63, пом. III ком. 1, пом. IV ком. 1; условный номер 77-77-06/088/2006-266

Наименование	Площадь
комната персонала	68,1
ГАРАЖИ :	
кладовая	8,5
мощная для машин	121,8
уборная	4,6
душевая	2,6
уборная	3,3
комната персонала	21,3
ИТОГО :	162,1
НАСОСНАЯ :	
Насосная	53,5
Склад инвентаря	34,1
ВСЕГО :	317,8

Отчет об оценке недвижимого имущества

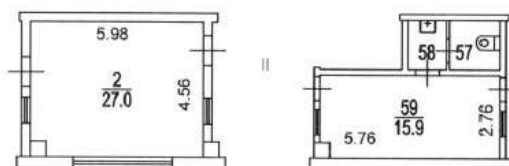
Состав, согласно экспликации объекта 2- помещение: этаж 1 пом. II ком 2, 57-59; условный номер 77-77-06/088/2006-265

Наименование	Площадь
Комната охраны	27,0
Уборная	2,0
Умывальная	2,1
Комната охраны	15,9
ИТОГО :	47,0

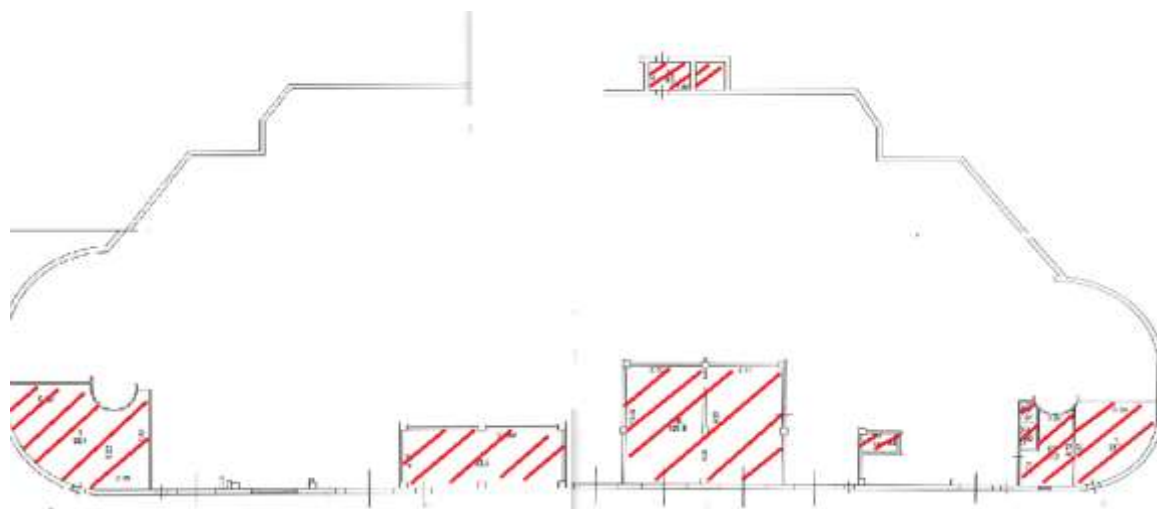
План помещений

Помещение: этаж 1 пом. I ком. 1, пом. II ком. 38, 39, 56, 61-63, пом. III ком. 1, пом. IV ком. 1; условный номер 77-77-06/088/2006-266

1 ЭТАЖ



Помещение: этаж 1 пом. II ком. 2, 57-59; условный номер 77-77-06/088/2006-265



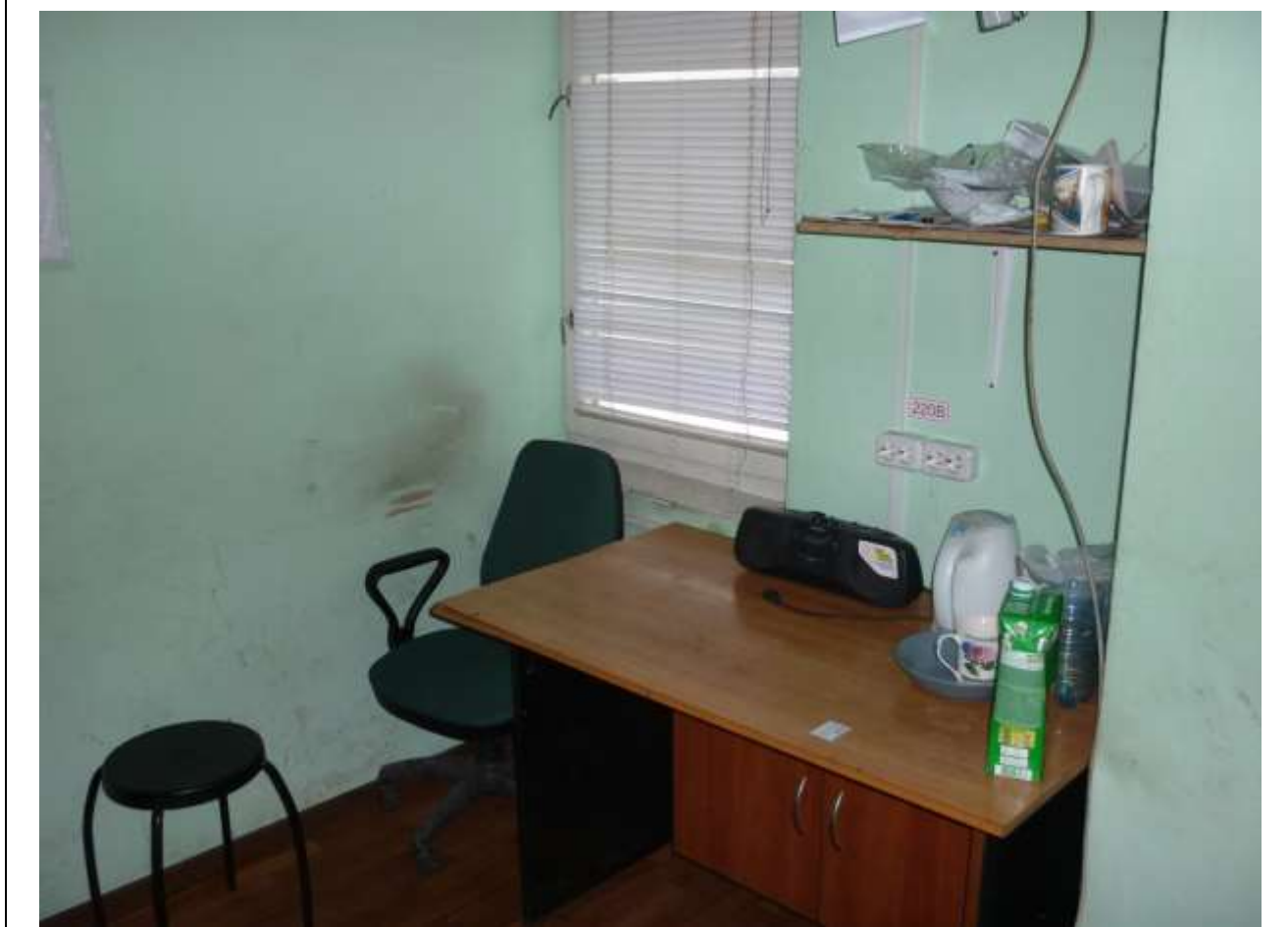
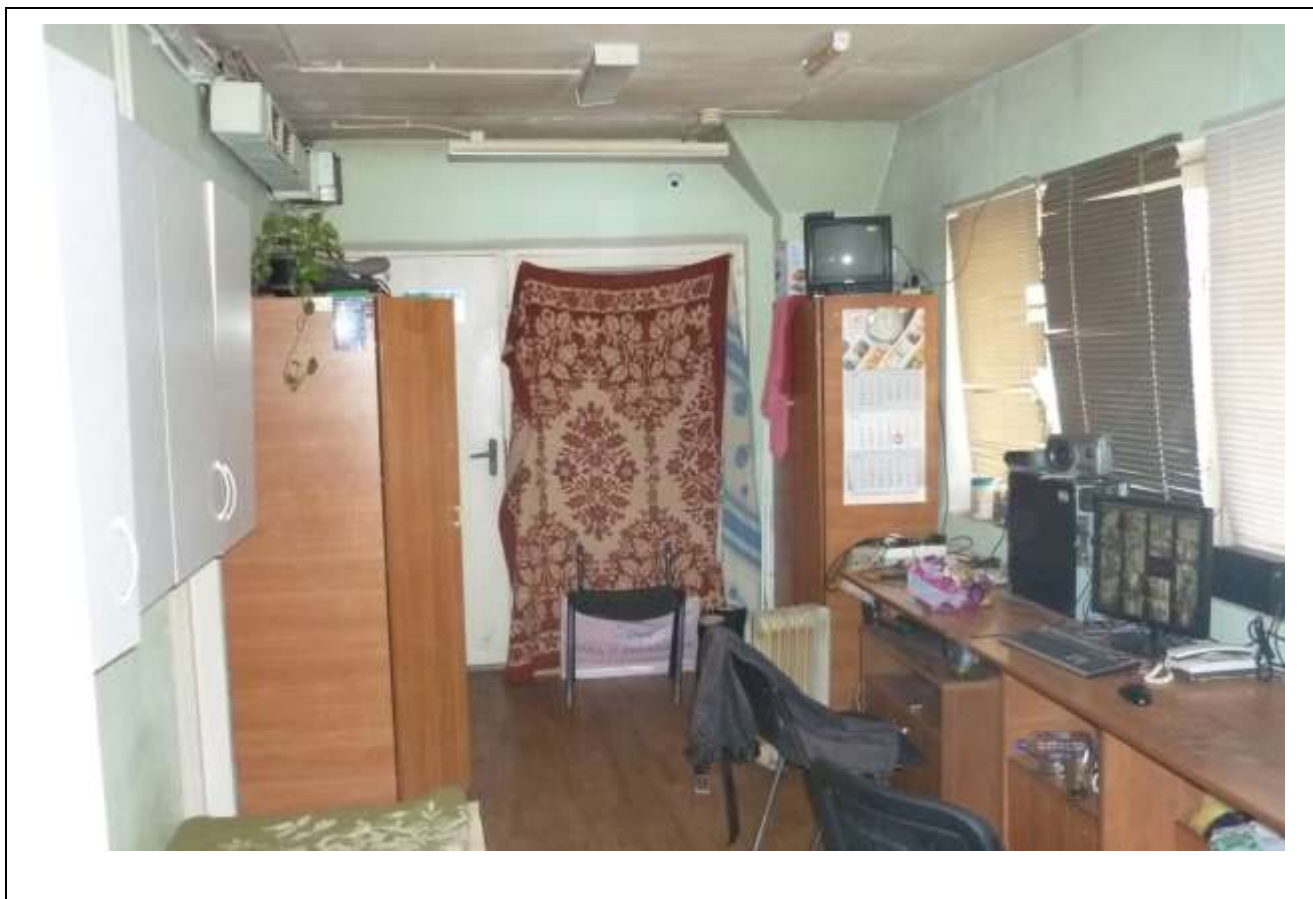
Описание базируется на данных, полученных в ходе визуального осмотра объекта, данных информации Росреестра, а также по информации Заказчика. Помещения являются составной частью здания, и имеют с ним общие долгоживущие конструктивные элементы, а так же общие коммуникации и коммунальные сети.

Далее представлены фотографии объекта оценки, наглядно демонстрирующие его состояние на дату проведения оценки.

6.1.7. Фотографии объекта оценки

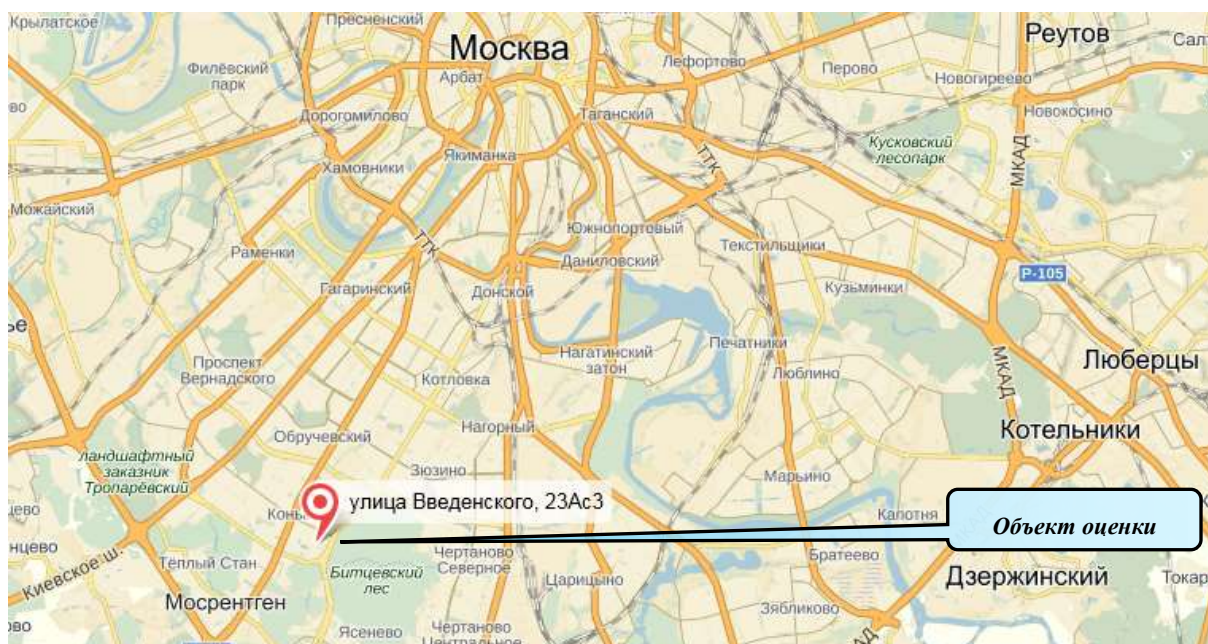




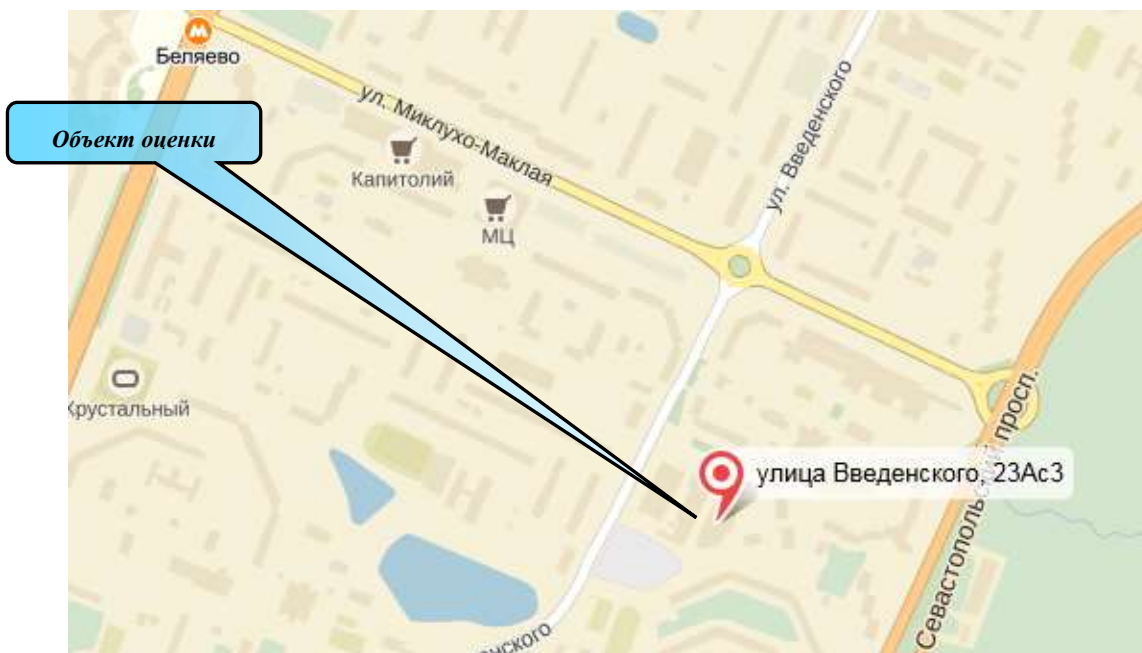


6.2. Описание местоположения объекта оценки

6.2.1. Карты-схемы района расположения объекта оценки



Местоположение объекта на территории города



Локальное место расположения объекта оценки

6.2.2. Общая характеристика района расположения

Согласно принятому административно-территориальному делению, оцениваемый объект располагается на территории Юго-Западного административного округа г. Москва.

Юго-Западный административный округ образован за границами исторического города и простирается от площади Гагарина за пределы кольцевой автомобильной дороги (МКАД). Округ располагается на правом берегу Москвы-реки.

В составе административного округа 12 районов: Академический, Гагаринский, Зюзино,

Коньково, Котловка, Ломоносовский, Обручаевский, Северное Бутово, Теплый Стан, Черемушки, Южное Бутово, Ясенево.

Краткая характеристика Юго-Западного административного округа Москвы

Показатель	Значение
Территория, га	11 136,2
Численность постоянного населения, человек	1 427 284
Улицы	240 улиц и проспектов, протяженностью 350 км, 10 площадей
Жилищный фонд	4268 жилых строений, в том числе 2622 муниципальных
Нежилой фонд	3668 строений, общая площадь нежилых помещений – 9325,1 тыс.кв.м.
Потребительский рынок и услуги	3912 - объектов мелкорозничной сети 1542 - предприятия торговли 11 гостиниц
Транспорт	119 маршрутов пассажирского транспорта, в том числе 15 станций Московского метрополитена и 5 станций «легкого метро»
Образование	- 8 государственных высших учебных заведений и 7 негосударственных высших учебных заведений - 463 учреждения образования в т.ч. - 198 общеобразовательных учреждений
Здравоохранение	- 45 поликлиник, в том числе 18 детских - Республиканская детская клиническая больница - Центр планирования семьи и репродукции
Культура	- 71 учреждение культуры, в т.ч. - 33 библиотеки - 2 выставочных зала - Государственный Дарвиновский музей - Палеонтологический музей РАН - Большой Московский государственный цирк на проспекте Вернадского - Московский государственный академический детский музыкальный театр им. Н.И. Сац - Свыше 100 памятников монументально-декоративного искусства и культурного наследия, в том числе 8 усадеб
Спорт	- 683 спортивных объекта на территории - 17 Детско-юношеских спортивных школ

Транспорт

Округ хорошо обеспечен транспортом (метро, автобусные, троллейбусные и трамвайные маршруты). Основная линия метро в округе — Калужско-Рижская, идущая вдоль трассы Профсоюзной улицы. В районах Южное и Северное Бутово проходит Бутовская линия метро: станция «Битцевский парк», станция «Улица Старокачаловская», станция «Улица Скобелевская», станция «Бульвар Адмирала Ушакова», станция «Улица Горчакова» и станция «Бунинская аллея». Также в округе находятся несколько станций Серпуховско-Тимирязевской — это станции «Нахимовский проспект», «Севастопольская» и станция «Бульвар Дмитрия Донского». Пересадочная со станцией «Севастопольская» является станция «Каховская» одноимённой линии. Станции «Воробьёвы горы», «Университет» и Тропарево Сокольнической линии расположены на границе Юго-Западного и Западного округов.

Основные транспортные магистрали района - Ленинский проспект, проспект Вернадского, Мичуринский проспект и Профсоюзная улица. В данный момент слегка разгрузил трассы введенный

в эксплуатацию участок третьего транспортного кольца в районе площади Гагарина. По Ленинскому проспекту, переходящему в Киевское шоссе, можно добраться до аэропорта «Внуково».

Учреждения и инфраструктура

Характерной особенностью Юго-Западного округа является то, что на его территории сконцентрирована значительная часть научного потенциала Москвы. Российская Академия Наук участвует в деятельности 240 международных научных неправительственных организаций, во всех крупных программах, проектах и исследованиях, финансируемых ООН, ЮНЕСКО, МАГАТЕ, ВМО. В ЮЗАО находятся 7 государственных вузов - Российский университет дружбы народов (РУДН), Российский государственный медицинский университет (РГМУ), Московский геологоразведочный институт им. С. Орджоникидзе, Юридический институт МВД, Академия нефти и газа им. Губкина, а также филиал МГАПУ - Педагогический институт физической культуры. В округе работают 7 негосударственных ВУЗов.

Среди научно-производственных предприятий ЮЗАО можно выделить такие, как ФГУП «НПП «Торий», ФГУП «НИИ «Полюс» им. М.Ф.Стельмаха», ГУП «НПЦАП им. Н.А. Пилюгина», ВНИИНС, ОАО «НИИ технического стекла», Акустический институт им. Н.Н. Андреева, Всероссийский научно-исследовательский институт лекарственных и ароматических растений (ВИЛАР), ОАО «НИИ вычислительных комплексов им. М.А. Карцева».

На территории ЮЗАО нет промышленных гигантов и крупных производств. В округе расположены предприятия обрабатывающей, пищевой и легкой промышленности.

Экология

Экологическая обстановка в округе одна из наиболее благоприятных в Москве. На территории округа нет крупных промышленных зон. Однако основными источниками загрязнений атмосферного воздуха являются ТЭЦ-20, РТС «Беляево», РТС «Волхонка-ЗИЛ», филиал завода «Красный пролетарий», автотранспортные предприятия и автомагистрали.

В округе сохранились элементы естественного ландшафта, малые реки, крупные зеленые массивы природного парка «Битцевский лес», ландшафтного заказника «Теплый Стан», являющиеся основными местами отдыха. Природный комплекс Юго-Западного округа является одним из важнейших элементов экологического каркаса Москвы, его необходимо сохранить. Для этого нужно предотвратить засыпку рек и оврагов, сохранить русла малых рек (Котловка, Битца, Гвоздянка и др.).

Уровень загрязнения почв тяжелыми металлами самый невысокий среди всех округов города.

Спецификой округа является шумовое загрязнение, создаваемое самолетами (близость аэропорта Внуково).

Жилой фонд

Жилой фонд Юго-Западного округа насчитывает около 4 268 строений, общей площадью 19,5 млн. кв. м. Застройка в округе достаточно неоднородна, так, в районах Черемушки и Зюзино в основном преобладают пятиэтажные панельные постройки. В Ломоносовском, Гагаринском и Академическом районах – жилые дома постройки 1940-1950 гг., в Теплом Стане, Ясенево и Коньково – многоэтажные дома современной планировки. Северное и Южное Бутово относятся к

перспективным районам, на территории которых ведется строительство престижных коттеджных поселков.

Ведется активная работа по благоустройству дворов и территорий объектов Юго-Западного округа. Градостроительный план развития округа включает в себя реконструкцию архитектурных ансамблей, капитальный ремонт жилых домов, снос ветхого жилого фонда и строительство многоэтажных паркингов.

Недвижимость Юго-Западного округа с каждым годом привлекает к себе все большее внимание. В первую очередь такой интерес вызван благодаря положительной экологической ситуации в районе, обилию мест для учебы и дополнительного образования, и, безусловно, постоянно обновляющемуся жилому фонду, современным новостройкам и комплексам.

Основные перспективы развития связаны в основном с реконструкцией жилого фонда и решением транспортных проблем..

Краткая характеристика района Коньково.

Конькóво — район и внутригородское муниципальное образование в Москве. Район расположен в центральной части Юго-Западного административного округа. Территория была включена в границы Москвы в 1960 году. Коньково является жилым районом города Москвы, однако в то же время в нем есть множество промышленных предприятий.

По данным на 2010 год площадь района составляет 717,91 га. Площадь жилого фонда — 3098,8 тыс. м² (2010 год).

Район Коньково расположен в центральной части Юго-Западного административного округа, граничит со следующими районами Москвы:

- на юго-западе — Тёплый Стан
- на юге, юго-востоке и востоке — Ясенево (в том числе с природным парком «Битцевский лес»)
- на севере — Черёмушки
- на северо-западе — Обручевский

Граница района Коньково проходит по улицам Профсоюзная, Островитянова, Академика Опарина, Миклухо-Маклая, Академика Волгина, Обручева и Севастопольскому проспекту.

Район состоит из нескольких микрорайонов, возведенных в основном в 1968-86 гг.: «Узкое», «Беляево-Богородское», «Коньково», «Деревлёво».

В центре района действует станция метрополитена «Беляево», на границах района — станция метро «Коньково» и станция метро «Калужская».

Достопримечательности

Храм Живоначальной Троицы конца XVII в.

Храм Живоначальной Троицы (Сергия Радонежского) конца XVII в., выстроенный в стиле нарышкинского барокко — единственная постройка, сохранившаяся от усадьбы Коньково-Сергиевское. Позднее были пристроены придел и колокольня в классическом стиле, сильно дисгармонирующие с основной постройкой.

Инфраструктура

Имеются 210 продовольственных и промтоварных магазинов, 3 торговых комплекса, 75 предприятий общественного питания, 87 предприятий бытового и коммунального обслуживания (в которые входят 8 приёмных пунктов белья в стирку, 14 парикмахерских, 4 ателье и мастерских по

пошиву и ремонту одежды, 4 мастерских по ремонту обуви и 1 организация, оказывающая ритуальные услуги.

Учреждения образования

В районе Коньково находятся 19 вузов (Московский университет МВД России и Российский государственный институт интеллектуальной собственности), 21 детское дошкольное учреждение, 16 школ (в том числе 3, работающие в две смены), 5 учебно-воспитательных комплексов, профессиональный лицей № 329, межмуниципальный учебный комбинат № 21, центр образования № 170 имени А. П. Чехова и вечерняя школа № 115, ЦК «Сцена», театр-студия «Откровение».

Учреждения культуры

Работают 3 библиотеки (167,7 тыс. томов), многозальный кинотеатр «Витязь», Государственный выставочный зал «Беляево», Палеонтологический музей, Молодёжный центр культуры «Черемушки» и Детская музыкальная школа имени А. Б. Гольденвейзера.

Детские досуговые учреждения

В районе действуют Детско-молодёжный центр поддержки и развития социальных и творческих технологий «Коньково», муниципальное учреждение «Спортивный центр по работе с трудными подростками „Гладиатор“» и ассоциация «Подросток»

Спортивные сооружения

В районе находятся спортивный комплекс «Старт», Детский спортивный клуб «Самбо-70», каток «Хрустальный», 2 ведомственных бассейна, 2 спортивных комплекса, 11 школьных спортивных площадок, 17 дворовых спортивных площадок и 2 ведомственные спортивные площадки.

Учреждения здравоохранения

В районе имеется Российский научный центр рентгенодиагностики (клиника), диагностический клинический центр № 1, дом ребёнка № 9, детский бронхолёгочный санаторий № 15, стоматологическая поликлиника № 48, женская консультация № 13, четыре поликлиники (2 взрослые и 2 детские) и 10 аптек.

Рекреация

Коньковские пруды с зоной отдыха вокруг. Вокруг одного из них проложены каменные дорожки, берега другого укреплены брёвнами. Пруды были отремонтированы и очищены, на берегах расположены лавки.

Православные храмы

Церковь Живоначальной Троицы в Конькове

В районе имеется один действующий православный храм — храм Живоначальной Троицы в Конькове. Храм входит в состав Андреевского благочиния Московской городской епархии Русской православной церкви. Адрес: *Профсоюзная, 116-а*, настоятель — игумен Максим Рыжов.

Транспорт

Сквозь весь район проходит одна из главных магистралей города — Профсоюзная улица, а также Калужско-Рижская линия метро. В Коньково развита сеть маршрутов наземного общественного транспорта. Наземный городской транспорт в районе представлен автобусным и троллейбусным видами транспорта, многие из которых дублируются маршрутками.

Список видов транспорта:

Метро

- Станция Коньково
- Станция Беляево
- Станция Калужская

Автобусы

- № 2-С 5-й микрорайон Тёплого Стана — Метро «Беляево»
- № 49 Метро «Беляево» — Санаторий «Узкое»
- № 145 Метро «Беляево» — Метро «Беляево»
- № 145к Метро «Беляево» — Улица Саморы Машела
- № 196 Метро «Юго-Западная» — Метро «Октябрьская»
- № 827 41-квартал Юго-Запада — Улица Островитянова
- № 235 5-й микрорайон Тёплого Стана — Улица Островитянова
- № 258 Метро «Беляево» — Метро «Нагорная»
- № 261 Озёрная улица — Улица Островитянова
- № 295 Метро «Калужская» — 9-й микрорайон Тёплого Стана
- № 639 Метро «Беляево» — Метро «Ясенево»
- № 699 Севастопольский проспект — Очаково
- № 712 Метро «Беляево» — 9-й микрорайон Тёплого Стана
- № 752 Метро «Беляево» — Солнцево
- № 754 Метро «Беляево» — Улица Академика Капицы
- № 816 Метро «Калужская» — ВКНЦ
- № 361 Улица Островитянова, 37 — Метро «Юго-Западная»
- № 330 Метро «Ясенево» — 11-й микрорайон Солнцева

Троллейбусы

- № 72 Метро «Варшавская» — Проезд Карамзина
- № 81 Метро «Беляево» — Метро «Новоясеневская»

Маршрутное такси

- № 1187 Метро «Коньково» — Совхоз «Воскресенское»

6.2.3. Характеристика локального расположения объекта оценки

Показатели	Описание
Локальное место расположения здания, в котором находится оцениваемый объект	Объект оценки расположен в квартале, ограниченном с северной стороны ул. Миклухо-Маклая, с восточной стороны – Севастопольским пр., с южной – ул. Островитянова и с западной стороны – ул. Введенского. Здание <u>расположено внутри квартала</u>
Характеристика окружающего землепользования	Ближайшее окружение – жилая и общественно-деловая застройка
Удаленность от транспортных магистралей	~ 1 км от ул. Профсоюзная. Улица Профсоюзная является основной крупной магистралью района и характеризуется интенсивными транспортными потоками.
Удаленность от ближайшей остановки общественного транспорта	в 100 м от входа в помещения (объекта оценки) на ул. Введенского расположена остановка общественного транспорта, где проходят маршруты №№ 261, С2, 361, 235, 330, 827
Ближайшая станция метро, Удаленность от станции метро	Беляево-~1100 м,
Характеристика подъездных путей	подъезд к участку осуществляется со стороны улицы Введенского, состояние дорожного покрытия хорошее
Социальная инфраструктура	Очень высоко развита, в пределах пешеходной доступности

Показатели	Описание
ближайшего окружения	расположены социально- значимые объекты: больница, школа, аптеки и др., объекты торговли и сферы услуг: магазины, отделение банков, салоны красоты, рестораны и кафе, театр, гостиницы, культовые заведения, и др.
Возможность парковки	Условия парковки – на прилегающей территории, с улицы – ограниченные: парковка стихийная вдоль проезжей части

Выводы по разделу:

Оцениваемые объекты недвижимости расположены в районе Коньково, в квартале жилой и общественно-деловой застройки.

Здание, в котором расположено оцениваемое помещение, расположено внутри квартала улицы Введенского.

Транспортные потоки в непосредственной близости от объекта оценки – высокие. **Таким образом, местоположение объекта недвижимости можно охарактеризовать как хорошее и достаточно перспективное.**

6.3. Позиционирование объектов оценки

Позиционирование объекта – определение, по ряду существенных признаков, того сегмента рынка, к которому может принадлежать объект оценки и, тем самым, соответствовать этому сегменту по условиям продажи (в том числе передаваемым правам), основному функциональному назначению, физическим размерам, потенциалу местоположения и другим ценообразующим характеристикам, по уровню цен на аналогичные объекты.

С учетом технических характеристик, оцениваемый объект недвижимости позиционируется на рынке недвижимости, как встроенное помещение коммерческого назначения, **преимущественно, под складское использование.**

7. Анализ рынка объекта оценки

Согласно ФСО № 3 в отчете об оценке должен быть приведен анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость. В разделе анализа рынка должна быть представлена информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости, и содержаться обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов.

На рыночную стоимость существенное влияние оказывают общая макроэкономическая ситуация в стране и локальная ситуация, сложившаяся в регионе расположения объекта. Ниже приведены краткие обзоры социально-экономической ситуации в России и в Санкт-Петербурге, а также отраслевые обзоры рынка.

В данном разделе приводится, по возможности, наиболее актуальная информация в соответствии с имеющимися в открытых источниках информации обзорами, публикуемыми профессиональными аналитиками. При этом учитывается, что обзоры, максимально приближенные к дате оценки, зачастую еще не сформированы, а имеющиеся обзоры охватывают не все сегменты рынка, поэтому часть сведений, приводимых в данном разделе, относится к более ранним датам.

7.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации на рынок оцениваемых объектов

Источник информации: Федеральная служба государственной статистики (ФСГС) – <http://www.gks.ru>,
Центральный Банк России (ЦБР) – <http://www.cbr.ru>,
Министерство экономического развития и торговли РФ – <http://www.economy.gov.ru>,
Министерство Финансов РФ – <http://www.minfin.ru>,
Официальный сайт Единого института развития в жилищной сфере – <http://дом.рф/>

Основные показатели, характеризующие социально-экономическое положение Российской Федерации в январе-июне 2018 г., приведены в таблице ниже.

Основные показатели социально-экономического развития Российской Федерации за январь-июнь 2018 г. (в % к соответствующему периоду предыдущего года)

Показатель	Июнь 2018г.	В % к		Январь – июнь 2017 г в % к июню 2016 г.	Январь – июнь 2017 г в % к маю 2017г.
		Июню 2017 г.	Маю 2018 г.		
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	22239,4 ¹⁾	101,3 ²⁾		100,6 ³⁾	
Индекс промышленного производства ⁴⁾		102,2	99,8	103,4	101,3
Продукция сельского хозяйства, млрд.руб.	330,6	100,9	98,2	98,9	99,6
Грузооборот транспорта, млрд т-км	452,3	102,0	95,7	108,9	96,7
в том числе железнодорожного транспорта	209,4	103,0	95,3	107,4	96,8
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2561,1	103,0	101,7	101,4	101,1
Объем платных услуг населению, млрд рублей	769,5	101,3	99,1	100,6	100,9
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	57,8 ⁵⁾	101,2 ⁶⁾	123,07 ⁷⁾	131,3 ⁶⁾	108,0 ⁷⁾
в том числе: экспорт товаров	36,5	129,2	100,7	128,2	108,3

Отчет об оценке недвижимого имущества

импорт товаров	21,4	108,8	102,1	136,0	107,5
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	2302,0 ⁹⁾	103,6 ²⁾		101,4 ³⁾	
Индекс потребительских цен		102,3	100,5	104,4	104,4
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁴⁾		116,1	103,4	102,9	110,5
Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁰⁾		100,2	110,1	99,9	110,0
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций: номинальная, рублей	455840 ¹⁰⁾	109,7 ¹⁰⁾	104,0 ¹⁰⁾	103,8	104,5
реальная		107,2 ¹⁰⁾	103,5 ¹⁰⁾	103,8	103,9
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,5 ¹²⁾	91,8	98,2	92,1 ¹³⁾	97,8
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,7	86,5	96,6	84,3	96,8
<p>1) Данные за I квартал 2018г. (первая оценка). 2) I квартал 2018г. в % к I кварталу 2017 года 3) I квартал 2017г. в % к I кварталу 2016 года 4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений". 5) Данные за май 2018 года 6) Май 2018г. и май 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах. 7) Май 2018г. и май 2017г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах. 8) Январь-май 2018г. и январь-май 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах. 9) Данные за I квартал 2018 года. 10) Оценка 11) В целях сопоставимости данных показатель приведен без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017г. в размере 5 тыс. рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 383-ФЗ. С учетом указанной выплаты реальные располагаемые денежные доходы в январе-мае 2018г. в % к январю-маю 2017г. составили 102,0%, в январе-мае 2017г. в % к январю-маю 2016г. - 97,8%. 12) Предварительные данные 13) Показатель рассчитан по численности безработных в возрасте 15-72 лет.</p>					

В июне годовые темпы потребительской инфляции снизились до 2,3 % г/г по сравнению с 2,4 % г/г в марте-мае. В то же время в помесечном выражении (с устранением сезонности) рост потребительских цен ускорился (до 0,45 % м/м SA после 0,35-0,40 % м/м SA в предыдущие три месяца). Июньская инфляция оказалась несколько выше, чем прогнозировало Минэкономразвития России. Кроме того, данные в целом за месяц отклонились вверх от оценок, полученных на основе недельной статистики цен (2,15% г/г по состоянию на 25 июня), что связано с различиями в методологии расчета показателей инфляции разной частотности.

Производственная активность

По оценке Минэкономразвития России, ВВП в июне увеличился на 1,1 % г/г после роста на 2,2 % г/г в мае¹ и апреле.

Темпы роста объема строительных работ в июне снова ушли в минус (-1,3% г/г) после двух месяцев положительной динамики. Замедление было зафиксировано и в сельском хозяйстве, в том числе из-за сложных погодных условий в ряде российских регионов в период посевной. Темпы роста промышленного производства, грузооборота транспорта и оптовой торговли в июне также снизились. Единственной «базовой» отраслью, продемонстрировавшей ускорение роста в июне, стала розничная торговля..

С учетом статистики за апрель-май темп роста ВВП во 2кв18, по оценке, увеличился до 1,8% г/г (официальная оценка Росстата за 1 кв. 2018 г. составляет 1,3% г/г). Положительный вклад в динамику ВВП в апреле-июне внесло промышленное производство (0,4 п.п.), услуги, связанные с

¹ Оценка была скорректирована с учетом пересмотра данных Росстата за май

профессиональной и научной деятельностью и операциями с недвижимым имуществом (0,4-0,5 п.п.), а также финансовая деятельность и чистые налоги (примерно по 0,2 п.п.). Ускорению роста по сравнению с 1 кв. 2018 г. способствовало улучшение ситуации в транспортной отрасли и торговле, а также восстановление динамики строительного сектора. Рост ВВП в целом за январь-июнь оценивается на уровне 1,7 % г/г².

Темпы роста промышленного производства в июне снизились до 2,2 % г/г с 3,7 % г/г в мае в связи с негативными тенденциями в узком круге обрабатывающих отраслей.

Рост выпуска обрабатывающей промышленности в июне замедлился до 2,2 % г/г с уровней более 5 % г/г в апреле-мае. Основной вклад в снижение темпов роста обрабатывающих производств внес металлургический комплекс, где выпуск в июне снизился на 12,8 % г/г после позитивной динамики в январе-мае (+5,9 % г/г). В то же время производство продукции черной металлургии (чугуна, стали, стальных труб), основных цветных металлов, а также строительных металлических конструкций продолжало расти в годовом выражении.

Все остальные обрабатывающие отрасли, кроме металлургии, в июне продемонстрировали позитивную динамику. При этом в деревообработке, пищевой и химической промышленности наблюдалось увеличение темпов роста по сравнению с маем. Кроме того, существенно ускорился рост выпуска прочих неметаллических минеральных продуктов, среди которых преобладают стройматериалы. В июне продолжился устойчивый рост производства машиностроительной продукции.

Внутренний спрос

Рост потребительского спроса в июне ускорился, в том числе благодаря проведению в России Чемпионата мира по футболу.

Оборот розничной торговли вырос в июне на 3,0 % г/г (в мае - на 2,4 % г/г), в месячном выражении с исключением сезонного фактора - на 0,5 % м/м SA. Ускорение роста было более выраженным в сегменте продовольственных товаров (3,2 % г/г в июне против 2,0 % г/г в мае). Активизация спроса в период спортивных соревнований наблюдалась и в сфере общественного питания, где рост ускорился до 4,6 % г/г в июне с 2,1 % г/г в мае.

Наряду с торговлей и сферой услуг, проведение в городах России матчей Чемпионата мира по футболу оказало позитивное влияние и на показатели транспортной отрасли. По данным РЖД, рост перевозок пассажиров поездами дальнего следования в июне ускорился до 15,6 % г/г с 7,0% г/г в мае. По данным Росавиации, темп роста авиаперевозок в июне составил 10,4 % г/г по сравнению с 8,7% г/г месяцем ранее, при этом активизация спроса наблюдалась как на международных, так и на внутренних направлениях.

Вместе с тем увеличение потребительской активности в июне не исчерпывается исключительно позитивным влиянием Чемпионата мира по футболу. Об устойчивом росте потребительского спроса свидетельствуют в том числе данные баланса доходов и расходов населения, который охватывает широкий круг товаров и услуг. Рост расходов домохозяйств, рассчитанных по данной методологии, в течение последних месяцев последовательно ускоряется (до 4,0 % г/г в июне с 3,9 % г/г в мае и 3,6 % г/г в апреле) и продолжает опережать рост розничного товарооборота.

На росте потребительского спроса в июне не отразилось ухудшение потребительских настроений, зафиксированное опросами.

² Оценка темпов роста ВВП с начала года приведена с учетом пересмотра данных по промышленному производству, осуществленного Росстатом в июне 2018г.

Индекс потребительских настроений, рассчитываемый «инФОМ» по заказу Банка России, в июне упал на 6 п.п. до 96,5 пункта (с коррекцией на сезонность) и достиг минимального значения с середины 2017 года. Наиболее существенное падение наблюдалось по компоненту индекса, характеризующему ожидания населения (-16,3 п.п.).

В целом за 2 кв. 2018 г. ИПН снизился на 2,8 п.п. SA. В то же время индекс потребительской уверенности, рассчитываемый Росстатом по схожей методологии, в апреле-июне сохранился на уровне предыдущего квартала (с устранением сезонности).

В июле ИПН не изменился по сравнению с июнем, при этом индекс ожиданий вырос на 1 п.п. (до 100,9) и вновь превысил уровень 100 пунктов, означающий преобладание позитивных ожиданий среди респондентов. В последующие месяцы ожидается постепенное восстановление потребительских настроений в условиях сохранения позитивных тенденций в фундаментальных факторах (продолжения роста реальных заработных плат и сохранения низкой инфляции).

По оценке Минэкономразвития России, рост инвестиций в основной капитал во 2 кв. 2018 г. замедлился до 2-3 % г/г.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», во 2кв18 увеличился на 0,9% г/г после слабых результатов 1кв18. Выпуск промышленных товаров инвестиционного назначения в апреле-июне продолжал устойчиво расти (8,9 % г/г по сравнению с 6,8 % г/г в 1кв18), при этом рост производства наблюдался как по машиностроительной продукции, так и по строительным материалам. Вместе с тем инвестиционный импорт машин и оборудования из стран дальнего зарубежья во 2кв18 стабилизировался в абсолютном выражении на уровне около 8,7 млрд. долл. США SA, а его годовые темпы роста снизились до 10,4% г/г с 25,1 % г/г в январе-марте. По оценке, замедление роста инвестиционного импорта внесло основной вклад в снижение темпов роста инвестиций в основной капитал по сравнению с 1кв18 (+3,6 % г/г).

Рынок труда

Продолжается активный рост заработных плат как в бюджетном, так и во внебюджетном секторах.

Согласно отчетным данным Росстата, в мае 2018 года прирост заработных плат сохранился на уровне апреля как в номинальном, так и в реальном выражении (10,2 % г/г и 7,6 % г/г соответственно), несколько превысив первоначальные оценки, опубликованные в июне.

В социальном секторе, по оценке Минэкономразвития России, темпы роста оплаты труда сохраняются на высоких уровнях (19,2 % г/г в мае, 21,3 % г/г в апреле). При этом во внебюджетном секторе рост заработных плат в мае ускорился до 9,2 % г/г по сравнению с 8,1 % г/г в апреле, что было связано в том числе с очередным повышением МРОТ с 1 мая. Поддержку заработным платам также оказывает высокий спрос на трудовые ресурсы, о чем свидетельствует низкая безработица, которая с марта текущего года держится на уровне 4,8 % от рабочей силы (с исключением сезонности).

С учетом низких уровней безработицы потенциал дальнейшего перераспределения рабочей силы от безработных к занятым ограничен.

За скользящие 12 месяцев численность рабочей силы практически не изменилась, при этом рост численности занятых на 290 тыс. чел. (с исключением сезонности) был обеспечен сопоставимым снижением численности безработных (-315 тыс. чел. SA). Вместе с тем в последние два месяца численность занятых начала сокращаться: в июне - на 165,9 тыс. человек, за май-июнь - 339,9 тыс. человек, в то время как численность безработных с исключением сезонного фактора в июне изменилась незначительно (-7,8 тыс. человек).

Банковский сектор

В июне расширение структурного профицита ликвидности приостановилось. За июнь структурный профицит ликвидности снизился на 0,1 трлн. руб. (до 3,5 трлн. руб. по состоянию на 1 июля). Причиной послужил рост спроса на ликвидность со стороны банков, которые за прошедший месяц увеличили объем средств на корсчетах на 0,2 трлн. рублей. Со стороны предложения основным источником притока средств в банковский сектор остаются операции по счетам расширенного правительства (+294 млрд. рублей в июне). Приток ликвидности по бюджетному каналу был частично компенсирован сезонным ростом наличных денег в обращении в связи с началом периода летних отпусков.

В мае наблюдался рост ставок по банковским операциям в основных сегментах кредитного рынка. Ставки по депозитам населения на срок свыше 1 года выросли с 5,8% в апреле до 6,0% в мае (первое повышение с начала года). Ставки по кредитам нефинансовым организациям на срок свыше 1 года также увеличились (до 8,6% в мае с 8,5% в апреле). Вместе с тем снижение ставок в сегменте ипотечного кредитования в мае-июне продолжилось.

Рост вкладов населения в июне продолжил замедляться. Темп роста депозитов физических лиц замедлился в июне до 7,1% г/г8 (в мае - 7,7% г/г). Депозиты корпоративного сегмента, напротив, демонстрируют ускорение роста до 8,3% г/г (в мае - 6,5% г/г).

Корпоративный кредитный портфель растет умеренными темпами. В июне объем кредитов нефинансовым организациям вырос на 2,8 % г/г (в мае - на 2,6 % г/г), с учетом корпоративных облигаций - на 3,3% г/г (в мае - 3,1% г/г). В финансово устойчивом сегменте банковского сектора темпы роста несколько выше: прирост кредитного портфеля, рассчитанный по сопоставимому кругу банков, в июне составил 4,5 % г/г после 4,2 % г/г в мае.

Рост розничного кредитования (включая ипотечные кредиты) продолжает ускоряться – до 18,8% г/г в июне после 17,9% г/г в мае. Прирост в помесечном выражении сохраняется на 5-летних максимумах (+1,8% м/м с исключением валютной переоценки). Годовые темпы роста ипотечного кредитного портфеля в мае достигли 22,8 % г/г, темпы роста задолженности по другим потребительским кредитам также увеличились (до 16,0 % г/г).

При этом аннуализированные помесечные темпы роста необеспеченного розничного кредитования, очищенные от сезонности, в июне остались выше 20 % SAAR и, таким образом, по-прежнему существенно превышают темпы роста номинальных заработных плат. В целях ограничения рисков в данном сегменте кредитного рынка Банк России принял решение о повышении с 1 сентября коэффициентов риска по необеспеченным потребительским ссудам, если их полная стоимость превышает 10% годовых. Данная мера будет способствовать улучшению качества банковских активов и повышению устойчивости финансовой системы.

Глобальные рынки

Цены на нефть в июле перешли к снижению после решения ОПЕК+ об увеличении добычи.

В июле цена на нефть марки «Юралс» снизилась на 4,7 %10 (до 73,1 долл. США за баррель на конец месяца), при этом в отдельные дни нефтяные котировки опускались ниже 70 долл. США за баррель.

Давление на конъюнктуру рынка оказали данные ОПЕК о резком увеличении добычи нефти в Саудовской Аравии в июне (более чем на 400 тыс. барр./сутки). Производство нефти в США продолжает увеличиваться: по состоянию на 20 июля оно составило 11,0 млн. барр./сутки. В то же время перебои с поставками нефти в Канаде, Венесуэле и Иране, закрытие нефтяных портов в Ливии и забастовки нефтяников в Норвегии оказывали поддержку ценам на нефть.

Еще одним фактором снижения цен на нефть и другие сырьевые товары стали опасения участников рынка относительно перспектив глобального роста в условиях разворачивающихся «торговых войн».

С 6 июля США ввели пошлины в размере 25 % на импорт из Китая общей стоимостью 34 млрд. долл. США, аналогичные меры в отношении китайских товаров на сумму еще 16 млрд. долл. США планируется ввести в ближайшее время. Кроме того, США опубликовали список китайских товаров стоимостью 200 млрд. долл., на которые могут быть введены 10 % пошлины. В июле власти США также объявили о возможности повышения тарифов на импорт европейских автомобилей.

Китай отреагировал на решения США введением симметричных пошлин на американские товары на сумму 34 млрд. долл. США. В ответ на меры США в отношении стали и алюминия ограничения в отношении американского импорта также ввели Канада, Евросоюз, Мексика.

Несмотря на нарастание торговых противоречий между крупнейшими странами, мировые финансовые рынки с начала июля находятся в зоне роста.

Индексы S&P500 и Dow Jones в июле прибавили 3,6% и 4,7% соответственно. Рынки акций крупнейших европейских стран выросли на 1,5-4,1 %. Индекс Nikkei вырос на 1,1 %, при этом во второй половине месяца японский рынок находился под давлением из-за ожиданий относительно изменения Банком Японии параметров денежно-кредитной политики.

Позитивная динамика наблюдалась и на рынках акций развивающихся стран. Индекс MSCI EM в июле вырос на 1,7% после снижения на 4,6% месяцем ранее. Индекс Шанхайской фондовой биржи Shanghai Composite, несмотря на негативные новости о возможном введении США дополнительных пошлин на китайские товары, по итогам месяца вырос на 1,0% (в июне наблюдалось его падение на 8,0 %).

Ослабление валют развивающихся стран в июне приостановилось. Индекс валют стран с формирующимися рынками JP Morgan в июле вырос на 1,0 % после снижения более чем на 6 % за предыдущие два месяца. Укрепление продемонстрировали валюты крупнейших латиноамериканских и восточноевропейских стран, в то время как валюты большинства азиатских стран продолжили падение. Из-за обострения торговых противоречий с США китайский юань в июле потерял 2,9 %, а с начала года ослабление составило 4,6 %.

Ситуация на российском финансовом рынке в июле оставалась стабильной. Индекс ММВБ вырос на 1,1 %. Российский 5-летний CDS-спред сократился до 133,0 б.п. в среднем за июль (в июне - 140,1 б.п). Курс рубля относительно доллара США оставался стабильным (62,9 в среднем с начала июля после 62,7 в июне). При этом в условиях высоких цен на нефть объем операций Минфина на валютном рынке с 1 по 27 июля составил 5,3 млрд. долл. США (в июне - 5,8 млрд. долл. США).

Анализ влияния общей политической и экономической обстановки в стране на рынок недвижимости

Недвижимость – ценнейший капитальный актив длительного срока использования. Его значение и роль для населения, для бизнеса и, в целом, для экономики, ключевые.

Даже в условиях мощного внешнего противодействия в России полным ходом идёт развитие инфраструктуры: строительство авто- и железных дорог, магистральных коммуникаций, строительство и реконструкция энергетических объектов. С большим опережением планируемых сроков построен и введен в эксплуатацию крупнейший в Европе и России Крымский мост. Развиваются коммерческие отношения с компаниями Западной Европы Китая, Турции, Японии, Индии, Ирана, многих других стран. Строятся самые крупные в мире газопроводы в Европу, Китай, Турцию. С Китаем и Ираном прорабатывается создание ключевых транспортных артерий через

территорию России в Европу: с востока на запад, с севера на юг, развивается инфраструктура северного морского пути. Реализация этих проектов усиливает значение России в мире, что несомненно отразится и на экономике, и на доходах, и на рынке недвижимости.

На десятом саммите БРИКС, состоявшемся 25–27 июля 2018 г. в Йоханнесбурге руководители Бразилии, России, Индии, Китая и ЮАР приняли совместную декларацию по широкому кругу взаимодействия в области экономики, культуры, науки, экологии, глобального управления, где обязались поддерживать принципы многосторонности и центральной роли ООН в международных делах, поддерживать честный, справедливый и равноправный международный порядок на основе целей и принципов, закрепленных в Уставе ООН, соблюдения норм международного права, поощрения приверженности принципам демократии и верховенства права в международных отношениях, а также совместно противостоять общим вызовам безопасности. Стороны заявили о своей приверженности формированию более честного, справедливого и представительного многополярного мирового порядка в целях процветания всего человечества, при котором полностью соблюдается всеобщий запрет на применение силы и исключается использование односторонних принудительных мер.

Из данных Госкомстата, Минэкономразвития РФ и Банка России видим, что ключевые экономические показатели России показывают динамику роста: сокращение производства невостребованных рынком товаров компенсируется развитием дефицитных отраслей и производств. Тем самым, корректируется, улучшается отраслевая структура экономики. Вместе с тем, можно констатировать, что восстановление потребительского спроса после падения 2015-2016гг. происходит nepозволительно низкими темпами. В результате рост экономики мизерный, особенно, учитывая низкую базу. Это обусловлено низкой потребительской активностью в связи с низкими доходами населения, на фоне значительного расслоения общества по доходам, на фоне негативной информации о пенсионной реформе и увеличении налогов, которые неизменно отрицательно отразятся на большинстве (беднейших) слоёв общества и на доверии к власти. Сильное государство и политическая система, основанные на доверии народа, на росте народного благосостояния и на общественном консенсусе, стабильная и взвешенная налоговая система, а также льготы и конкурентная среда для бизнеса и инвестиций станут благоприятной основой для укрепления и устойчивого развития российской экономики. Учитывая низкую загруженность производственных мощностей (от 30 до 70 %) и готовность к росту производства, гигантские энергетические, сырьевые и кадровые возможности России, вероятен годовой рост ВВП до 4-5% к 2020 году. Этому способствует и сложившийся тренд роста мировых цен на энергоресурсы и сырье, а также - гарантирующие экономическую стабильность золотовалютные резервы страны.

В стабильных условиях экономического роста неизбежно будут расти доходы госбюджета, бизнеса и населения, а с ними - расти и развиваться рынок недвижимости наряду с развитием связанных с рынком отраслей (строительной, производства стройматериалов, ипотечного кредитования, посреднических услуг).

По мнению экспертов, на рынке коммерческой недвижимости наметилась смена цикла. После 4-х лет снижения в 2018 году может произойти разворот к восходящему циклу. Несмотря на умеренные темпы роста экономики, недвижимые активы покажут опережающие результаты. Исключение составит новое строительство, которое будет скромным в 2018 и 2019 годах, поскольку в период рецессии начатые проекты замораживались, а новые проекты не планировались.

Рынок начинает разогреваться, однако, не за счет спекулятивного роста, а за счет структурных изменений в спросе. Это означает, что разрыв между успешными и неудачными

проектами увеличится. В ближайшие годы возможны структурные изменения среди пользователей недвижимости. В офисном и торговом секторе сформируются отрасли, демонстрирующие опережающее развитие и отстающие.

В 2018 году наиболее остро перед банковской системой будет стоять проблема плохих долгов, в том числе и в недвижимости. В строительстве, операциях с недвижимостью и торговле доля просроченной задолженности составляет по состоянию на декабрь 2017 года 17%, 23% и 12% соответственно, при среднем показателе по экономике на уровне 7%. Структура инвестиционного рынка останется прежней, российские инвесторы продолжают доминировать на рынке. Санация банков может увеличить предложение инвестиционных активов на рынке. В 2017 году российский рынок недвижимости показал рост объемов инвестиций на уровне 27%. И хотя до рекордного 2013 года, когда инвестиции превысили 10 млрд. евро еще очень далеко, эксперты полагают, что инвестиционный рынок вышел из рецессии и вошел в фазу роста.

2018 год будет относительно спокойным, так как по традиции в год президентских выборов инвестиционная активность невысока, однако в 2019 году возможен значительный прирост объема сделок на рынке недвижимости, на котором скажется и рост стоимости активов, и реализация отложенного спроса.

Коррекция цен недвижимости 2015 – 2017 гг. оздоровила этот рынок и при общеэкономическом росте создаёт основу его дальнейшего поступательного развития. Показательно увеличение объёмов жилищного кредитования, чему содействуют и государственные программы.

Прогнозы

27.10.2017 года Государственная Дума Российской Федерации рассмотрела в первом чтении подготовленный Министерством экономического развития России «Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2018 год и на плановый период 2019 и 2020 годов» (далее – Прогноз) в составе проекта федерального закона «О федеральном бюджете на 2018 год и на плановый период 2019 и 2020 годов».

В прогнозе данные по макроэкономическим показателям приведены по трем сценариям развития:

Базовый вариант исходит из консервативных предпосылок о внешнеэкономической конъюнктуре;

Целевой вариант исходит из тех же предпосылок, что и базовый. Одновременно в его основу положен высокий вариант демографического прогноза Росстата.

Консервативный вариант исходит из предпосылок о более существенном замедлении мирового экономического роста;

Во всех трех вариантах прогноза предполагается, что ЦБ РФ будет проводить политику, обеспечивающую значение инфляции вблизи 4% на протяжении всего прогнозного периода и фиксацию базовой цены нефти марки «Юралс» на уровне \$40 за баррель в реальном выражении (в ценах 2017 года).

Базовый вариант предполагает замедление мирового экономического роста до 2,8% к 2020 году. В связи с продлением соглашения об ограничении добычи нефти прогноз добычи нефти на 2017-2018 гг.: 547 млн. тонн в год, в 2019-2020 гг.: 553 млн. тонн в год. Ожидается ослабление курса рубля (64,7 руб. за доллар США в 2018 г., 68,0 руб. за доллар в 2020 г.). Драйвером роста экономики РФ будет обрабатывающая промышленность (химическая, пищевая, легкая). Ожидается снижение безработицы до 4,7% в 2020 году.

В целевом варианте прогнозируется более быстрое восстановление добычи нефти в 2018 г. до 551 млн. тонн в год и 556 млн. тонн в год в 2019-2020 гг. Кроме того, в результате чуть более быстрого роста производительности труда курс рубля прогнозируется на уровне 67,4 рубля за доллар США в 2020 г.

Консервативный вариант предполагает существенное замедление мирового экономического роста и, в связи с этим, падение спроса на нефть. Ожидается скачок курса рубля к доллару США до 70,3 руб. за доллар США под воздействием ухудшения условий торговли с одной стороны и усиления оттока капитала с другой, а в дальнейшем – стабилизация рубля в реальном выражении.

Прогнозные показатели для базового, целевого, консервативного сценариев

Показатель	Сценарий развития	2017	2018	2019	2020
Цена на нефть марки «Юралс» (мировые), \$/барр.	Базовый	49,9	43,8	41,6	42,4
	Целевой	49,9	43,8	41,6	42,4
	Консервативный	49,9	36,8	35,0	35,0
Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю	Базовый	3,2	4,0	4,0	4,0
	Целевой	3,2	4,0	4,0	4,0
	Консервативный	3,2	4,3	4,0	4,0
ВВП, %	Базовый	2,1	2,1	2,2	2,3
	Целевой	2,1	2,2	2,6	3,1
	Консервативный	2,1	0,8	0,9	1,5
Инвестиции в основной капитал	Базовый	4,1	4,7	5,6	5,7
	Целевой	4,1	5,7	6,7	8,6
	Консервативный	4,1	-0,5	1,5	1,5
Промышленность, %	Базовый	2,1	2,5	2,5	2,5
	Целевой	2,1	2,7	2,9	3,2
	Консервативный	2,1	1,3	1,5	1,6
Реальные располагаемые доходы населения, %	Базовый	1,3	2,3	1,1	1,2
	Целевой	1,3	2,4	1,4	1,7
	Консервативный	1,3	1,4	0,2	0,6
Реальная заработная плата, %	Базовый	3,2	4,1	1,3	1,5
	Целевой	3,2	4,2	1,5	2,0
	Консервативный	3,2	3,2	0,2	0,8
Оборот розничной торговли, %	Базовый	1,2	2,9	2,7	2,5
	Целевой	1,2	3,0	3,1	3,3
	Консервативный	1,2	1,7	1,1	1,5
Экспорт товаров, млрд. долларов США	Базовый	336,9	324,9	324,2	332,4
	Целевой	336,9	331,5	343,4	362,2
	Консервативный	336,9	295,7	289,0	291,5
Импорт товаров, млрд. долларов США	Базовый	227,8	234,8	238,0	241,0
	Целевой	227,8	237,8	248,0	261,0
	Консервативный	227,8	219,3	219,0	216,7

Выводы

По оценке Минэкономразвития России, ВВП во 2 кв. 2018 г. вырос на 1,8% г/г. Положительный вклад в динамику ВВП в апреле-июне внесло промышленное производство, профессиональные услуги и финансовая деятельность. Ускорению экономического роста по сравнению с 1 кв. 2018 г. способствовало улучшение ситуации в транспортной отрасли и торговле, а также восстановление динамики строительного сектора. Рост ВВП в целом за январь-июнь оценивается на уровне 1,7% г/г³.

Рост потребительского спроса в апреле-июне ускорился. Темп роста расходов домашних хозяйств на покупку товаров и услуг, рассчитанный по методологии баланса доходов и расходов населения, во 2 кв. 2018 г. вырос до 3,8 % г/г по сравнению с 3,3 % г/г в 1 кв. 2018 г. В июне дополнительную поддержку потребительскому спросу оказывало проведение в России Чемпионата мира по футболу, которое позитивно отразилось на показателях розничной торговли, оборота

³ Оценка темпов роста ВВП с начала года приведена с учетом пересмотра данных по промышленному производству, осуществленного Росстатом в июне 2018г.

общественного питания, пассажирских перевозок. Расширение потребления основывается на устойчивом росте заработных плат.

По оценке Минэкономразвития России, темпы роста инвестиций в основной капитал во 2 кв. 2018 г. снизились до 2-3 % г/г. Об ухудшении динамики инвестиций по сравнению с 1 кв. 2018 г. свидетельствует замедление роста инвестиционного импорта. В то же время объем строительных работ во 2 кв. 2018 г. увеличился после слабых результатов 1 кв. 2018 г. Выпуск промышленных товаров инвестиционного назначения в апреле-июне продолжал устойчиво расти, при этом рост производства наблюдался как по машиностроительной продукции, так и по строительным материалам.

Уровень безработицы с исключением сезонного фактора с марта сохраняется на рекордно низком уровне (4,8 % SA) в условиях снижения предложения трудовых ресурсов. Сокращение численности рабочей силы происходит главным образом за счет снижения численности занятых, в то время как численность безработных остается относительно стабильной.

Кредит экономике растет умеренными темпами, при этом в структуре портфеля увеличивается доля кредитов физическим лицам. Темп роста кредитов населению продолжает ускоряться и существенно опережать темп роста корпоративного кредитования. В целях ограничения рисков в данном сегменте кредитного рынка Банк России принял решение о повышении с 1 сентября коэффициентов риска по необеспеченным потребительским ссудам, если их полная стоимость превышает 10 % годовых.

Профицит текущего счета платежного баланса во 2 кв. 2018 г. более чем в 11 раз превысил значение предыдущего года. Это было обусловлено в первую очередь значительным ростом физических объемов экспорта основных товаров в условиях крайне благоприятной ценовой конъюнктуры. Одновременно произошло замедление темпов роста импорта (наиболее выраженное по инвестиционным товарам) на фоне ослабления рубля в реальном выражении во 2 кв. 2018 г. С учетом коррекции на сезонность сальдо текущего счета сохранилось приблизительно на уровне предыдущего квартала.

7.2 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в г. Москве на рынок оцениваемых объектов

Источники информации:

<http://moscow.gks.ru/>

<http://www.mos.ru/>

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 Европы, центр Московской городской агломерации, входит в десятку крупнейших городов мира.

Москва является экономически развитым и финансово самостоятельным субъектом Российской Федерации и выходит на темпы роста, характерные для мировых мегаполисов, сообщает столичный департамент экономической политики и развития.

Москва - крупнейший в общероссийском масштабе финансовый центр, международный деловой центр и центр управления большей частью экономики страны. Так, например, в Москве сосредоточено около половины банков из числа зарегистрированных в России. Кроме того, большая

часть крупнейших компаний зарегистрированы и имеют центральные офисы именно в Москве, хотя их производство расположено в других регионах.

Выгодное центральное экономико-географическое положение Москвы в России вот уже более 500 лет является главным фактором ее развития. В административных границах города и частично Московской области созданы и развиваются 4 свободные экономические зоны: «Технополис Зеленоград», зона свободной торговли «Шереметьево» (аэропорт Шереметьево), свободные таможенные зоны «Московский франко-порт» (аэропорт Внуково) и «Франко-порт терминал» (Западный речной порт).

Трудности связаны с перегруженностью города непрофильными производствами (автомобилестроение, металлургия). Остро стоят также транспортные и экологические проблемы. Определенную угрозу социальной стабильности создает значительное имущественное расслоение населения.

Стратегия социально-экономического развития Москвы на период до 2025 г. определяет систему долгосрочных целей, важнейшие направления деятельности, приоритеты социально-экономической политики Правительства Москвы и механизмы достижения намеченных целей. Стратегия направлена на формирование долгосрочной политики и реализацию мер по укреплению позиций российской столицы как глобального города, использующего и развивающего свой политический, экономический, культурно-исторический и интеллектуальный потенциал города-лидера в области научно-технологического развития, безопасного и комфортного для москвичей и гостей столицы, дружественного для бизнеса.

Объектом Стратегии является город Москва в границах, установленных законом города Москвы «О наименованиях и границах внутригородских муниципальных образований в городе Москве», рассматриваемый как столица, самостоятельный субъект Российской Федерации, центр московской агломерации, определяющий развитие территории Центрального федерального округа. Территории, присоединенные к городу Москве в 2012 г., являются дополнительным стратегическим ресурсом, позволяющим обеспечить более высокий уровень городского развития, смягчить сложившиеся диспропорции.

На глобальном уровне в стратегической перспективе Москва укрепит свои позиции одного из ведущих мировых центров выработки принятия политических и экономических решений, стимулирующих прогрессивное развитие мирового человеческого сообщества.

На национальном уровне развитие Москвы должно ориентироваться на формирование ее как мирового города, являющегося глобально притягательным для мирового сообщества, для различных слоев российского населения и, прежде всего, для носителей нового знания, новых идей, способных их реализовывать. Это является условием укрепления международного авторитета Москвы, притока инвестиций в развитие экономики знаний и высокотехнологичных услуг.

На региональном уровне развитие Москвы, как ядра московской агломерации, должно обеспечить эффективность региональных связей, надежность и бесперебойность работы инфраструктуры (информационной, транспортной, инженерной, рекреационной, коммунальной), сохранение рекреационных территорий, упорядочение миграционных потоков, формирование инновационных кластеров.

Основные показатели, характеризующие экономику г. Москвы в январе-июне 2018 года

Показатель	Июнь 2018г.	Июнь 2018г. в % к июню 2017г.	Январь-июнь 2018г.	Январь-июнь 2018г. в % к январю-июню 2017г.	Справочно январь-июнь 2017г. в % к январю-июню 2016г.
Индекс промышленного производства ¹⁾	х	97.9	х	119.2	98.1
Грузооборот автомобильного транспорта ²⁾ , млрд. т-км	0.5	93.9	3.1	109.5	100.7
Оборот розничной торговли, млрд. рублей	368.7	103.9	2234.9	102.7	99.7
Объем платных услуг населению, млрд. рублей	148.2	103.7.1	819.5	105.0	96.7
Внешнеторговый оборот, млн. долларов США ^{#)}	24185.5	124.4	120963.1	129.2	133.6
в том числе:					
экспорт товаров	15365.6	129.0	79339.5	133.9	136.3
импорт товаров	8819.9	117.2	41623.6	121.1	129.1
Индекс потребительских цен	100.7	103.2	х	103.3	105.4
Индекс цен производителей промышленных товаров ¹⁾	99.9	109.7	х	107.1	107.8
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника ³⁾					
номинальная, рублей	81063.9 ⁴⁾	113.6 ⁵⁾	81269.4 ⁶⁾	113.5 ⁷⁾	106.1 ⁸⁾
реальная	х	110.0 ⁵⁾	х	109.9 ⁷⁾	100.7 ⁸⁾
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек	25.5	86.7	28.2	86.1	72.4

1) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".
 2) Данные по автомобильному транспорту – по организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек.
 3) Предварительные данные по хозяйственным видам экономической деятельности.
 4) По крупным, средним и малым предприятиям за май 2018г.
 5) Май 2018г. в % к маю 2017г.
 6) Январь-май 2018г.
 7) Январь-май 2018г. в % к январю-маю 2017г.
 8) Январь-май 2017г. в % к январю-маю 2016г.
 #) Данные по внешнеторговому обороту, экспорту и импорту товаров за соответствующие периоды мая и января-мая 2018 г. и 2017 г.

Промышленное производство

Индекс промышленного производства в январе-июне 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 119.2%, в июне 2018 г. по сравнению с июнем 2017 г. - 97.9%, по сравнению с маем 2018 г. – 98.8%.

Строительная деятельность

Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности "Строительство" в январе-июне 2018 г. составил 331 539.4 млн. рублей, или 84.3% к соответствующему периоду предыдущего года. Объем работ, выполненных по договорам строительного подряда, без учета объема работ, выполненных хозяйственным способом, составил 331438.6 млн. рублей, или 84.2%.

В июне 2018 г. организациями всех форм собственности построено 4 721 квартира, в январе-июне 2018 г. – 11 375 квартир.

Транспорт

Показатели грузовых и пассажирских перевозок

Показатель	Июнь 2018г.	В % к		Январь-июнь 2018г.	Январь-июнь 2018г. в % к январю-июню 2017г.
		маю 2017г.	апрелю 2018г.		
Грузооборот, тыс. т-км	534 486.0	93.9	98.0	3 107 006.3	109.5
Пассажирооборот, тыс. пасс.-км	426 238.7	98.2	90.2	2 772 417.7	106.6

Потребительский рынок товаров и услуг

Оборот розничной торговли в июне 2018 г. составил 368.7 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 103.9 % к соответствующему периоду предыдущего года.

В июне 2018 г. оборот розничной торговли на 90.8% сформировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 9.2% (в июне 2017 г. – соответственно 89.4% и 10.6%).

Цены и тарифы

Индексы цен и тарифов (на конец периода; в процентах)

Показатель	К предыдущему месяцу		июнь 2018г. к декабрю 2017г.	Справочно: июль 2017г. к декабрю 2016г.
	май 2018г.	июнь 2018г.		
Индекс потребительских цен	100.4	100.7	102.6	103.2
Индекс цен производителей промышленных товаров ¹⁾	103.7	99.9	106.3	104.8
Индекс тарифов на грузовые перевозки	100.2	99.9	94.3	111.1

1) Промышленные товары, предназначенные для реализации на внутрисоссийском рынке.

Индекс потребительских цен в июне 2018г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100.7%, в том числе на продовольственные товары – 100.7%, непродовольственные товары – 100.5%, услуги – 101.0%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов административного или сезонного характера, в июне 2018г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100.5%, с начала года – 101.6% (в июне 2017г. – 100.2%, с начала года – 101.5%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в среднем в июне 2018г. составила 21929.45 рубля в расчете на одного человека и за месяц увеличилась на 0.7%, с начала года – на 2.5% (в июне 2017г. – на 1.0%, с начала года – на 3.7%).

В июне 2018г. цены на продовольственные товары выросли на 0.7%, с начала года – на 3.4% (в июне 2017г. – на 1.3%, с начала года – на 5.2%).

Цены и тарифы на услуги в июне 2018г. выросли на 1.0%, с начала года – на 1.5% (в июне 2017г. – на 0.7%, с начала года – на 2.0%).

Индекс цен производителей промышленных товаров в июне 2018г. относительно мая 2018г. составил 99.9%, в том числе индекс цен на продукцию обрабатывающих производств – 100.0%, обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха – 98.8%, водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений -100.0%.

Уровень жизни населения

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в мае 2018г. по оценке составила 81063 рубля и по сравнению с апрелем 2018г. уменьшилась на 9.2%, по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года возросла на 13.6%.

Просроченная задолженность по заработной плате (по наблюдаемым видам экономической деятельности и типов предприятий). Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 июля 2018г. составила 114.9 млн. рублей и по сравнению с 1 июля 2017г. увеличилась в 4.1 раза, по сравнению с 1 июня 2018г. - на 30%.

Занятость и безработица

Численность рабочей силы в апреле – июне 2018г. составила, по итогам обследования рабочей силы, 7273.4 тыс. человек, в их числе 7184.2 тыс. человек, или 98.8% были заняты в экономике и 89.2 тыс. человек (1.2%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

В апреле–июне 2018г. по итогам обследования рабочей силы 89.2 тыс. человек, или 1.2%, классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

Анализ влияния социально-экономической и политической ситуации в г. Москве на рынок объектов недвижимости

2 квартал 2018 года оказался сложным с точки зрения макроэкономических факторов. Позиции рубля ослабли и опустились до уровня 61-63 руб./долл. США, 72-73,8 руб./евро. Укрепиться на фоне растущих цен на нефть (локальный максимум с конца 2014 года в \$78/баррель на конец 2 квартала) российской валюте не позволяет исполнение бюджетного правила, согласно которому Минфин РФ совершает ежемесячные валютные интервенции.

В результате воздействия геополитических факторов (новых санкций США, ослабления рубля и высокой волатильности рынков) на рынке инвестиций Москвы второй квартал подряд зафиксирован спад: общий объем инвестиций в недвижимое имущество Москвы составил 32 649 млн RUB (527 млн USD), +1% в USD и +10% в RUB к объему за 1 кв. 2018 г. и в 2,5 раза ниже среднего квартального уровня за 2017 .

Объем инвестиций за 1 полугодие 2018 года составил 1 050 млн USD (62 410 млн RUB), что в 2 раза ниже уровня 1 полугодия 2017 г. Доля иностранного капитала по итогам 1 полугодия 2018 г. - 15% (+5 п.п. к 1 полугодию 2017 г.)

В 3 квартале ожидается улучшение показателей рынка по сравнению со 2 кварталом, специалисты NAI Весег прогнозируют объем инвестиций в недвижимое имущество Москвы на уровне 40-50 млрд RUB.

Выводы

Индекс промышленного производства в январе-июне 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 119.2%, в июне 2018 г. по сравнению с июнем 2017 г. - 97.9%, по сравнению с маем 2018 г. – 98.8%.

Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности "Строительство" в январе-июне 2018 г. составил 331 539.4 млн. рублей, или 84.3% к соответствующему периоду предыдущего

года. Объем работ, выполненных по договорам строительного подряда, без учета объема работ, выполненных хозяйственным способом, составил 331438.6 млн. рублей, или 84.2%.

В июне 2018 г. организациями всех форм собственности построено 4 721 квартира, в январе-июне 2018 г. – 11 375 квартир.

Оборот розничной торговли в июне 2018 г. составил 368.7 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 103.9 % к соответствующему периоду предыдущего года.

Индекс потребительских цен в июне 2018г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100.7%, в том числе на продовольственные товары – 100.7%, непродовольственные товары – 100.5%, услуги – 101.0%.

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в мае 2018г. по оценке составила 81063 рубля и по сравнению с апрелем 2018г. уменьшилась на 9.2%, по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года возросла на 13.6%.

В апреле-июне 2018г. по итогам обследования рабочей силы 89.2 тыс. человек, или 1.2%, классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

В 3 квартале ожидается улучшение показателей рынка по сравнению со 2 кварталом, специалисты NAI Весаг прогнозируют объем инвестиций в недвижимое имущество Москвы на уровне 40-50 млрд RUB.

7.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

При определении сегмента рынка, к которому относится объект оценки, следует учесть следующие факты:

- объект оценки: встроенные нежилые помещения, общей площадью 317,8 и 47 кв. м, расположенные по адресу: Российская Федерация, г. Москва, ул. Введенского, д.23А, стр. 3;
- ближайшее окружение объекта оценки составляют, в основном, административные объекты, объекты торговли, жилые дома;
- здание, в котором расположен объект оценки: административное многоэтажное здание;
- этаж расположения: первый;
- объект оценки имеет отдельный;
- условия парковки – стихийная на прилегающей территории;
- состояние отделки – удовлетворительное;
- объект обеспечен инженерными коммуникациями в объеме, достаточном для его функционирования в соответствии с наиболее эффективным использованием;
- на дату оценки объект используется по складскому назначению.

Учитывая, что объект оценки расположен в районе Коньково г. Москвы, Объект оценки позиционируется как встроенные помещения складского назначения, расположенные в районах, удаленных от центра г. Москва.

7.3.1 Обзор рынка складской недвижимости Москва

Источники информации:
<http://rrg.ru/analytic/review/>;
<http://www.cre.ru/rus/analytics>; <http://www.1rre.ru>;
<http://www.swissap.ru>; <https://zdanie.info>;
<http://naibecar.com>; <http://www.businessrest.ru/PressRelease/>;
<http://www.ndv.ru/o-kompanii/analist/>

Общая ситуация на рынке коммерческой недвижимости г. Москвы.

В июле 2018 г. на продажу предлагалось 1 028 объектов общей площадью 1 381 тыс. кв. м и общей стоимостью 224 млрд. руб., что ниже показателя июня на 16% по количеству и на 11% - по общей площади.

В целом на рынке продолжает наблюдаться традиционное летнее затишье. Повышения деловой активности следует ждать в начале осени.

Лидером по объему предложения остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 52%. Далее идут производственно-складские помещения (22%), помещения свободного назначения (17%) и торговые помещения (9%).

Средневзвешенная цена за месяц в рублях осталась на уровне июня и составила 162 462 руб./кв. м. Курс доллара в июле практически не изменился, поэтому в долларовом эквиваленте цена также не изменилась и составила 2 584 \$/кв. м. За год цены в рублях выросли на 3%, в долларах – на 8%.

Цена в июне, как и объем предложения по общей площади, практически не изменилась. Это объясняется как продолжением периода стагнации, так и летним сезоном, когда на рынке коммерческой недвижимости наблюдается традиционное сезонное затишье. Некоторого оживления стоит ожидать не ранее начала осени, но вряд ли оно будет активным, так как существенные факторы, которые бы способствовали росту, на рынке по-прежнему отсутствуют.

Средняя арендная ставка за месяц снизилась на 1% и составила 18 170 руб./кв. м/год. Курс доллара в июле остался на уровне июня, поэтому в долларовом эквиваленте ставка также снизилась на 1% и составила 288\$/кв.м/год. За год, с июля 2017 года рублевые ставки выросли на 1%, а долларовые - на 6%.

Существенное снижение объема предложения при отсутствии сколь-нибудь значительного изменения ставок отражает летнее затишье на рынке. Деловая активность, скорее всего, вырастет с приходом осени.

Лидером по объему предложения традиционно остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 50%. Далее идут производственно-складские (34%) и торговые помещения (16%).

Складская недвижимость

Классификация производственно-складских объектов

Класс	Характерные признаки
Класс А	современные здания из легких металлоконструкций с шагом колонн не менее 9 метров (или без колонн) с автоматизацией всех основных процессов; бетонный пол, антипылевое покрытие; потолки более 10 метров; система охранной сигнализации и видеонаблюдения по периметру; система пожарной сигнализации и пожаротушения; пандус для разгрузки автотранспорта; площадки для стоянки и маневрирования грузового и легкового автотранспорта; система контроля доступа сотрудников; автономное электро- и теплоснабжение; автоматические доковые ворота с площадками регулируемой высоты; профессиональная система управления.
Класс В	вновь построенные или реконструированные капитальные здания с автоматизацией части основных процессов; бетонный пол, без покрытия; потолки более 6 метров; система охранной сигнализации и видеонаблюдения по периметру; система пожарной сигнализации и пожаротушения; пандус для разгрузки автотранспорта; площадки для стоянки и маневрирования грузового и легкового автотранспорта.
Класс С	капитальные производственные здания, отопливаемые и неотапливаемые ангары; бетон или асфальт, без покрытия; потолки более 4 метров.
Класс D	Под производственно-складские объекты данной категории используют подвальные помещения, объекты гражданской обороны, ангары, производственные помещения и прочие нежилые и технические площади. Требования здесь предъявляются минимальные. На таких производственно-складских объектах должно быть освещение, обеспечиваться постоянная температура и уровень влажности. Складские помещения должны иметь удобный для грузового автотранспорта подъезд и ворота для осуществления погрузки и выгрузки.

Предложение

Количество экспонируемых на продажу объектов производственно-складского назначения в июле 2018 г. снизилось на 13%, а их общая площадь – выросла на 10%. Объем предложения составил 101 объект общей площадью 310 тыс. кв. м.

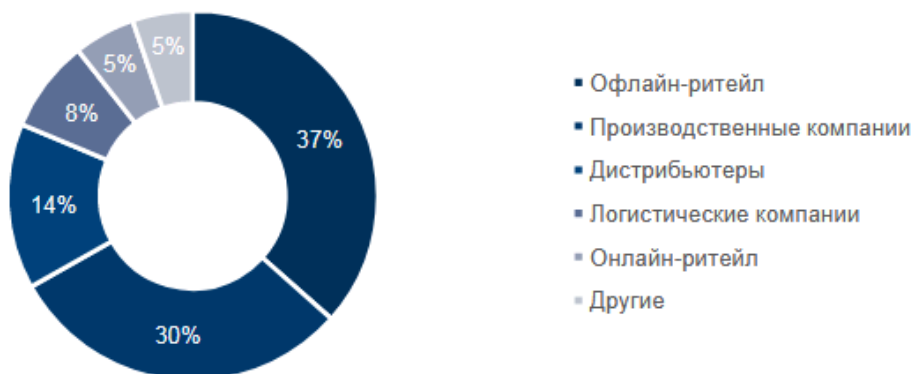
Объем предложения на рынке аренды производственно-складских объектов в июле 2018 г. составил 369 объектов общей площадью 358 тыс. кв.м. По сравнению с июнем он снизился на 24% по количеству и на 18% по общей площади.

Спрос. Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений

По оценке экспертов компании Colliers, на протяжении всего 2018 г. российская экономика продолжит стабилизироваться, что положительно повлияет на рынок складской и промышленной недвижимости.

Совокупный спрос в Московском регионе в первом полугодии 2018 г. составил 563 766 м². По сравнению с аналогичным периодом 2017 г., спрос возрос на 12%, что свидетельствует о высокой активности компаний на российском рынке. Драйверами спроса выступили компании розничной торговли (офлайн- и онлайн-ритейлеры) и производственные компании, чья доля составила 42% и 30% соответственно. В течение первого полугодия 2018 г. сделки аренды составили 74% от совокупного объема сделок - 26% относятся к сделкам продажи. Доля сделок в формате BTS в

Московском регионе была на одном из самых низких уровней, составив 2% от общего объема сделок. Основной интерес для компаний представляют складские блоки размером 5 000 - 10 000 м², на которые пришлось 38% от совокупного спроса.



Распределение сделок за 1 полугодие 2018 год по типу⁴

Высокую активность на протяжении года проявили ритейлеры, производственные компании и дистрибьютеры, на чью долю пришлось 37%, 30 % и 14% в общем объеме поглощенных площадей.

Коммерческие условия. Ценовые показатели

Средневзвешенная цена производственно-складских помещений снизилась на 7% и составила 64 307 руб./кв.м. Снижение цены произошло как за счет окончания экспонирования в июне дорогого объекта на Холодильном пр-де (24 288 кв.м, 76 891 руб./кв.м), так и за счет выхода дешевых объектов - на ул. Шоссейная (12 200 кв.м, 42 120 руб./кв.м) и на Киевском ш. (13 461 кв.м, 45 000 руб./кв.м).

Производственно-складские помещения

ПСР	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/кв. м
Значение	101	19 925	310	3,07	64 307
К июню 2018	▼ -13%	▲ +3%	▲ +10%	▲ +27%	▼ -7%
К июлю 2017	▲ +26%	▼ -22%	▼ -27%	▼ -42%	▲ +7%

Показатели рынка продажи складской недвижимости г. Москвы в июле 2018 года⁵

Средняя ставка в июле снизилась на 1% и составила 6 794 руб./кв.м/год.

Производственно-складские помещения

ПСР	Количество	Суммарная ГАП, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, Р/кв. м/год
Значение	369	2 259	357,601	0,969	6 794
К июню 2018	▼ -24%	▼ -21%	▼ -18%	▲ +8%	▼ -1%
К июлю 2017	▼ -26%	▼ -22%	▼ -27%	▼ -2%	▲ +6%

Показатели рынка аренды складской недвижимости г. Москвы в июле 2018 года⁶

Тенденции и прогнозы развития рынка складской недвижимости столицы

В связи с возросшим спросом на объекты built-to-suit, девелоперские компании расширяют земельный банк для строительства проектов под заказчика. На Западе Московской области запланирована реализация нового индустриального парка «PNK Парк Новая Рига», а также

⁴ http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2018/moscowindustrialreporth1_2018rus.pdf?la=ru-RU

⁵ <http://rrg.ru/analytic/review/sale-july-2018>

⁶ <http://rrg.ru/analytic/review/rent-july-2018>

складского комплекса «Ориентир Запад». Продолжится активное развитие насыщенных складами субрынков Московской области: PNK Group продолжит застройку земельных участков на юге и востоке («PNK Парк Коледино», «PNK Парк Жуковский» и «PNK Парк Софьино»). Оживление рыночной конъюнктуры и укрепление курса рубля приведет к увеличению спроса на товары и услуги. В связи с этим мы ожидаем сохранение спроса на складские площади со стороны компаний сегмента розничных продаж и логистических услуг. Спрос на складские объекты останется на уровне 1,1-1,2 млн кв.м. В результате, объем свободных складских площадей продолжит сокращаться и достигнет уровня 7-7,5 % к концу 2018 года.

Предложения о продаже складских помещений для объекта оценка №1

Наименование показателя	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
<i>Условия рынка</i>	предложение объекта к продаже, находится в листингах на дату оценки	предложение объекта к продаже, находится в листингах на дату оценки	предложение объекта к продаже, находится в листингах на дату оценки	предложение объекта к продаже, находится в листингах на дату оценки
<i>Условия финансирования</i>	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
<i>Условия продажи</i>	типичные	типичные	типичные	типичные
<i>Передаваемые имущественные права</i>	собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Тип объекта</i>	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание	нежилое помещение
<i>Функциональное назначение</i>	складское	складское	складское	складское
<i>Адрес расположения</i>	г. Москва, ЮВАО, р-н Рязанский, 1-й Казанский просек, 4	Москва, СВАО, р-н Ярославский, Ярославское ш., 1АС2	Москва, ВАО, р-н Перово, ул. 2-я Энтузиастов, вл5	Москва, ЮВАО, р-н Нижегородский, 2-я Карачаровская ул., 1С1
<i>Ближайшая станция метрополитена</i>	ст.м Ростокино"~ 1,5 км	ст.м Ростокино"~ 1,5 км	ст.м Авиамоторная~ 1,1 км	ст.м Авиамоторная~ 1,5 км
<i>Общая площадь помещения, кв. м</i>	611	575,0	330,0	201,0
<i>Уровень/ состояние отделки</i>	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
<i>Занимаемый этаж</i>	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
<i>Наличие коммуникаций</i>	все	все	все	все
<i>Цена предложения, руб. (вкл.НДС)</i>	33 000 000	22 500 000	14 500 000	8 732 000
<i>Цена предложения, руб. /кв. м (вкл. НДС)</i>	54 010	39 130	43 939	43 443
<i>Источник информации-ссылка</i>	https://www.cian.ru/sale/commercial/192917854/	https://www.cian.ru/sale/commercial/188322034/	https://www.cian.ru/sale/commercial/169368961/	https://www.cian.ru/sale/commercial/170210591/

Предложения о продаже складских помещений для объекта оценка №2

Наименование показателя	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
<i>Условия рынка</i>	предложение объекта к продаже, находится в листингах на дату оценки	предложение объекта к продаже, находится в листингах на дату оценки	предложение объекта к продаже, находится в листингах на дату оценки	предложение объекта к продаже, находится в листингах на дату оценки
<i>Условия финансирования</i>	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
<i>Условия продажи</i>	типичные	типичные	типичные	типичные
<i>Передаваемые имущественные права</i>	собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Тип объекта</i>	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
<i>Функциональное назначение</i>	складское (автосервис, гараж)	складское (автосервис, гараж)	складское (автосервис, гараж)	складское (автосервис, гараж)

Отчет об оценке недвижимого имущества

Наименование показателя	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
<i>Адрес расположения</i>	Москва, ул Академика Опарина, 5	Москва, Введенского 23а стр.3	Москва, СЗАО, р-н Покровское-Стрешнево, Полесский проезд, 1С5	Москва, м. Коньково, улица Академика Волгина, 33А
<i>Ближайшая станция метрополитена</i>	ст.м "Беляево" ≈ 1,3 км	ст.м "Беляево" ≈ 1,1 км	ст.м "Стрешнево" ≈ 1,5км	ст.м "Беляево" ≈ 1,2 км
<i>Общая площадь помещения, кв. м</i>	27	19,0	80,6	19,0
<i>Уровень/ состояние отделки</i>	удовлетворительное	удовлетворительно	удовлетворительное	удовлетворительное
<i>Занимаемый этаж</i>	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
<i>Наличие коммуникаций</i>	все	все	все	все
<i>Цена предложения, руб. (вкл.НДС)</i>	1 000 000	780 000	2 950 000	850 000
<i>Цена предложения, руб. /кв. м (вкл. НДС)</i>	37 037	41 053	36 600	44 737
<i>Источник информации-ссылка</i>	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/garazh_27_m_1517814114	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/garazh_19_m_1074802273	https://www.cian.ru/sale/commercial/185941831/	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/garazh_19_m_1236113946

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены

Основными ценообразующими факторами для помещений складского назначения являются:

Качество прав:

Наличие обременений прав пользования и владения.

Ограничение на использование ресурсов во времени (ограничивается время использования помещений), энергетических ресурсов (ограничиваются расходы электроэнергии, тепла), материальных ресурсов (воды, вспомогательных помещений).

Ситуационные обременения (ограничение посещений, присутствия и поведения).

Функциональные обременения (ограничение реализации разновидностей функций).

Срок аренды. Ограничения срока и условий продления договора. В том числе, установление бессрочного характера договора. Условия досрочного расторжения договора.

Отсутствие регистрации договора. Увеличивает риски арендатора вследствие возможного отсутствия правовых оснований у арендодателя для заключения такого договора или признания сделки притворной (например, если кроме того, аренда осуществляется по договору о совместной деятельности и т.п.).

Условия финансирования.

Местоположение: На величину рыночной стоимости или арендной платы данный фактор оказывает существенное влияние, в частности такие аспекты как: ближайшее окружение, близость к центрам деловой и социальной активности и трудовым ресурсам, доступность объекта (транспортная и пешеходная), состояние подъездных дорог.

Для производственно-складской недвижимости большое влияние оказывает легкость выезда из города (то есть расположение вблизи центральных магистралей, а также наличие железнодорожной ветки).

Величина рыночной стоимости или арендной платы в зависимости от отличия факторов в положительную или отрицательную сторону могут отличаться до 35%.

Тип территории: особенности пропускной системы месторасположения объекта. Величина рыночной стоимости или арендной платы в зависимости от отличия факторов в положительную или отрицательную сторону могут отличаться до 35%.

Физические характеристики:

Архитектурная привлекательность и состояние фасадов. Материал стен. Визуальность (видимость и узнаваемость объекта пешеходами и из проезжающего транспорта). Данный фактор оказывает влияние на величину рыночной стоимости или арендной платы до 15%.

Состояние здания и помещений, класс отделки (отсутствует, простая, улучшенная, высококачественная, евроремонт). Данный фактор оказывает влияние на величину рыночной стоимости или арендной платы до 40%.

Архитектурно-планировочные решения. Величина рыночной стоимости или арендной платы в зависимости от отличия факторов в положительную или отрицательную сторону могут отличаться до 35%:

Площадь, планировка и форма помещений. При прочих равных, как правило, арендная плата за большую площадь меньше.

- Высота потолков.
- Этаж/этажность.
- Отдельный вход, ориентация входа.
- Инженерные коммуникации. Наличие всех коммуникации влияет на рыночной стоимости или арендной платы до 20%.

Экономические характеристики.

- Сервис и дополнительные элементы.
- Наличие парковки и вспомогательных помещений (а также наличие площадок для маневрирования большегрузных автомобилей, в случае с производственно-складской недвижимостью).
- Состояние системы управления и безопасности.
- Наличие оборудования для бизнеса.

8. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

8.1. Общие положения

Из всех факторов, влияющих на рыночную стоимость, важнейшим является суждение о наиболее эффективном использовании объекта недвижимости. Это суждение является основополагающей предпосылкой его стоимости. Стандарты оценки требуют оценивать отдельно наилучшее и наиболее эффективное использование участка земли, как незастроенного, и участка земли с существующей застройкой.

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение Исполнителя в отношении наилучшего использования собственности, исходя из всеобъемлющего анализа рынка. Понятие "Наилучшее и наиболее эффективное использование", применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех рациональных физически осуществимых, финансово приемлемых, юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

Юридическая правомочность: рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическим законодательствам.

Физическая осуществимость: рассмотрение технологически реальных для данного участка способов использования.

Финансовая оправданность: рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу участка.

Максимальная эффективность: рассмотрение того варианта застройки, который из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

8.2. Анализ вариантов использования условно свободного участка

Обязательным требованием при анализе наиболее эффективного использования является анализ наиболее эффективного использования участка как условно свободного.

Для целей данного анализа предполагается, что на участке нет строительных улучшений. Другими словами оценщик решает проблему, которая заключается в следующем: какое было бы наиболее эффективное потенциальное использование участка, если бы он был не освоен? Какие улучшения принесли бы максимум выгоды с точки зрения денег и удобств? Оценщик должен описать тип строения или строений и других улучшений (если они необходимы), которые надо построить на неосвоенной земле.

В данном исследовании анализ земельного участка как условно свободного не проводился по следующим причинам:

- объектом оценки являются встроенные нежилые помещения, расположенные на 1 этаже административного здания;

- земельный участок или доля земельного участка, относящаяся к объектом, в натуральном выражении не выделена, права не оформлены;
- существующие улучшения не позволяют рассматривать земельные участки в качестве самостоятельных, т.е. условно свободного.

8.3. Анализ вариантов использования участка с застройкой

В соответствии с заданием на оценку рыночная стоимость объектов капитального строительства (в данном случае встроенных помещений) оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемых объектов (в текущем состоянии).

По мнению Оценщика, текущее состояние оцениваемого имущества и его объемно-планировочные решения позволяют позиционировать его на рынке низкокласной складской недвижимости.

Учитывая, что данное использование Объекта оценки не противоречит действующему законодательству, Оценщиком был сделан вывод, что текущее состояние оцениваемого имущества и его перспективное использование *в качестве складской недвижимости*, соответствует его наиболее эффективному использованию.

9. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов и методов оценки

1. Заключение с Заказчиком договора об оценке	Проведено
2. Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки	Проведено
3. Осмотр Объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик объекта, изучение его фактического технического состояния, сбор прочей информации об Объекте оценки	Проведено
4. Составление таблицы по анализу представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках недвижимого имущества, права на которое оцениваются	Проведено
5. Анализ отраслевых и локальных рынков, к которым относятся Объекты оценки	Проведено
6. Осуществление расчетов	Проведено
7. Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости Объектов оценки	Проведено
8. Составление и передача Заказчику Отчета об оценке	Проведено

Анализ представленной Заказчиком информации

Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Исчерпывающая информация о виде и объеме прав на недвижимое имущество, содержащаяся в документах, подтверждающая существующие права на него	Отражено: Нежилые помещения - право собственности
Сопоставление данных об Объекте оценки	Установление конструктивных особенностей недвижимого имущества, права на которое оцениваются, а также соответствия (наличия/ отсутствия не зарегистрированных в установленном порядке перепланировок и т.п.) фактического состояния недвижимого имущества характеристикам Объекта, отраженным в действительных на дату оценки документах органов/организации, осуществляющих технический учет и инвентаризацию на здания, сооружения, входящие в состав Объекта оценки (технический паспорт, поэтажный план, экспликация, кадастровый паспорт при наличии)	Проведено
Установление данных об обременениях на Объект оценки	Установление наличия/отсутствия обременений недвижимого имущества, права на которое оцениваются, на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитутом, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров, и любых других обременений (при их наличии)	Проведено
Установление данных об имуществе не являющимся недвижимым	Установление наличия/отсутствия подлежащего оценке в составе недвижимого имущества, права на которое оцениваются, имущества, не являющимся недвижимым (неотъемлемые улучшения Объекта оценки, улучшения, без которых невозможно полноценное текущее использование/эксплуатация объекта)	Проведено (имущество, не являющееся недвижимым, оценке не подлежит)
Установление иных сведений	Установление иных количественных и качественных характеристик недвижимого имущества, права на которое оцениваются, в том числе содержащих описание существующих прав на Объект оценки	Иных количественных и качественных характеристик, не отраженных в предоставленной документации не выявлено

Проведение оценки включает следующие этапы:

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

9.1. Подходы к оценке

Сравнительный подход – совокупность методов определения стоимости объектов оценки, основанных на сравнении этого объектов с объектами аналогичного назначения (объектами сравнения или объектами-аналогами), проданными или выставленными на продажу в прошлом – при известных для этих объектов ценах сделок или ценах предложений.

Сравнительный подход может быть применен, когда существует активный рынок объектов-аналогов и когда достоверная информация о ценах и свойствах объектов сравнения доступна для анализа.

В рамках данного подхода реализуются методы, обеспечивающие:

- либо построение универсальной зависимости равновесной цены рыночных сделок от исчерпывающе полного набора ценообразующих факторов, именуемых элементами сравнения
- либо сравнительным анализом цен сделок с объектами, максимально близкими к объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам (элементам сравнения), определяющим его стоимость.

Доходный подход – совокупность методов оценки объектов гражданского оборота, основанных на определении ожидаемых доходов, которые объект оценки может принести собственнику после даты проведения оценки, и предусматривающий преобразование (пересчет) этих доходов в текущую стоимость на дату оценки. Доходный подход применяется, когда существует информация, позволяющая прогнозировать (в условиях неопределенности – с допустимыми интервалами доверия) величины будущих доходов, которые объект оценки способен приносить, а также величины связанных с объектом оценки расходов

При применении доходного подхода оценщиком должны учитываться: сумма будущих доходов, момент получения доходов и продолжительность времени получения доходов.

В рамках доходного подхода реализуются методы, позволяющие пересчитывать (капитализировать) будущие доходы в настоящую (текущую, на дату оценки) стоимость объектов:

- метод прямой (непосредственной) капитализации доходов с использованием в качестве инструментов капитализации ставок (коэффициентов) капитализации или иногда (в частных случаях) – мультипликаторов доходов;

- метод капитализации доходов по норме отдачи (с использованием нормы отдачи) на капитал, исполняющей роль ставки дисконтирования как инструмента капитализации для инвестиционных проектов с рискованностью, аналогичной рискованности моделируемого проекта с приобретением объектов оценки.

Затратный подход – совокупность методов определения стоимости объектов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или для замещения объектов оценки, с добавлением вмененных издержек (прибыли проекта девелопмента), возникающих из-за зависимости от времени стоимости денег, потраченных на возмещение указанных затрат. Затратный подход построен на основе принципа замещения и может быть применен, когда существует возможность определения всех видов затрат на создание объектов оценки или имеется возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является копией оригинала, либо может обеспечить равную полезность. Максимально возможная стоимость объектов оценки определяется наименьшей ценой, по которой может быть приобретен другой объект с равной полезностью.

Затратный подход реализуется двумя методами, позволяющими определить рыночную стоимость объектов оценки как денежную сумму, обеспечивающую – в результате гипотетической продажи объектов – возврат капитала и получение дохода на капитал, вложенный в создание этого объектов – с учетом стоимости денег во времени:

- методом капитализации издержек, обеспечивающим наращение издержек, разнесенных во времени и связанных с реализацией проекта создания объектов (от начала реализации проекта вплоть до даты завершения проекта, совпадающей с датой оценки) – с использованием нормы отдачи на капитал, исполняющей функцию нормы наращения для проектов равной рискованности (за вычетом из результата капитализации потерь стоимости из-за старения актива или появления обязательств);

- методом компенсации издержек, предусматривающим суммирование рыночных стоимостей издержек на создание всех элементов объектов оценки на дату оценки - с прибылью проекта, обеспечивающей компенсацию вмененных издержек, связанных с «замораживанием» денежных средств на период реализации проекта по созданию объектов оценки (за вычетом из результата суммирования стоимостей потерь стоимости из-за старения актива или появления обязательств).

9.2. Выбор подходов к оценке

Сравнительный подход основан на рыночных ценах сделок (предложений к ним) с объектами-аналогами, сходными с оцениваемым объектом по характеристикам.

Анализ рынка коммерческой недвижимости показал, что на нем представлено достаточное количество объектов, аналогичных оцениваемым объектам недвижимости. При достаточной развитости рынка недвижимости **сравнительный** подход позволяет рассчитать наиболее точное значение рыночной стоимости. Поэтому Оценщик считает возможным применение методов сравнительного подхода.

При оценке встроенных помещений **применение доходного подхода** предпочтительно, т.к. при принятии решения о приобретении объекта инвестор анализирует доходность объекта. На рынке Санкт-Петербурга достаточно предложений по аренде складских помещений, сведения о заполняемости и ставках капитализации также регулярно публикуются участниками рынка.

С учетом вышеизложенного, у оценщика имелись все основания для применения доходного подхода. Стоимость объектов **доходным подходом** определялась капитализацией доходов, которые будут получены в будущем от аренды оцениваемого объекта.

Объект оценки представляет собой встроенные нежилые помещения назначения. Налицо большая база данных по ценам предложения к продаже и аренде аналогичных объектов, которая позволяет с высокой точностью использовать для расчета рыночной стоимости методы сравнительного и доходного подходов.

По мнению Оценщиков, использование **затратного подхода** к оценке встроенных помещений не всегда может быть достаточно корректно. Высокая погрешность методов затратного подхода вызвана:

- ✓ для расчета восстановительной стоимости/стоимости замещения необходимо располагать информацией о конструктивном и объемно-планировочном решении здания расположения Объекта оценки. Необходимая техническая документация в распоряжении оценщика отсутствует;
- ✓ для оценки физического износа необходимы данные о состоянии других помещений здания, их отделки, доли в общей стоимости. Необходимая информация в распоряжении оценщика отсутствует;
- ✓ усредненные вычисления стоимости, например, по доле строительного объема помещения в общем строительном объеме здания, предполагают большую погрешность. Определение доли стоимости помещения в стоимости всего здания может быть неверным из-за различий конструктивных элементов (например, полов на первом и других этажах), различного уровня отделки и технического состояния и т.п.

Также, в соответствии с п.п. а) п. 24 ФСО № 7 «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**».

Учитывая вышеизложенное, использование результатов затратного подхода в ходе взвешивания результатов оценки может привести к искажению достоверной стоимости, полученной в рамках сравнительного и доходного подходов. В связи с чем, от применения затратного подхода Оценщики были вынуждены отказаться.

Таким образом, в настоящем отчете применяются два подхода: сравнительный и доходный.

10. Расчет стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

10.1. Описание процесса оценки в части применения сравнительного подхода

В основе Сравнительного подхода лежит принцип спроса и предложения, согласно которому цена устанавливается в результате взаимодействия между спросом и предложением. Предложение – это количество товаров, имеющихся в наличии по определенной цене, спрос – количество товаров, требуемых по определенной цене. Другими словами – благоразумный покупатель не заплатит за объект сумму большую, чем та, которая была недавно уплачена за аналогичный оцениваемому объект.

Сравнительный подход базируется на предпосылке, что субъекты рынка осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках. Предполагается, что благоразумный покупатель не заплатит за приобретаемый объект больше, чем стоит на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемых объектов с сопоставимыми объектами (которые были недавно проданы или включены в реестр на продажу), с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга.

В цену объектов-аналога вносят поправки, отражающие существенные различия между объектом оценки и объектом-аналогом. В рамках данного подхода были предприняты следующие шаги:

- изучение рынка и предложений на продажу тех объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;
- сбор и проверка информации о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и любых условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого объектов с оцениваемым по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи.

Модель расчета стоимости объектов недвижимости с использованием сравнительного подхода может быть представлена в следующем виде:

$$C_{\text{рын.}} = \sum_{i=1}^n W_i \times C_{\text{рын.}i},$$

где: $C_{\text{рын.}}$ – стоимость объектов недвижимости; n – количество аналогов;

$C_{\text{рын.}i}$ - показатель рыночной стоимости объектов оценки или оценка объектов оценки с использованием рыночной информации о цене i -го аналога;

W_i - вклад i -го аналога в стоимость объектов оценки, так что $\sum_{i=1}^n W_i = 1$

Расчет i -го показателя рыночной стоимости объектов оценки на основании информации i -го аналога может быть представлена в следующем виде:

$$C_{\text{рын.}i} = C_i + \sum_{j=1}^{k_i} \Delta C_{ij},$$

где: C_i - цена i-го аналога;

k_i - количество ценообразующих факторов, по которым подвергается корректировки i-й аналог;

ΔC_{ij} - значение корректировки цены i-го аналога по j-му ценообразующему фактору.

Для анализа объектов сравнения и проведения корректировок единиц сравнения по элементам сравнения применяются различные количественные и качественные методики. Выбор методики корректировки зависит от объема и качества полученной рыночной информации.

Аналоги объектов недвижимости имеют различные рыночные характеристики (элементы сравнения). В оценочной практике принято анализировать следующие элементы сравнения:

Согласно ФСО №7, для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

Корректировки подразделяются на две основные группы:

I группа – **последовательные** корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка, которые производятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату (первые 4 корректировки), т.е. каждый раз корректируется откорректированная цена.

Первые четыре корректировки определяют цену продажи объектов сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных корректировок.

II группа – **независимые (кумулятивные)** корректировки, относящиеся непосредственно к объекту недвижимости, которые производятся путем применения указанных корректировок к результату, полученному после корректировок I группы.

При непоследовательных (кумулятивных) корректировках необходимо учитывать их суммарный эффект.

В настоящей работе при расчетах используется **метод качественного анализа**, который позволяет ранжировать всю выборку аналогов, включая и рассматриваемый объект недвижимости, по основным ценообразующим признакам, к которым относятся ликвидность, доступность, конкурентоспособность, состояние объектов и др.

При корректировке объектов сравнения все поправки делаются от объектов сравнения к объекту оценки.

Поправки (корректировки) проводятся в соответствии с характеристиками объектов, является ли определенный параметр объектов оценки «хуже» или «лучше» аналога:

- $C_{об.оценки} = C_{аналога} \times (1 + P_э)$ – если объект оценки лучше аналога на $P_э\%$ ($P_э\%$ – процентная поправка), $C_{аналога}$ – стоимости объектов – аналога;
- $C_{об.оценки} = C_{аналога} \times (1 - P_э)$ – если объект оценки хуже аналога на $P_э\%$;

Окончательное решение о величине рыночной стоимости, определенной методом сравнения продаж, принимается на основании анализа скорректированных цен продажи объектов сравнения, имеющих максимальное сходство с объектом оценки.

Таким образом, чтобы определить рыночную стоимость объектов недвижимости, необходимо сравнить его качественные характеристики и характеристики объектов сравнения. В качестве итогового значения используется средневзвешенная величина скорректированных цен объектов сравнения, что позволяет Оценщику сделать логический вывод о возможной стоимости оцениваемых объектов на рынке.

10.2. Выбор объектов - аналогов, определения корректировок и порядок их внесения в расчеты

Отбор объектов-аналогов для объекта оценки

Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), «объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость».

В соответствии с п. 22 ФСО № 7, в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.98 г. и ФСО не прописывают какое количество аналогов минимально необходимо для оценки. Для целей определения рыночной стоимости объекта оценки число аналогов Оценщик определяет самостоятельно, но желательно чтобы объектов аналогов было не менее 3.

В настоящем Отчете Объектом оценки являются объекты капитального строительства - встроенные нежилые помещения:

- Помещение: этаж 1 пом. I ком 1, пом. II ком. 38, 39, 56, 61-63, пом. III ком. 1, пом. IV ком. 1; условный номер 77-77-06/088/2006-266;
- Помещение: этаж 1 пом. II ком 2, 57-59; условный номер 77-77-06/088/2006-265.

Потенциал использования Объекта оценки, определен в разделе 8 Отчета, а именно текущее состояние оцениваемого имущества и его перспективное использование *в качестве складской недвижимости*, соответствует его наиболее эффективному использованию.

Правила отбора аналогов для проведения расчетов

При выборе объектов-аналогов для оцениваемого объекта Оценщиком были учтены следующие существенные факторы:

- общая площадь помещений;

- оцениваемые помещения расположены на 1 этаже административного здания, вход в помещения осуществляется с дворовой территории, состояние помещений характеризуется как – удовлетворительное;
- оцениваемые помещения на дату оценки используются под складское (автомойка, гараж) назначение;
- оцениваемые помещения расположены в районе Коньково;
- ближайшее окружение объекта — преимущественно жилая, общественно-деловая и социальная застройка;
- хорошая транспортная доступность Объекта оценки личным автомобильным и общественным транспортом;
- средний уровень интенсивности пешеходных потоков в непосредственной близости от Объекта оценки.

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

Аналоги оцениваемого объекта отобраны среди предложений о продаже (данное обстоятельство обусловлено отсутствием достаточной информации о сделках купли-продажи).

При отборе объектов-аналогов с целью расчета стоимости объекта оценки Оценщиком были проанализированы публикуемые в прессе предложения по продаже объектов недвижимости, во временном диапазоне, максимально приближенном к дате проведения оценки (сентябрь 2018г.).

Оценщиком был проведен анализ открытых источников информации (сайты компаний и агентств недвижимости) и сайты частных бесплатных объявлений: www.emls.ru, cian.ru, www.domofond.ru, www.avito.ru и т.д. Таким образом использовались данные риэлтерских фирм и собственников объектов.

По объектам аналогам достоверность информации, представленной на интернет страницах объявлений, подтверждена Оценщиком путем совершения телефонных звонков по объявления о продаже объектов.

По информации продавцов, рассматриваемые аналоги не имеют обременений и ограничений, предлагаются на рыночных условиях, без влияния на цену предложения или сделки каких-либо особых обстоятельств. Объекты-аналоги имеют различные рыночные характеристики по физическим характеристикам, а также другие особенности, которые должны быть проанализированы и учтены в процессе определения рыночной стоимости. Оценщик принимает все полученные от продавцов данные по аналогам в качестве достоверных.

Выбор элементов сравнения

В качестве единицы сравнения принимают измерители, традиционно сложившиеся на местном рынке недвижимости. В данном случае, единицей сравнения принята стоимость 1 кв. м общей площади помещений. Другие единицы сравнения не были применены в данном отчете, поскольку, по результатам анализа рынка недвижимости, было выявлено, что наиболее типичной единицей (наибольшее количество предложений) является стоимость помещений за 1 кв. м общей площади – наибольшее количество предложений.

В ходе анализа рынка представленных к продаже нежилых помещений, Оценщику удалось найти по 4 объекта-аналога, которые как и объект оценки относятся к одному сегменту рынка – складская недвижимость (склад, гараж, автосервис), со схожими характеристиками оцениваемым помещениям.

Информация об отобранных объектах-аналогах представлена далее в таблице, источники информации (копии интернет-страниц) представлены в Приложении 3 настоящего Отчета.

Отчет об оценке недвижимого имущества

Таблица аналогов для объекта оценки 1

Наименование показателя	Помещение условный номер 77-77-06/088/2006-266	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Условия рынка	сделка на дату оценки 04.09.2018	предложение объекта к продаже, находится в листингах на дату оценки	предложение объекта к продаже, находится в листингах на дату оценки	предложение объекта к продаже, находится в листингах на дату оценки	предложение объекта к продаже, находится в листингах на дату оценки
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Передаваемые имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Тип объекта	нежилое помещение	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание	нежилое помещение
Функциональное назначение	складское (автосервис, гараж)	складское	складское	складское	складское
Адрес расположения	г. Москва, ул. Введенского, д. 23А, стр. 3	г. Москва, ЮВАО, р-н Рязанский, 1-й Казанский просек, 4	Москва, СВАО, р-н Ярославский, Ярославское ш., 1АС2	Москва, ВАО, р-н Перово, ул. 2-я Энтузиастов, вл5	Москва, ЮВАО, р-н Нижегородский, 2-я Карачаровская ул., 1С1
Ближайшая станция метрополитена	ст.м "Беляево" ≈ 1,1 км	ст.м Ростокино~ 1,5 км	ст.м Ростокино~ 1,5 км	ст.м Авиамоторная~ 1,1 км	ст.м Авиамоторная~ 1,5 км
Общая площадь помещения, кв. м	317,8	611	575,0	330,0	201,0
Уровень/ состояние отделки	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Занимаемый этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Наличие коммуникаций	все	все	все	все	все
Цена предложения, руб. (вкл. НДС)		33 000 000	22 500 000	14 500 000	8 732 000
Цена предложения, руб. /кв. м (вкл. НДС)		54 010	39 130	43 939	43 443
Источник информации-ссылка		https://www.cian.ru/sale/commercial/192917854/	https://www.cian.ru/sale/commercial/188322034/	https://www.cian.ru/sale/commercial/169368961/	https://www.cian.ru/sale/commercial/170210591/

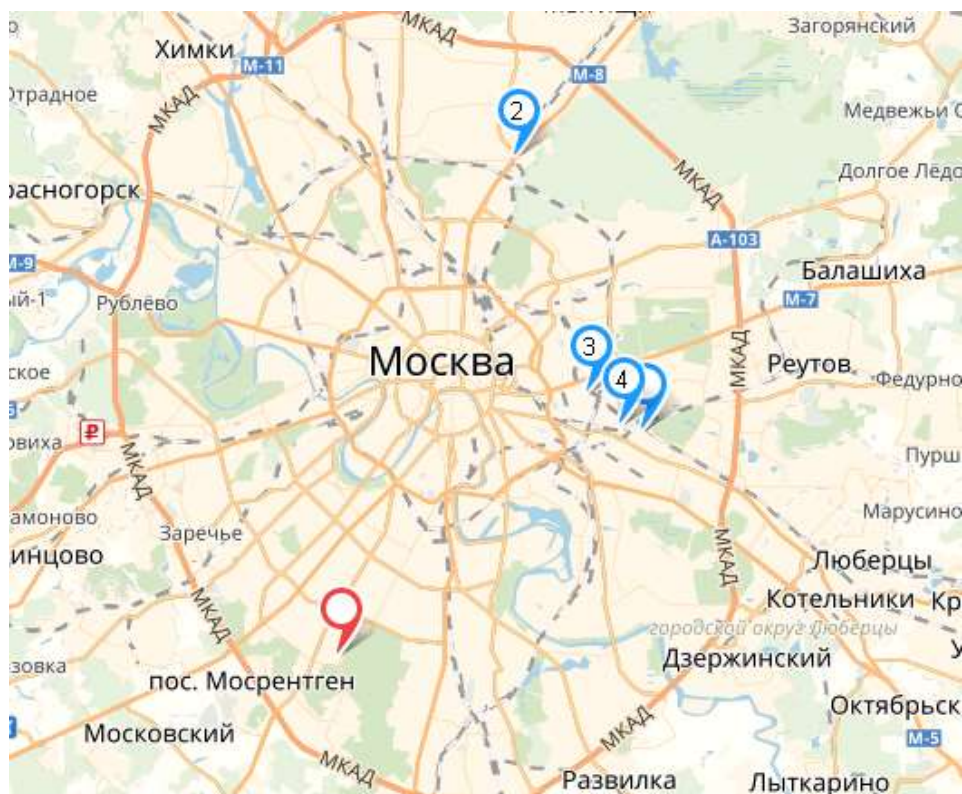


Схема расположения объектов-аналогов и объекта оценки №1

Отчет об оценке недвижимого имущества

Таблица аналогов для объекта оценки 2

Наименование показателя	Помещение: этаж 1 пом. II ком 2, 57-59; условный номер 77-77-06/088/2006-265	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Условия рынка	сделка на дату оценки 04.09.2018	предложение объекта к продаже, находится в листингах на дату оценки	предложение объекта к продаже, находится в листингах на дату оценки	предложение объекта к продаже, находится в листингах на дату оценки	предложение объекта к продаже, находится в листингах на дату оценки
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Передаваемые имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Тип объекта	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Функциональное назначение	складское (автосервис, гараж)	складское (автосервис, гараж)	складское (автосервис, гараж)	складское (автосервис, гараж)	складское (автосервис, гараж)
Адрес расположения	г. Москва, ул. Введенского, д. 23А, стр. 3	Москва, ул Академика Опарина, 5	Москва, Введенского 23а стр.3	Москва, СЗАО, р-н Покровское-Стрешнево, Полесский проезд, 1С5	Москва, м. Коньково, улица Академика Волгина, 33А
Ближайшая станция метрополитена	ст.м "Беляево" ≈ 1,1 км	ст.м "Беляево" ≈ 1,3 км	ст.м "Беляево" ≈ 1,1 км	ст.м "Стрешнево" ≈ 1,5км	ст.м "Беляево" ≈ 1,2 км
Общая площадь помещения, кв. м	47,0	27	19,0	80,6	19,0
Уровень/состояние отделки	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Занимаемый этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Наличие коммуникаций	все	все	все	все	все
Цена предложения, руб. (вкл.НДС)		1 000 000	780 000	2 950 000	850 000
Цена предложения, руб. /кв. м (вкл. НДС)		37 037	41 053	36 600	44 737
Источник информации-ссылка		https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/garazh_27_m_1517814114	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/garazh_19_m_1074802273	https://www.cian.ru/sale/commercial/185941831/	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/garazh_19_m_1236113946

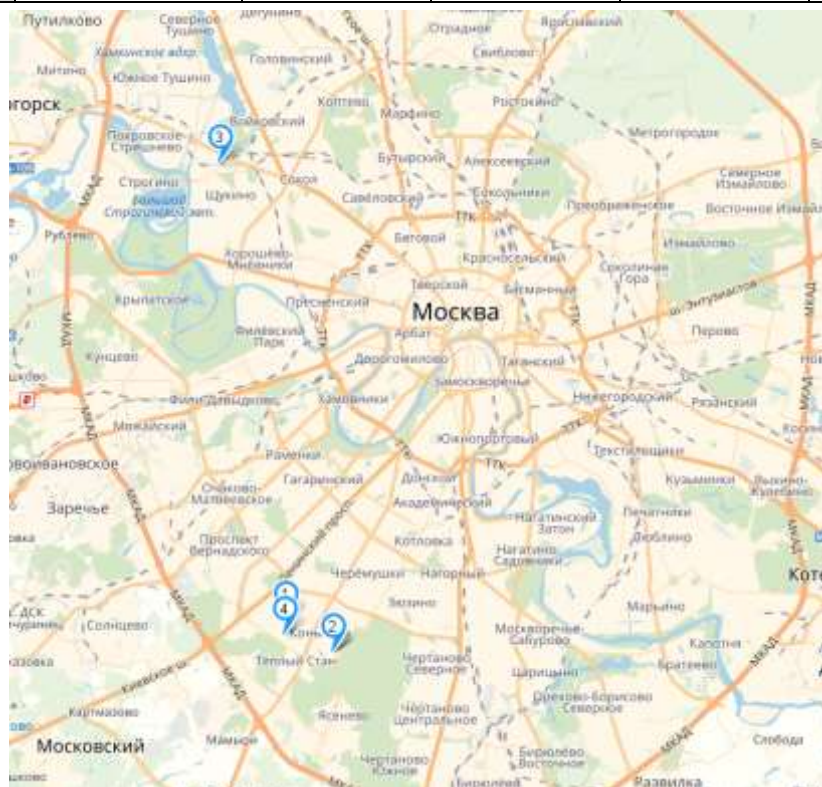


Схема расположения объектов-аналогов

10.3. Определения корректировок и порядок их внесения

Описание внесенных корректировок

Найденные аналоги отличаются от оцениваемого объекта рядом характеристик. Для дальнейших расчетов необходимо сопоставить аналоги и оцениваемый объект по основным ценообразующим показателям.

Выделяют две группы элементов сравнения и соответствующих корректировок по ним.

Первая группа элементов сравнения (передаваемые имущественные права, условия финансирования, условия продажи, условия рынка) определяет цену продажи объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных корректировок. Корректировки по этим элементам осуществляется в определенной последовательности.

Вторая группа элементов сравнения характеризует объекты и корректировки по ней выполняются на независимой основе (физические, экономические характеристики самого объекта). Все элементы сравнения, по своей сути, являются ценообразующими факторами, например, площадь, состояние объекта и т. п.). По этим признакам, как правило, проводятся самые весомые корректировки.

I группа – это *последовательные* корректировки, II группа – *независимые (кумулятивные)* корректировки.

При отличии аналога от оцениваемого объекта по какому-либо показателю в цену аналога вносились соответствующие корректировки.

Корректировка первой группы элементов сравнения (последовательные корректировки)

Поправка на передаваемые права. У объекта оценки и всех аналогов при продаже передается право собственности на встроенные помещения, поэтому корректировки на вид права не требуется.

Поправка на условия финансирования. Данная корректировка при расчете стоимости оцениваемого объекта предполагает сравнение аналогов и объекта оценки по виду (авансовый/обычный), структуре платежа. У оценщиков нет данных о каких-либо дополнительных условиях финансирования, отличных от типичных рыночных. Корректировки не требуется.

Поправка на условия продажи. Информация о существовании нетипичных рыночных отношений между продавцами и потенциальными покупателями отсутствует, в связи с этим корректировка не выполнялась.

Поправка на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия).

Дата сделки и оценки

Корректировка на рыночные условия, отражает изменение состояния рынка на дату определения стоимости оцениваемого объекта, и производится от даты определения стоимости объектов-аналогов. Это позволяет избежать искажения динамики изменения цен за рассматриваемый период. Поправка на дату продажи не применяется, т.к. все объекты сравнения выставлены на продажу в настоящее время (до даты оценки).

Скидки к ценам предложений

Цена реальной сделки может отличаться от цены предложения за счет торга между продавцом и покупателем при достижении итоговой цены. Для того, чтобы объект недвижимости был реализован в разумные сроки продавец вынужден соглашаться на скидку.

Величина скидки на уторгование определялась в соответствии с двумя источниками:

- Согласно данным справочника «СРД-22» (под ред. Яскевича Е.Е., 2018) скидка на торг при продаже помещений складского назначения в среднем составляет 14%;

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	5-7 (6)	7-9 (8)	5-8 (7)	9-11 (10)	6-7 (6,5)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	9 - 11 (10)
Екатеринбург	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	5-7 (6)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Краснодар	5-7 (6)	10-11 (10,5)	6-9 (7,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	10-11 (10,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	10-13 (11,5)
Москва	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-9 (8)	11-12 (11,5)	8-10 (9)	10-14 (12)	9-12 (10,5)
Новосибирск	5-8 (6,5)	7-10 (8,5)	6-8 (7)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Ростов-на-Дону	5-7 (6)	8-10 (9)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-11 (10,5)	8-9 (8,5)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
С.-Петербург	5-6 (5,5)	6-9 (7,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	6-10 (8)	10-12 (11)	9-11 (10)	10-13 (11,5)	9-12 (10,5)
Среднее по крупным городам в мае 2018 г.	5,85	8,64	7,14	10,5	7,00	10,28	8,28	11,29	10,85

- Согласно данным Ассоциации банков Северо-Запада - Результаты опроса о величине основных рыночных показателей, непосредственно влияющих на рыночную стоимость предметов залога (по состоянию на 01.07.18) при продаже складской недвижимости (класс С, встроенные помещения) скидка на торг составляет в среднем 20%.

Сегменты	Скидка на торг (продажа недвижимого имущества, вторичный рынок), %								Среднее значение интервала	на 30.06.2018
	Нижняя граница интервала				Верхняя граница интервала					
	МИН	МАКС	СРЭНАЧ	МЕДИАНА	МИН	МАКС	СРЭНАЧ	МЕДИАНА		
Складская недвижимость (класс А, В), ОСЗ, комплексы	0%	20%	8%	5%	9%	30%	22%	20%	15%	15%
Складская недвижимость (класс С, прочее), ОСЗ, комплексы	0%	20%	11%	10%	15%	30%	25%	30%	18%	15%
Складская недвижимость (класс А, В), встроенные помещения	0%	18%	9%	10%	15%	30%	21%	20%	15%	15%
Складская недвижимость (класс С, прочее), встроенные помещения	0%	18%	10%	10%	15%	30%	23%	20%	16%	15%
Производственно - складская недвижимость, ОСЗ, комплексы	0%	25%	11%	10%	20%	40%	28%	30%	19%	19%
Производственно - складская недвижимость, встроенные помещения	0%	22%	10%	10%	15%	35%	26%	27%	18%	16%

Для помещения складского назначения, исходя из физических характеристик и местоположения оцениваемых объектов, скидка на торг была принята на уровне среднего значения по рыночным данным (из 2-х источников) - в размере **18%**.

Корректировка по кумулятивным (независимым) элементам сравнения

Для определения стоимости объектов оценки были выделены следующие *ценообразующие факторы*, по которым проводилась дальнейшая оценка и корректировка объектов-аналогов и объекта оценки:

1. оптимальность местоположения, включая транспортную доступность;
2. площадь объектов (помещения), кв. м;
3. техническое состояние;
4. занимаемый этаж;
5. тип объекта;

Корректировка на **обеспеченность земельным участком** (коэффициент застройки участка) не требуется. Поскольку все подобранные аналоги и объект оценки представляют собой встроенные нежилые помещения с долей земли по линии застройки.

У всех объектов –аналогов и объектов оценки имеются все **инженерные коммуникации**, также имеется **парковка** на ограниченное количество автотранспорта на прилегающей территории, имеются телефонные линии, в связи с чем корректировка на наличие дополнительных факторов не требуется.

Функциональное назначение. Одним из ценообразующих факторов, влияющих на стоимость помещения, является его функциональное назначение. Нежилые помещения производственно-складского назначения сдаются дешевле и, соответственно их стоимость ниже, далее по ценовой иерархии идут офисные (не предусматривающие клиентского «потока») и первое место занимают торговые помещения.

Корректировка на данный фактор не проводилась, так как подобранные объекты-аналоги предлагаются под производственно-складские цели, представляют собой часть ОСЗ.

Все подобранные объекты сравнения, также как Объект оценки, расположены в жилых (спальных) микрорайонах г. Москвы и удалены от метро на расстояние менее 2 км, расположены в незначительном отдалении от крупных транспортных магистралей района расположения, локально объекты сравнения имеют сопоставимый уровень развития коммерческой и социальной инфраструктуры в окружении. По мнению оценщика, корректировка по фактору **местоположения** не требуется т.к. нет факторов отражающих преимущества или недостатки объектов аналогов по отношению к Объектам оценки.

Отличие по основным ценообразующим факторам на одну такую градацию может влиять на цену в пределах 5-15%. Данный диапазон прослеживается по объявлениям в «Бюллетене Недвижимости» (www.bn.ru), Портале «Недвижимость Петербурга. EMLS 24» (<http://www.emls.ru>), на сайте «Коммерческая недвижимость» (www.komned.ru) - отличие заявленной характеристики сопоставимых объектов на одну градацию приводит к изменению стоимости в этих пределах.

Однако, следует отметить, что различные характеристики по-разному влияют на цену недвижимости.

Обоснование корректировок

Корректировка на площадь

При заключении договора купли-продажи объектов большей площади, собственники готовы идти на определенное снижение платежа, являющееся аналогом «скидки на опт». Учитывая данный факт, Оценщиком были проведены соответствующие корректировки.

Корректировка на площадь проводилась исходя из коэффициента площади, рассчитанного для объекта оценки и объектов-аналогов, на основе данных «Справочника оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л.А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017 г.



Величина корректировки получена следующим образом:

$$\text{Величина корректировки} = \left(\frac{K_{\text{пл ОО}}}{K_{\text{пл ОА}}} - 1 \right) \times 100\%$$

Где:

$K_{\text{пл ОО}}$ – коэффициент площади объекта оценки;

$K_{\text{пл ОА}}$ – коэффициент площади объекта-аналога.

Соответствующие значения корректировок приведены в итоговой расчетной таблице далее в рамках настоящего раздела.

Корректировка на тип объекта

Корректировка на тип объекта проводилась на основании рыночных данных исследования СтатРиелт.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе рынка

Тип объекта	Отдельно стоящее здание (ОСЗ) без учета стоимости земельного участка под зданием	Пристроенное здание по отношению к ОСЗ			Встроенное помещение в здании по отношению к ОСЗ		
		нижняя граница	верхняя граница	среднее значение	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
Торговые, офисные и другие общественные здания и помещения	1,00	0,93	0,99	0,96	0,90	0,96	0,93
Складские и производственные здания и помещения	1,00	0,90	0,98	0,94	0,84	0,92	0,88

Величина корректировки получена следующим образом:

$$\text{Величина корректировки} = \left(\frac{K_{\text{ОО}}}{K_{\text{ОА}}} - 1 \right) \times 100\%$$

Где:

$K_{\text{ОО}}$ – коэффициент оценки;

КОА – коэффициент объекта-аналога.

Полученные корректировки представлены ниже в итоговой расчетной таблице в рамках данного подраздела отдельной строкой.

Итоговая величина стоимости объекта была получена как средневзвешенное значение откорректированных стоимостей объектов-аналогов. Веса присваивались по принципу – чем меньше абсолютная валовая коррекция по второй группе элементов сравнения, тем больше вес.

Отчет об оценке недвижимого имущества

Итоговая таблица расчета рыночной стоимости объекта оценки №1 в рамках сравнительного подхода

Расчет корректировок по первой группе элементов сравнения						
Наименование показателя		Объект оценки нежилые помещения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Цена предложения	руб.	?	33 000 000	22 500 000	14 500 000	8 732 000
Цена предложения	руб./кв. м	?	54 010	39 130	43 939	43 443
Передаваемые имущественные права		<i>собственность</i>	<i>собственность</i>	<i>собственность</i>	<i>собственность</i>	<i>собственность</i>
Корректировка на передаваемые имущественные права	руб.		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		54 010	39 130	43 939	43 443
Условия финансирования		<i>рыночные</i>	<i>рыночные</i>	<i>рыночные</i>	<i>рыночные</i>	<i>рыночные</i>
Корректировка на условия финансирования	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		54 010	39 130	43 939	43 443
Условия продажи		<i>типичные</i>	<i>типичные</i>	<i>типичные</i>	<i>типичные</i>	<i>типичные</i>
Корректировка на условия продажи	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		54 010	39 130	43 939	43 443
Условия рынка		<i>сделка на дату оценки 04.09.2018</i>	<i>предложение объекта к продаже, находится в листингах на дату оценки</i>	<i>предложение объекта к продаже, находится в листингах на дату оценки</i>	<i>предложение объекта к продаже, находится в листингах на дату оценки</i>	<i>предложение объекта к продаже, находится в листингах на дату оценки</i>
Скидка к цене предложения	%		-18,0%	-18,0%	-18,0%	-18,0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		44 288	32 087	36 030	35 623
Расчет корректировок по второй группе элементов сравнения						
Наименование показателя	Ед. изм.	Помещение: этаж I пом. I ком 1, пом. II ком. 38, 39, 56, 61-63, пом. III ком. 1, пом. IV ком. 1; условный номер 77-77- 06/088/2006-266	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Общая площадь помещения, кв. м		<i>317,80</i>	<i>611,00</i>	<i>575,00</i>	<i>330,00</i>	<i>201,00</i>
		<i>0,89</i>	<i>0,82</i>	<i>0,83</i>	<i>0,88</i>	<i>0,93</i>
Корректировка	%		7,5%	6,8%	0,4%	-5,0%
Уровень/ состояние отделки		<i>удовлетворительное</i>	<i>удовлетворительное</i>	<i>удовлетворительное</i>	<i>удовлетворительное</i>	<i>удовлетворительное</i>
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Тип объекта		<i>нежилое помещение</i>	<i>нежилое здание</i>	<i>нежилое здание</i>	<i>нежилое здание</i>	<i>нежилое помещение</i>
		<i>0,84</i>	<i>1</i>	<i>1</i>	<i>1</i>	<i>0,84</i>
Корректировка	%		-16,0%	-16,0%	-16,0%	0,0%
Общая валовая коррекция	%		-8,5%	6,8%	0,4%	-5,0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		40 535	34 270	36 181	33 857
Отношение максимальной стоимости к минимальной		1,20				

Отчет об оценке недвижимого имущества

(скорректированные)						
Сумма модулей частных корректировок	%		23,5%	22,8%	16,4%	5,0%
Величина, обратная модулю корректировки	доли.ед.	0,35	0,04	0,04	0,06	0,20
Вес аналога в общей стоимости	доли.ед.	1,00	0,12	0,13	0,17	0,58
Рыночная стоимость 1 кв. м объекта оценки, (вкл НДС)	руб./кв. м	35 128				
Рыночная стоимость объекта оценки, расчетное значение (вкл НДС)	руб.	11 163 654				
Рыночная стоимость объекта оценки, расчетное значение (без учета НДС)	руб.	9 460 724				

Итоговая таблица расчета рыночной стоимости объекта оценки №2 в рамках сравнительного подхода

Расчет корректировок по первой группе элементов сравнения						
Наименование показателя		Объект оценки нежилые помещения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Цена предложения	руб.	?	1 000 000	780 000	2 950 000	850 000
Цена предложения	руб./кв. м	?	37 037	41 053	36 600	44 737
<i>Передаваемые имущественные права</i>		<i>собственность</i>	<i>собственность</i>	<i>собственность</i>	<i>собственность</i>	<i>собственность</i>
Корректировка на передаваемые имущественные права	руб.		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		37 037	41 053	36 600	44 737
<i>Условия финансирования</i>		<i>рыночные</i>	<i>рыночные</i>	<i>рыночные</i>	<i>рыночные</i>	<i>рыночные</i>
Корректировка на условия финансирования	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		37 037	41 053	36 600	44 737
<i>Условия продажи</i>		<i>типичные</i>	<i>типичные</i>	<i>типичные</i>	<i>типичные</i>	<i>типичные</i>
Корректировка на условия продажи	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		37 037	41 053	36 600	44 737
<i>Условия рынка</i>		<i>сделка на дату оценки 04.09.2018</i>	<i>предложение объекта к продаже, находится в листингах на дату оценки</i>	<i>предложение объекта к продаже, находится в листингах на дату оценки</i>	<i>предложение объекта к продаже, находится в листингах на дату оценки</i>	<i>предложение объекта к продаже, находится в листингах на дату оценки</i>
Скидка к цене предложения	%		-17,0%	-17,0%	-17,0%	-17,0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		30 741	34 074	30 378	37 132
Расчет корректировок по второй группе элементов сравнения						

Отчет об оценке недвижимого имущества

Наименование показателя	Ед. изм.	Помещение: этаж 1 пом. II ком 2, 57-59; условный номер 77-77- 06/088/2006-265	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
<i>Общая площадь помещения, кв. м</i>		47,00	27,00	19,00	80,60	19,00
		1,10	1,16	1,21	1,03	1,21
Корректировка	%		-6,0%	-9,6%	6,2%	-9,6%
<i>Уровень/состояние отделки</i>		удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<i>Тип объекта</i>		нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
		0,84	0,84	0,84	0,84	0,84
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Общая валовая коррекция	%		-6,0%	-9,6%	6,2%	-9,6%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		28 906	30 815	32 253	33 580
Отношение максимальной стоимости к минимальной (скорректированные)		1,16				
Сумма модулей частных корректировок	%		6,0%	9,6%	6,2%	9,6%
Величина, обратная модулю корректировки	доли.ед.	0,54	0,17	0,10	0,16	0,10
Вес аналога в общей стоимости	доли.ед.	1,00	0,31	0,19	0,30	0,19
Рыночная стоимость 1 кв. м объекта оценки, (вкл НДС)	руб./кв. м	31 190				
Рыночная стоимость объекта оценки, расчетное значение (вкл НДС)	руб.	1 465 947				
Рыночная стоимость объекта оценки, расчетное значение (без учета НДС)	руб.	1 242 328				

Удельный показатель стоимости объекта оценки, рассчитанный как средневзвешенная величина откорректированных удельных показателей стоимости объектов-аналогов, составил **35 128 и 31 190 руб./кв. м**, и находится в диапазоне цен предложения объектов-аналогов после проведенных корректировок .

Значение суммарной корректировки (модуля частных корректировок) по каждому из выбранных объектов-аналогов, без учета скидки на торг, должно составлять не более 30%. Валовая корректировка составляет от 5% до 23,5%, что не превышает рекомендованные значения.

Разница между максимальным значением скорректированной цены сходного объекта и минимальным значением скорректированной цены сходного объекта составляет 16 и 20%, что находится в пределах допустимого ($\leq 30\%$).

На основании выполненных с использованием сравнительного подхода расчетов получен следующий результат:

***Рыночная стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу:
г. Москва, ул. Введенского, д. 23А, стр. 3 ,
определенная с использованием сравнительного подхода,
по состоянию на 04 сентября 2018 года, составляет: 10 703 052 рублей.***

11. Расчет стоимости объекта недвижимости в рамках доходного подхода

Стоимость объекта оценки доходным подходом определяется приведением ожидаемых доходов, которые будут получены от эксплуатации оцениваемого объекта в будущем, по ставке капитализации или ставке дохода на капитал (ставка дисконтирования) в оценку стоимости на настоящее время.

В Доходном подходе различают следующие основные методы:

- Метод прямой капитализации;
- Метод анализа дисконтированных денежных потоков;

Прямая капитализация – метод оценки, согласно которому прогноз (фактическая величина) стабильного денежного потока за 1 временной период конвертируется в оценку стоимости через капитализацию этого потока при помощи коэффициента капитализации для соответствующего периода.

$$C_{\text{рын.}} = \frac{\text{ЧОД}}{K_{\text{кап}}}$$

где: *ЧОД* – чистый операционный доход собственника за период (1 год);

$K_{\text{кап}}$ – коэффициент капитализации.

При наличии требуемой информации ПК-метод является наиболее надежным из доходных методов.

Кроме того, в ПК-методе возможен учет регулярно изменяющихся доходов. Под регулярно изменяющимся понимается такой поток доходов, тенденция изменения которого поддается математической формализации, т.е. может быть представлена в виде некоторого конечного математического выражения.

Типичным примером изменяющегося потока является рост рынка недвижимости, обуславливающий рост арендной ставки и, соответственно, доходов, которые генерирует объект недвижимости.

Анализ дисконтированных денежных потоков – метод оценки, который предполагает прогнозирование доходов и расходов (денежных потоков) на каждый интервал планирования в течение периода владения оцениваемым объектом и их дисконтирование (приведение к стоимости по состоянию на дату оценки) по ставке дисконтирования.

Ставка дисконтирования – ставка дохода на капитал, которую требует типичный инвестор на рынке, в случае, если бы он приобретал оцениваемый объект.

Ниже приводится формула определения стоимости объекта недвижимости данным методом:

$$C_{\text{рын.}} = \sum_{n=0}^N \frac{\text{ЧОД}_n}{(1+r)^n}$$

где: $C_{\text{рын.}}$ – стоимость объекта недвижимости; $n = 0, 1, 2, \dots, N$ – интервал планирования;

ЧОД_n – прогноз чистого операционного дохода (денежного потока) в период n ;

r – ставка дисконтирования.

Выбор метода расчета стоимости объекта оценки

В соответствии с итогом анализа вариантов наиболее эффективного использования оцениваемого помещения было установлено, что таким вариантом является использование объекта в соответствии с его **текущим использованием - под торговлю и сферу услуг**.

Поскольку объект оценки не нуждается в проведении долговременного и дорогостоящего ремонта, поток доходов (чистый операционный доход), генерируемый объектом, является стабильным (стабильно изменяющимся). Данное обстоятельство делает возможным применение для расчёта стоимости оцениваемого объекта **метода прямой капитализации**, позволяющий наиболее точно учесть генерируемый доход.

Для оценки объекта методом прямой капитализации необходимо выполнение следующих этапов:

- определение величины денежного потока (ЧОД, ДВД и операционные расходы);
- определение величины ставки дисконтирования и коэффициента капитализации;
- расчёт стоимости объекта.

При расчетах выдвигаются следующие предположения.

1. Доход от владения объектами будет получен от их сдачи в аренду в соответствии с анализом наиболее эффективного использования объекта (текущее назначение).

2. Арендодатель берет на себя оплату налога на имущество, управление недвижимостью, оплату работы персонала, услуг охраны, а также формирование за счет доходов от аренды резервов на замещение.

1. Единицей сравнения принята цена предложения за 1 кв. м общей площади. На практике, коммерческие площади могут сдаваться в аренду различными по величине блоками, в зависимости от запросов конкретного арендатора.
2. Ставка дисконтирования была определена методом кумулятивного построения. Для расчета коэффициента капитализации в данном случае был применен метод Инвуда.

11.1. Определение технико-экономических показателей расчета

Прогнозирование будущих доходов

Расчет прогнозируемого дохода от объекта недвижимости для целей оценки выполняется в виде составления реконструируемого отчета о доходах, который включает в себя нижеперечисленные этапы.

Определение потенциального валового дохода

Потенциальный валовый доход – общий доход, который можно получить от недвижимости при 100% занятости ее площадей без учета всех потерь и расходов.

Потенциальный валовый доход включает арендную плату со всех сдаваемых в аренду площадей, увеличение арендной платы в соответствии с договором и другие доходы от недвижимости.

Определение величины рыночной арендной ставки:

Расчет арендной ставки проводился с применением **метод качественного анализа**, который подробно описан выше в главе 10, при определении стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода.

Поиск объектов-аналогов проводился по предложениям о сдаче в аренду коммерческих помещений под складское назначение, в сопоставимых по местоположению оцениваемому объекту микрорайонах г. Москвы, вблизи МКАД (до 10 км).

Ссылки на источники информации по объектам-аналогам приведены в Приложении 3 настоящего отчета.

При отборе объектов-аналогов с целью расчета стоимости объекта оценки Оценщиком были проанализированы публикуемые в прессе данные по предложениям аренды встроенных нежилых помещений складского назначения, во временном диапазоне, максимально приближенном к дате проведения оценки (сентябрь 2018г.). Были проанализированы специализированные сайты по коммерческой недвижимости (www.directrix.ru, <http://restate.ru>, www.emls.ru, <http://theproperty.ru> и прочие).

В качестве **единицы сравнения** используется ставка аренды за 1 кв. м. общей площади в месяц без учета НДС и коммунальных платежей⁷.

Согласно ст. 164 НК РФ НК РФ, по всей территории Российской Федерации на товары и услуги установлена ставка НДС в размере 18%. Стоимость предложения объектов-аналогов была «очищена» от НДС.

Поправка на учет коммунальных услуг (КУ) не проводилась, поскольку коммунальные платежи не включены в арендные ставки подобранных объектов -аналогов.

Для расчета арендной ставки за площадь оцениваемых объектов была сделана подборка по предложениям из 5 объектов-аналогов, выставленных в листингах предложений через агентства недвижимости.

Результаты выборки представлены в нижеследующей таблице.

Таблице описания аналогов для ОО №1

№ п.п.	Адрес	Общая площадь, кв.м	Краткое описание	Арендная ставка, руб./кв.м.	В арендную ставку включены:		Арендная ставка, без НДС и КУ, руб./кв.м.	Ссылка на источник
					НДС	КУ		
1	Москва, ЮЗАО, р-н Ясенево, МКАД, 38-й км, 6Бс2	300	Сдается в аренду склад площадью 300 м.кв. Склад имеет отдельный вход и оборудован воротами для разгрузки товара.	555	+	-	470	https://www.cian.ru/rent/commercial/188037683/
2	Москва, ЮЗАО, р-н Южное Бутово, Синельниковская ул., 2А	220	Потолки 2,7 м. Разгрузка с пандуса. В складе есть деревянные стеллажи. Так же есть две бытовки для кладовщика. С возможностью круглосуточной работы. Электричество оплачивается по счетчику. Территория охраняемая. Видеонаблюдение.	545	+	-	462	https://www.cian.ru/rent/commercial/189793148/
3	Москва, ЮЗАО, р-н Ясенево, МКАД, 38-й км	300	Склад имеет отдельный вход и оборудован воротами для разгрузки товара на нулевой отметке! Возможность	600	+	-	508	https://www.cian.ru/rent/commercial/192889875/

⁷ Все доходы и расходы проекта были очищены от НДС, коммунальных и прочих платежей, затем на итоговую рыночную стоимость объекта оценки, полученную в рамках доходного подхода, будет начислен НДС и, на заключительном этапе, будут согласовываться стоимости с учетом НДС.

Отчет об оценке недвижимого имущества

№ п./п.	Адрес	Общая площадь, кв.м	Краткое описание	Арендная ставка, руб./кв.м.	В арендную ставку включены:		Арендная ставка, без НДС и КУ, руб./кв.м.	Ссылка на источник
					НДС	КУ		
	км, 6Бс2		подъезда еврофуры! Имеется грузовой лифт. Рядом со зданием есть парковка. В стоимость также включено офисное помещение.					
4	Москва, ЮЗАО, р-н Коньково, ул. Бутлерова, 24	от 120 до 384	Все коммуникации, электричество 60 кВт. Потолки 3. 5 м. Помещения чистые, температура стабильная, полы ровные, ворота широкие. можно обустроить офис, сан условия хорошие. Вокруг развитая инфраструктура-магазины, банк, ост общественного транспорта, удобные подъездные пути.	520	-	-	520	https://www.cian.ru/rent/commercial/192889261/
5	Москва, ЮЗАО, р-н Ясенево, проезд Одоевского, 2А	133	Отапливаемое складское помещение 133 кв.м. Без колонн. В помещении есть вентиляция. Склад чистый, сухой. Высота потолка 2,7м. Установлена пожарная сигнализация. Есть возможность подъезда автомобиля (высотой до 2,25 м) к складу. Режим работы 24/7. Охраняемая территория. Пропускная система. Парковка на территории.	542	-	-	542	https://www.cian.ru/rent/commercial/189969660/

Таблице описания аналогов для ОО №2

№ п./п.	Адрес	Общая площадь, кв.м	Краткое описание	Арендная ставка, руб./кв.м.	В арендную ставку включены:		Арендная ставка, без НДС и КУ, руб./кв.м.	Ссылка на источник
					НДС	КУ		
1	Москва, ЮЗАО, р-н Черемушки, ул. Гарибальди, 36к1	17	Сдается бокс в отдельностоящем двухэтажном подземном отапливаемом паркинге. Новые Черемушки. Охрана, видеонаблюдение, мойка, шиномонтаж	471	+	-	399	https://www.cian.ru/rent/commercial/191507277/
2	Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, ул. Косыгина, 5ВС1	20	Сдам капитальный гараж. Аренда от собственника без комиссии	500	+	-	424	https://www.cian.ru/rent/commercial/190183342/
3	Москва, ЮЗАО, р-н Обручевский, ул. Архитектора Власова, вл59	45	гараж на два машино места + подсобка, утепленный . рассмотрим любые Ваши предложения (склад, коммерция, производство и т.д.).	400	-	-	400	https://www.cian.ru/rent/commercial/189621106/
4	Москва, ЮЗАО, р-н Ясенево, проезд Одоевского, 2А	34,5	помещение 34,5 кв.м. В арендную ставку включено: эксплуатационные расходы, коммунальные услуги. Отдельно оплачивается уборка и электроэнергия (по счетчику). Отдельно заключается договор с провайдером связи. Открытая планировка.	700	+	+	534	https://www.cian.ru/rent/commercial/188630963/
5	Москва, ЮЗАО, р-н Южное Бутово, Староникольская ул., вл85с3/2	22	Сдаётся гараж складского назначения. Сухой, полностью бетонный монолитный блочный. Высота ворот 1,9 м высота потолка 2,5 м. стены 3,5х6,2м Есть также возможность использовать помещение под производственные нужды, склад, ремонт и хранение автомобиля.	413	-	-	413	https://www.cian.ru/rent/commercial/191893340/

Корректировка по последовательным элементам сравнения

Корректировка на торг (закрытость сделки)

При рассмотрении арендных отношений сумма привлекаемых инвестиций многократно ниже, чем при приобретении объекта в собственность, если объект не является эксклюзивным, то скидка на закрытие арендной сделки либо не велика, либо вовсе отсутствует.

Согласно данным, приведенных в «Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга» (СРД №22, 2018 г.), скидки на уторговывание по аренде производственно-складской недвижимости в среднем составили **9%**.

Значения корректировок на уторговывание для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	5-7 (6)	7-9 (8)	5-8 (7)	9-11 (10)	6-7 (6,5)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	9 - 11 (10)
Екатеринбург	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	5-7 (6)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Краснодар	5-7 (6)	10-11 (10,5)	6-9 (7,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	10-11 (10,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	10-13 (11,5)
Москва	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-9 (8)	11-12 (11,5)	8-10 (9)	10-14 (12)	9-12 (10,5)
Новосибирск	5-8 (6,5)	7-10 (8,5)	6-8 (7)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Ростов-на-Дону	5-7 (6)	8-10 (9)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-11 (10,5)	8-9 (8,5)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
С.- Петербург	5-6 (5,5)	6-9 (7,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	6-10 (8)	10-12 (11)	9-11 (10)	10-13 (11,5)	9-12 (10,5)
Среднее по крупным городам в мае 2018 г.	5,85	8,64	7,14	10,5	7,00	10,28	8,28	11,29	10,85

Учитывая характеристики объекта оценки и объектов-аналогов, в настоящих расчетах принято среднее значение диапазона – 9%. Таким образом, к арендным платам объектов-аналогов была применена корректировка в размере 9% в сторону понижения.

В результате проведенного анализа была проведена одна корректировка (на уторговывание) для всех объектов-аналогов и определена базовая скорректированная арендная плата для каждого из объектов-аналогов, которая являлась основой для проведения дальнейших расчетов.

Корректировка на передаваемые права. Во всех приведенных аналогах предлагается право аренды на объекты недвижимости. Корректировки по данному элементу сравнения не требуется.

Корректировка на условия финансирования. Расчёт корректировки на условия финансирования зависит от сущности финансовых договоренностей. Условия оплаты для всех аналогов объекта недвижимости предполагаются одинаковыми (безналичный вариант оплаты), т.е. у оценщиков нет данных о каких-либо нерыночных условиях финансирования, в связи с этим величина данной корректировки нулевая.

Корректировка на условия и дату сделки/предложения. Цены предложения аренды получены из открытых источников информации и потенциальным клиентом продавцов может выступить практически любое заинтересованное лицо, в расчётах мы предполагаем, что сделки по объектам

проводятся в рыночных условиях. Поправка на дату сделки/предложения равна нулю, так как все объекты-аналоги представлены на открытом рынке в настоящее время.

Корректировкой цены по последовательным элементам сравнения определяется откорректированная цена объектов-аналогов по первой группе поправок.

Корректировка по кумулятивным (независимым) элементам сравнения

Для определения стоимости объекта оценки были выделены следующие **ценообразующие факторы**, по которым проводилась дальнейшая оценка и корректировка аналогов и объекта оценки:

- ✓ оптимальность местоположения.
- ✓ техническое состояние помещений;
- ✓ занимаемый этаж.

Корректировки на состояние, местоположение - принимаются аналогично расчетам, проведенным сравнительным подходом (см. главу 10.3).

Корректировка по кумулятивным (независимым) элементам сравнения

Далее Оценщики посчитали среднее значение ставок аренды за 1 кв. м арендопригодной площади по аналогам, которое составило 501 и 434 руб./кв. м без НДС и КУ без учета скидки на торг, при этом линейный разброс от среднего в данном случае составляет 7 и 14%. Следовательно, аналоги представляют собой достаточно узкий (в ценовом смысле) сегмент рынка.

Удельный показатель арендной ставки объектов оценки, составил **501 и 434 руб./кв. м (без учета НДС)**, и находится в диапазоне цен предложения объектов-аналогов и соответствует показателям рынка.

В такой ситуации оправдано применение «Метода общей группировки», в соответствии с которым в качестве расчетной величины принимается минимальное значение по аналогам, если объект оценки хуже представленных аналогов, максимальное значение по аналогам, если объект оценки лучше аналогов, и среднее во всех остальных случаях.

У Оценщиков нет оснований предполагать, что Объект оценки превосходит представленные аналоги или является худшим. Следовательно, в качестве расчетной величины следует применить среднюю цену по аналогам, которая с учетом скидки на торг составила **455 и 392 руб./кв. м. без НДС и КУ за складские площади.**

Итоговая сводная таблица расчета арендной ставки

<i>Средняя арендная ставка за складские площади без НДС и КУ, руб./кв.м/мес</i>	501
<i>Скидка на торг, %</i>	9%
<i>Скорректированная арендная ставка без НДС и КУ, руб./кв.м/мес</i>	455
<i>Стандартное отклонение, руб/кв.м/мес</i>	33,59
<i>Коэффициент вариации, %</i>	7%
<i>Арендная ставка без НДС и КУ, руб./кв.м/мес</i>	455

<i>Средняя арендная ставка за складские площади без НДС и КУ, руб./кв.м/мес</i>	434
<i>Скидка на торг, %</i>	9%
<i>Скорректированная арендная ставка без НДС и КУ, руб./кв.м/мес</i>	392
<i>Стандартное отклонение, руб/кв.м/мес</i>	56,82
<i>Коэффициент вариации, %</i>	14%
<i>Арендная ставка без НДС и КУ, руб./кв.м/мес</i>	392

11.2. Определение действительного валового дохода

Действительный валовый доход – предполагаемый доход при полном функционировании собственности с учетом потерь из-за незаполняемости.

Определение заполняемости помещений(потери от вакансии и неплатежей)

Потери арендной платы имеют место за счет неполной занятости объекта, смены арендаторов, неуплаты арендной платы и проведения ремонтных работ. Обычно эти потери выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу. Оценка занятости должна проводиться с учетом тенденций изменения спроса и предложения на прогнозируемый период.

Определяя потери при получении арендной платы, Оценщик обычно учитывает то, что потери могут возникнуть за счет временной незанятости помещений в период поиска (или смены) надежных арендаторов или неуплаты арендной платы.

Величина недозагрузки принята, согласно данным «Справочника оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», под редакцией к.т.н. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2017 г. Согласно данному Справочнику величина недозагрузки для универсальных производственно-складских объектов находится в диапазоне от 8,1% до 19,2%.

Границы расширенного интервала значений процента недозагрузки при сдаче в аренду

Таблица 3

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	13,7%	8,1%	19,2%
2. Специализированные высококласные складские объекты	13,1%	8,0%	18,2%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	13,9%	8,8%	19,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19,2%	11,9%	26,6%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	12,6%	8,0%	17,2%

Учитывая местоположение объекта оценки, площадь, состояние отделки, величина недозагрузки для объекта оценки принята равной среднему значению указанного диапазона – **13,7%**.

Потери, связанные с неплатежами, приняты равными **0%**, так как арендные платежи вносятся авансово.

Прогнозирование операционных расходов

Операционные расходы – это периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства эффективного валового дохода. Операционные расходы состоят из переменных расходов и постоянных расходов.

К *постоянным расходам* относятся расходы, которые не зависят от степени заполняемости объекта и арендной платы за него. Обычно это платежи за землю, налог на имущество, некоторые эксплуатационные расходы и страховка здания⁸.

⁸ Страхование бизнеса и личной собственности не относится к функционированию объекта.

К переменным относятся расходы, которые связаны с интенсивностью использования собственности и уровнем предоставляемых услуг.

Коммунальные платежи не входят в состав операционных расходов и потенциального валового дохода.

Наиболее удобный способ учета расходов при расчете чистого операционного дохода может быть осуществлен через некоторые усредненные параметры, например, средний коэффициент операционных расходов на рынке недвижимости.

Показатели операционных расходов от ПВД принимались в расчет по данным аналитически-справочного издания «Справочник оценщика недвижимости». (Авторы: Лейфер Л.А., Стерлин А.М и др., 2017).

Усредненные данные по результатам опроса позволяют составить представление о доле операционных затрат, характерной для эксплуатации объектов недвижимости. Представленный в справочнике коэффициент выражен в процентах от общего дохода.

Согласно главе 3 Справочника «Процент ожидаемых операционных расходов», к учтенным операционным расходам отнесены среднегодовые затраты:

- ✓ Переменные расходы: на текущий ремонт,
- ✓ затраты на уборку,
- ✓ охрану объекта,
- ✓ на управление и заключение договоров аренды,
- ✓ на оплату обслуживающего персонала,
- ✓ вывоз мусора,
- ✓ на содержание территории и автостоянки,
- ✓ постоянные расходы: налог на имущество, плата за землю, страхование,
- ✓ расходы на замещение (резерв на замещение предусматривает «резервирование» денежных средств для стабилизации дохода при периодической замене быстроизнашивающихся элементов здания. Стоимость быстроизнашивающихся (короткоживущих) элементов эквивалентна затратам на отделочные работы.

Величина операционных расходов была принята согласно данным СтатРиелт.

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,18	0,33	0,25
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,19	0,33	0,25
3	Складские помещения и здания	0,14	0,28	0,20
4	Производственные помещения и здания	0,15	0,35	0,24

В качестве процента операционных расходов от потенциального валового доходов было принято среднее значение указанного интервала – **20,0%**, что будет достаточно для встроеного нежилого помещения. Таким образом, для объекта оценки - помещений - к расчету принимались данные для складских объектов, а именно среднее значение процента дохода – **20%** от ДВД (действительного валового дохода)

11.3. Определение коэффициента капитализации

Отдача от инвестиций в недвижимость в условиях кризиса понижается на фоне падения общей доходности бизнеса и соответственно снижения доходности и альтернативных вариантов инвестирования. Таким образом, приобретая коммерческую недвижимость с инвестиционными целями, инвестор вынужден соглашаться на меньшую доходность, чем в докризисные времена, одновременно принимая более высокий уровень риска.

В распоряжении Оценщика не имеется прямых рыночных данных о парах «арендная плата – цена», позволяющих рассчитать ставку капитализации методом экстракции. В то же время, имеются данные аналитических агентств, в том числе общепризнанных, о ставках капитализации, рассчитанным на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен по аналогичным объектам недвижимости. Оценщик полагает, что возможно использовать подобную информацию без существенного влияния на ее результат.

Величина коэффициента капитализации была принята согласно данным СтатРиелт. Согласно данному информационному portalу величина коэффициента капитализации для универсальных производственно-складских объектов находится в диапазоне от 10,0% до 15,0%.

	Объекты недвижимости высокого класса качества (A+, A), в оптимальном или хорошем состоянии, расположенные на первой линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (C, D), в удовлетворительном состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутр. квартал) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
Торговые помещения и здания	0,08	0,10	0,12
Офисные и другие общественные помещения и здания	0,09	0,11	0,13
Складские помещения и здания	0,10	0,13	0,15
Производственные помещения и здания	0,11	0,15	0,19

Коэффициент капитализации для объекта оценки был принят на уровне среднего значения интервала в размере 13,0%. Уровень полученного коэффициента капитализации для объекта оценки соответствует мнению экспертов рынка коммерческой недвижимости и представляется приемлемым для подобного рода инвестиционных проектов.

Окончательный расчет рыночной стоимости объектов оценки доходным подходом представлен далее.

11.3. Итоговый расчет стоимости методом прямой капитализации

Расчет рыночной стоимости зданий доходным подходом (метод прямой капитализации) приведен далее в таблице.

Наименование показателя	Значение	
	Помещение: этаж 1 пом. I ком 1, пом. II ком. 38, 39, 56, 61-63, пом. III ком. 1, пом. IV ком. 1; условный номер 77-77-06/088/2006-266	Помещение: этаж 1 пом. II ком 2, 57-59; условный номер 77-77-06/088/2006-265
Потенциальный валовой доход (ПВД), руб.	1 736 904	221 201
Общая площадь помещения, кв. м	317,8	47,0
Арендопригодная площадь помещения, кв. м	317,8	47,0
Арендная плата, руб./кв. м/мес. (не вкл. НДС)	455	392
Потери от незаполняемости, %	13,7%	13,7%
Потери от неплатежей, %	0%	0%
Действительный валовой доход (ДВД), руб.	1 498 948	190 896
Операционные расходы (ОР), руб.	299 790	38 179
Коэффициент операционных расходов	20,00%	20,00%
Операционные расходы (ОР) от ДВД	0,200	0,200
Чистый операционный доход, руб.	1 199 159	152 717
Коэффициент капитализации	13,0%	13,0%
Стоимость объекта недвижимости (не вкл. НДС), руб. (расчетная величина)	9 224 297	1 174 746

12. Согласование результатов оценки

В этом разделе отчета сводятся воедино все данные, полученные в ходе оценки, и делается заключение относительно стоимости оцениваемого имущества.

Затратный подход

Затратный подход наиболее логично применим к оценке развивающихся объектов рынка. При хорошо просчитываемом износе этот подход менее других подвержен субъективным влияниям и дает объективные сведения о величине затрат на реконструкцию и ремонт, а также их распределении во времени. Обоснованно не применялся.

Сравнительный подход

Сравнительный подход наиболее точно отражает рыночную ситуацию в том случае, когда имеется достаточное количество рыночных данных для проведения сопоставлений с оцениваемым объектом и проведения статистической обработки данных. Единицы сравнения, извлеченные из данных о сопоставимых продажах, могут быть применены к оцениваемому объекту для определения его расчетной рыночной стоимости. Существенным недостатком этого метода является то, что нет двух полностью идентичных объектов. Они могут совпадать по некоторым характеристикам, но в конечном итоге Исполнитель всегда привносит в анализ определенную долю субъективности, что снижает достоверность результатов.

Доходный подход

Этот подход, как правило, применяется при оценке объектов, приносящих доход. Наиболее сложной проблемой при применении этого подхода является выявление потока чистого операционного дохода от объекта, выявление соответствующих ставки дисконта и коэффициента капитализации для последующего применения их к чистому операционному доходу.

Согласование результатов расчета

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и выработка единой стоимостной оценки. Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемых объектов недвижимости определяются по следующим критериям:

- учет цели и задач оценки;
- учет предполагаемого использования результатов оценки;
- полнота и достоверность исходной информации;
- учёт влияния принятых в оценке допущений;
- учет влияния конъюнктуры рынка;
- соответствие типу и характеру использования объекта;
- учет специфики объекта.

В рамках настоящего отчета расчет производился с использованием сравнительного и доходного подходов. Расхождение результатов между сравнительным и доходным подходами составляет: 5 % - для помещения 1 и 2,5% для помещения 2.

Расчета удельного веса стоимости оцениваемых объектов, рассчитанной соответствующим подходом к оценке, представлен далее.

Отчет об оценке недвижимого имущества

Обоснование весовых коэффициентов

Критерий	Подходы в оценке стоимости	
	Сравнительный	Доходный
Применимость подхода к оценке данного объекта недвижимости согласно утвердившимся в России и в мире принципам и стандартам оценки	4	5
Адекватность, достоверность и достаточность информации, на основе которой проводился анализ	3	5
Способность подхода отразить действительные намерения типичного покупателя/арендатора и/или продавца/арендодателя, прочие реалии спроса/предложения	3	5
Действенность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски)	3	5
Способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, таких как местоположение, локальное окружение, размер, качество строительства, потенциальная доходность и т.д.	4	5
Итого	17	25
Сумма баллов	42	
Вес подхода по всем 5 критериям	40%	60%

Сводная таблица результатов согласования стоимостей оцениваемых объектов, полученных применением использовавшихся подходов к оценке, с выходом на единую стоимость оцениваемых объектов представлена далее в табличном виде:

Применяемый подход	Значение		Вес
	Помещение: этаж 1 пом. I ком. 1, пом. II ком. 38, 39, 56, 61-63, пом. III ком. 1, пом. IV ком. 1; условный номер 77-77- 06/088/2006-266	Помещение: этаж 1 пом. II ком. 2, 57- 59; условный номер 77-77- 06/088/2006-265	
Сравнительный	9 460 724	1 242 328	40%
Доходный	9 224 297	1 174 746	60%
Затратный	обоснованно не применялся	обоснованно не применялся	-
Согласованная величина рыночной стоимости (расчетная величина), руб. без НДС	9 318 868	1 201 779	100 %
Рыночная стоимость (округленная величина), руб. без НДС	9 319 000	1 202 000	

13. Итоговая величина стоимости. Ограничения и пределы применения полученного результата оценки.

**Рыночная стоимость объектов недвижимости: 2 нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Введенского, д. 23А, стр. 3, принадлежащих АО «СУ-155», определенная по состоянию на 04 сентября 2018 года, округленно составляет, без учета НДС*:
10 521 000 (Десять миллионов пятьсот двадцать одна тысяча) рублей**

В том числе по объектам оценки:

Объект оценки	Адрес объекта	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб., без НДС
Помещение: этаж 1 пом. I ком 1, пом. II ком. 38, 39, 56, 61-63, пом. III ком. 1, пом. IV ком. 1; условный номер 77-77-06/088/2006-266	г. Москва, ул. Введенского, д. 23А, стр. 3	317,80	9 319 000
Помещение: этаж 1 пом. II ком 2, 57-59; условный номер 77-77-06/088/2006-265	г. Москва, ул. Введенского, д. 23А, стр. 3	47,00	1 202 000
Итого:			10 521 000

**Примечание. В соответствии с п.2. ст.146 Налогового кодекса Российской Федерации операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами) не признаются объектом налогообложения по налогу на добавленную стоимость.*

Подписи оценщиков, которые произвели оценку:

Оценщик _____ / Ермацан О.В.

Подпись генерального директора, с которым оценщики заключили трудовой договор, и печать юридического лица:

_____ / Селезнёв С.Э.

Приложения

Приложение 1. Копии документов Оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор



СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО
РЕСО-ГАРАНТИЯ

Нагорный пр-д, д.б, Москва, 117105
e-mail: mail@reso.ru www.reso.ru
t: (495) 730-3000
fax: (495) 956-2585

РЕСО  **РЕСО**
ГАРАНТИЯ ГАРАНТИЯ

РЕСО-GARANTIA
INSURANCE COMPANY

0, Nagorny prosed, Moscow, 117105
e-mail: mail@reso.ru www.reso.ru
t: (495) 730-3000
fax: (495) 956-2585

ПОЛИС № 922/943496486

страхования ответственности оценщика

Настоящий полис выдан в подтверждение факта заключения СПАО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, Нагорный пр-д, д.б; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) со Страхователем договора страхования, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 18 августа 2014 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса « 19» июня 2015 г.

Валюта страхования: Российские рубль.

Страхователь:	Ф.И.О. Ермацан Ольга Витальевна Адрес по месту регистрации: 190000, г. Санкт-Петербург, ул. Будапештская, д. 108/24, кв.20 Дата рождения: 02.03.1977 Паспорт: серия 4003 № 165619 выдан: 72 отделением милиции Фрунзенского р-на г. Санкт-Петербурга, 09.10.2002 г. ИНН: 781621935954 E-mail: esno@mail.ru тел. 812-303-86-90
----------------------	--

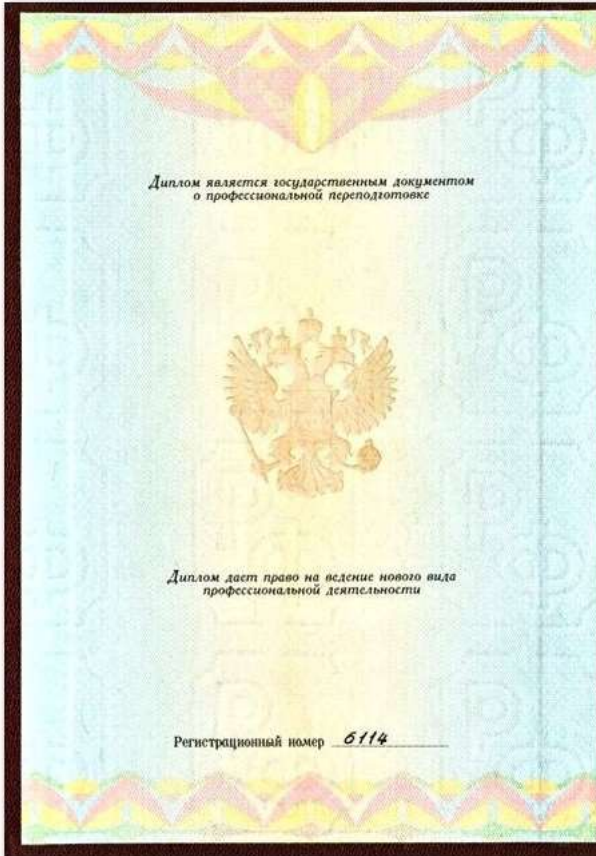
1. Срок действия полиса:	Три года, с 00 часов 00 минут 10.07.2015г. по 24 часа 00 минут 09.07.2018г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (включая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 10.07.2015 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	30.000.000 (Тридцать миллионов) рублей
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	61 215,00 (двадцать одна тысяча сто сорок семь) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прочие условия:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика №922/943496486 от 19.06.2015 - Правила страхования.
Представитель страховщика: Соловьева Ю.Н.	Код 6751253

Экземпляр Правил страхования получен, с упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь: 
М.П. (подпись)



ООО «Независимая Оценка» © ООО «РЕСО-ГАРАНТИЯ» 2015. Страница 15/15885. Тел: 800-000-344



Приложение 2. Копии документов, предоставленных Заказчиком

ЗС = 47 000 668

ДОГОВОР ОБ ИПОТЕКЕ № 32-260/19/1744-07-ЗН/3117
(залог недвижимости)

Город Москва. Девятнадцатое сентября две тысячи седьмого года.

Акционерный коммерческий банк «Банк Москвы» (открытое акционерное общество), зарегистрированный Московской Регистрационной Палатой 24 марта 1994 года за № 031.013, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия ВД № 007834 от 17.11.97г., внесена запись в Единый государственный реестр юридических лиц «28» августа 2002г., свидетельство выдано Министерством Российской Федерации по налогам и сборам серия 77 №007766008, основной государственный регистрационный номер 1027700159497, ИНН 7702000406, местонахождение (почтовый адрес): 107996 г. Москва, ул. Рождественка, д. 8/15, стр. 3, именуемый в дальнейшем «Залогодержатель» или «Баню», в лице Вице-президента Ермолаева Сергея Владимировича, действующего на основании доверенности № 527 от 29 апреля 2005 года, удостоверенной нотариусом г. Москвы Дядыком Я.И. и зарегистрированной в реестре за № 16-2900, с одной стороны, и

Закрытое акционерное общество «Строительное управление №155» (ЗАО «СУ №155»), зарегистрированное Московской регистрационной палатой 29.04.1993 г. за № 475.570, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия ВА № 004205 от 07.04.1997 г., внесена запись в Единый государственный реестр юридических лиц 19.09.2002 г., свидетельство выдано Межрайонной инспекцией МНС России № 39 по г. Москве серия 77 № 008018521, основной государственный регистрационный номер 1027739218154, ИНН 7736003162, местонахождение: 117261, Российская Федерация, г. Москва, Ленинский проспект, д. 81, именуемое в дальнейшем «Залогодатель», в лице Генерального директора Мещерякова Александра Сергеевича, действующего на основании Устава, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ И СОДЕРЖАНИЕ ДОГОВОРА

1.1. В соответствии с Кредитным договором № 32-260/15/3117-06-КР от «24» октября 2006 г. с Дополнительным соглашением №1 от «28» ноября 2006 г. к нему и Дополнительным соглашением №2 от «31» июля 2007 г. к нему, заключенными в г. Москве (далее «Кредитный договор») Банк (или Кредитор) предоставил Закрытому акционерному обществу «Строительное управление №155», в дальнейшем именуемому «Заемщику», в порядке и на условиях, предусмотренных Кредитным договором, кредитную линию с установлением следующих максимальных размеров единовременной задолженности Заемщика (далее – «лимиты задолженности»):

- 1 000 000 000,00 (Один миллиард) рублей с 24 октября 2006 года по 30 апреля 2007 года (выдачи осуществляются в пределах установленного лимита задолженности).

В период с даты подписания Кредитного договора по дату окончательного погашения Кредитного договора №32-260/15/3543-05-КР от 26.10.2005 г., заключенного между Кредитором и Заемщиком, кредитная линия предоставляется траншами по мере погашения ссудной задолженности по Кредитному договору №32-260/15/3543-05-КР от 26.10.2005 г., не ранее дня, следующего за днем погашения указанной ссудной задолженности. Денежные средства предоставляются в сумме, равной сумме погашенной ссудной задолженности по кредитному договору №32-260/15/3543-05-КР от 26.10.2005 г.

- 2 000 000 000,00 (Два миллиарда) рублей начиная с 01 марта 2007 г. при условии выполнения п.п.3.1.17. и 3.1.20. Кредитного договора (выдачи осуществляются в пределах установленного лимита задолженности, включая сумму ранее предоставленных денежных средств по Кредитному договору).

Кредитная линия предоставляется на цели: пополнение оборотных средств сроком возврата «23» октября 2008 г.

Под кредитной линией понимается неоднократная выдача Кредитором на условиях Кредитного договора Заемщику денежных средств, при условии соблюдения Заемщиком лимита задолженности на любую дату действия Кредитного договора.

Возврат кредита осуществляется ежемесячно, начиная с июля 2008 года в размере не менее 500 000 000,00 (Пятьсот миллионов) рублей, не позднее последнего рабочего дня месяца, на условиях и в сроки, установленные Кредитным договором.

С. Г. Галф
Н. К. Галовича

КОПИЯ ВЕРНА
Учетно-договорный отдел
Административное управление
ОАО «Банк Москвы»
« 11 » марта 2007 г.

Управление Федеральной регистрационной службы по Москве
Номер регистрационного округа <u>44-12</u>
Произведена государственная регистрация <u>ипотеки</u>
Дата регистрации <u>25 ОКТ 2007</u>
Номер регистрации <u>44-12/023/2007-542</u>
Регистратор <u>САФИХАНОВА А.С.</u> (Ф.И.О.)



Заемщик в соответствии с условиями Кредитного договора обязуется:

- возвратить кредит в порядке, на условиях и в сроки, установленные Кредитным договором;
- уплатить проценты за пользование кредитом в размере 12 % (Двенадцать) процентов годовых, начисляемых начиная со дня, следующего за днем получения кредита, по день фактического возврата кредита включительно;
- уплатить Кредитору единовременно в течение 15 (Пятнадцати) календарных дней с даты подписания Кредитного договора помимо указанных в п. 1.2. Кредитного договора процентов комиссию за открытие кредитной линии в размере 0,1% (Ноль целых одна десятая) процента от максимального лимита задолженности по Кредитному договору;
- уплатить в случае неисполнения Заемщиком обязательства, предусмотренного п. 3.1.13. Кредитного договора, процентную ставку по кредиту в размере 13,0 % (Тринадцать 0/10) процентов годовых. Увеличенная процентная ставка по кредиту действует с первого дня квартала, следующего за кварталом, в котором произошло невыполнение обязательства, предусмотренного п. 3.1.13. Кредитного договора, по квартал, в котором произошло исполнение Заемщиком указанных обязательств (включительно);
- уплатить в случае нарушения сроков возврата суммы выданного кредита (помимо процентов, предусмотренных п. 1.2. Кредитного Договора) Кредитору неустойку в виде пени в размере 13,0% (Тринадцать) процентов годовых от суммы просроченной задолженности, за период с даты возникновения просроченной задолженности до даты погашения Заемщиком просроченной задолженности;
- уплатить в случае нарушения сроков уплаты процентов, предусмотренных Кредитным Договором, Кредитору неустойку в виде штрафа в размере 10,0% (Десять) процентов от суммы просроченной задолженности по процентам;
- уплатить при невыполнении/ненадлежащем исполнении Заемщиком п. 3.1.16 – 3.1.31. Кредитного договора Кредитору неустойку в виде штрафа в размере 0,01% (Ноль целых одна сотая) процента от суммы лимита задолженности, установленной в п. 1.1. Кредитного договора, за каждый день просрочки выполнения требований указанных пунктов, за каждое нарушение;
- возместить расходы, связанные с исполнением Кредитного договора и указанные в Разделе 10 Кредитного договора. Суммы расходов подлежат уплате Заемщиком по мере их возникновения. Расходы, понесенные Кредитором, подлежат возмещению Заемщиком в полном объеме.

В случае изменения конъюнктуры рынка кредитных ресурсов, а также изменения ставки рефинансирования Банка России, Кредитор имеет право в одностороннем порядке изменять процентную ставку по кредиту. Новая процентная ставка применяется: при увеличении - через 15 (Пятнадцать) рабочих дней со дня уведомления Заемщика, при уменьшении - со дня уменьшения без уведомления Заемщика.

В течение указанного периода Заемщик письменно извещает Кредитора о согласии либо несогласии с увеличением процентной ставки по кредиту.

Непоступление от Заемщика сообщения о согласии либо несогласии с увеличением процентной ставки по кредиту в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты уведомления Заемщика Кредитором об увеличении процентной ставки считается принятием Заемщиком новой процентной ставки по кредиту.

В случае несогласия Заемщика с увеличением размера процентной ставки изменяется срок возврата кредита, кредит подлежит возврату не позднее 15 (Пятнадцати) календарных дней с даты получения Кредитором извещения Заемщика о несогласии с применением новой процентной ставки по кредиту. При этом в срок, указанный в абз.4 п.2.2 Кредитного договора, Заемщик обязан: погасить кредит в полном объеме; уплатить начисленные по дату погашения проценты по ставке, действующей на день уведомления об изменении процентной ставки; полностью исполнить все свои обязательства по Кредитному договору. В противном случае любой неполученный по истечении указанного срока платеж является просроченной задолженностью, с применением к Заемщику санкций в соответствии с условиями Кредитного договора.

Проценты рассчитываются за время пользования кредитом, при этом количество дней в году принимается равным фактическому количеству дней в году, а количество дней в месяце принимается равным фактическому количеству дней в месяце.

Процентный период означает календарный период, за который начисляются и уплачиваются проценты за пользование кредитом в соответствии с порядком, предусмотренным п.2.4 Кредитного договора.

Первый процентный период начинается со дня, следующего за днем первого получения денежных средств по кредиту, и заканчивается 30.11.2006 года.

Последующие процентные периоды начинаются с первого календарного дня следующего месяца и заканчиваются последним календарным днем того же месяца.

Последний процентный период заканчивается днем возврата кредита (п.1.1 Кредитного договора).

Оплата процентов производится Заемщиком в течение 5 (Пяти) рабочих дней после окончания соответствующего процентного периода.

Днем уплаты процентов считается день зачисления денежных средств на счет Кредитора.

В случае досрочного возврата Заемщиком кредита подлежащие уплате проценты уплачиваются Заемщиком одновременно с возвратом кредита.

1.2. В целях обеспечения надлежащего исполнения Заемщиком своих обязательств по Кредитному договору, Залогодатель предоставил в залог Залогодержателю следующее недвижимое имущество, далее именуемое «Предмет ипотеки»:

1.2.1. **Помещения** площадью 143,7 (Сто сорок три целых и 7/10) кв. м., состоящие из помещений: этаж I пом. V ком. 1-11, 11а, 12-15; условный номер 268940, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Ульянова Дмитрия, д. 36 (далее именуемые Помещение 1), принадлежащие Залогодателю на праве собственности, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права № 77 АВ 251113 от «03» ноября 2004 г., выданным Учреждением юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории города Москвы, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «03» ноября 2004 г. сделана запись регистрации № 77-01/06-753/2004-393;

1.2.2. **Помещения** площадью 167,5 (Сто шестьдесят семь целых и 5/10) кв. м., состоящие из помещений: этаж I пом. VII ком. 1-10; условный номер 77-77-06/046/2006-306, назначение: нежилое; расположенные по адресу: г. Москва, ул. Горчакова, д. 5 (далее именуемые Помещение 2), принадлежащие Залогодателю на праве собственности, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права Серия 77 АД 004726 от «30» ноября 2006 г., выданным Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «30» ноября 2006 г. сделана запись регистрации № 77-77-06/046/2006-306;

1.2.3. **Помещения** площадью 196,3 (Сто девяносто шесть целых и 3/10) кв. м., состоящие из помещений: этаж I пом. VIII ком. 1-10; условный номер 77-77-06/046/2006-303, назначение: нежилое; расположенные по адресу: г. Москва, ул. Горчакова, д. 5 (далее именуемые Помещение 3), принадлежащие Залогодателю на праве собственности, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права Серия 77 АД 004729 от «30» ноября 2006 г., выданным Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «30» ноября 2006 г. сделана запись регистрации № 77-77-06/046/2006-303;

1.2.4. **Помещения** площадью 317,8 (Триста семнадцать целых и 8/10) кв. м., состоящие из помещений: этаж I пом. I ком. 1, пом. II ком. 38, 39, 56, 61-63, пом. III ком. 1, пом. IV ком. 1; условный номер 77-77-06/088/2006-266, назначение: нежилое; расположенные по адресу: г. Москва, ул. Введенского, д. 23А, стр. 3 (далее именуемые Помещение 4), принадлежащие Залогодателю на праве собственности, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права Серия 77 АД 266174 от «14» декабря 2006 г., выданным Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «14» декабря 2006 г. сделана запись регистрации № 77-77-06/088/2006-266;

1.2.5. **Помещения** площадью 47,0 (Сорок семь целых и 0/10) кв. м., состоящие из помещений: этаж I пом. II ком. 2, 57-59; условный номер 77-77-06/088/2006-265, назначение: нежилое; расположенные по адресу: г. Москва, ул. Введенского, д. 23А, стр. 3 (далее именуемые Помещение 5), принадлежащие Залогодателю на праве собственности, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права Серия 77 АД 266172 от «14» декабря 2006 г., выданным Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «14» декабря 2006 г. сделана запись регистрации № 77-77-06/088/2006-265.

1.3. Технические характеристики Помещения 1, Помещения 2, Помещения 3, Помещения 4, Помещения 5 отражены в следующих документах:

1.3.1. Технические характеристики Помещения 1 отражены в Выписке из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 19.10.2006 г., выданной Юго-Западное №1 ТБТИ г. Москвы 20.04.2007 г. № дела 2653/33, поэтажном плане на Помещение 1, выданном Юго-Западное №1

ТБТИ г. Москвы 03.05.2007г. и экспликации к нему, выданной Юго-Западное №1 ТБТИ г. Москвы 20.04.2007г.;

1.3.2. Технические характеристики Помещения 2 отражены в Выписке из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 15.06.2001 г., выданной Юго-Западное №2 ТБТИ г. Москвы 10.04.2007 г. № дела 3840/23, поэтажном плане на Помещение 2, выданном Юго-Западное №2 ТБТИ г. Москвы 09.04.2007 г. и экспликации к нему, выданной Юго-Западное №2 ТБТИ г. Москвы 09.04.2006г.;

1.3.3. Технические характеристики Помещения 3 отражены в Выписке из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 15.06.2001 г., выданной Юго-Западное №2 ТБТИ г. Москвы 10.04.2007 г. № дела 3840/23, поэтажном плане на Помещение 3, выданном Юго-Западное №2 ТБТИ г. Москвы 09.04.2007г. и экспликации к нему, выданной Юго-Западное №2 ТБТИ г. Москвы 09.04.2007г.;

1.3.4. Технические характеристики Помещения 4 отражены в Выписке из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 25.04.2007 г., выданной Юго-Западное №1 ТБТИ г. Москвы 26.04.2007 г. № дела 2719/32, поэтажном плане на Помещение 4, выданном Юго-Западное №1 ТБТИ г. Москвы 03.05.2007г. и экспликации к нему, выданной Юго-Западное №1 ТБТИ г. Москвы 26.04.2007г.;

1.3.5. Технические характеристики Помещения 5 отражены в Выписке из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 25.04.2007 г., выданной Юго-Западное №1 ТБТИ г. Москвы 26.04.2007 г. № дела 2719/32, поэтажном плане на Помещение 5, выданном Юго-Западное №1 ТБТИ г. Москвы 03.05.2007г. и экспликации к нему, выданной Юго-Западное №1 ТБТИ г. Москвы 26.04.2007г.;

1.4. Предмет ипотеки оценивается сторонами по взаимному согласию в общей сумме **47 000 668** (Сорок семь миллионов шестьсот шестьдесят восемь) рублей, в том числе:

1.4.1. Помещение 1 оценивается сторонами по взаимному согласию в общей сумме 15 477 858 (Пятнадцать миллионов четыреста семьдесят семь тысяч восемьсот пятьдесят восемь 0/100) рублей;

1.4.2. Помещение 2 оценивается сторонами по взаимному согласию в общей сумме 10 002 488 (Десять миллионов две тысячи четыреста восемьдесят восемь 0/100) рублей;

1.4.3. Помещение 3 оценивается сторонами по взаимному согласию в общей сумме 11 722 318 (Одиннадцать миллионов семьсот двадцать две тысячи триста восемнадцать 0/100) рублей;

1.4.4. Помещение 4 оценивается сторонами по взаимному согласию в общей сумме 8 535 651 (Восемь миллионов пятьсот тридцать пять тысяч шестьсот пятьдесят один 0/100) рубль;

1.4.5. Помещение 5 оценивается сторонами по взаимному согласию в общей сумме 1 262 353 (Один миллион двести шестьдесят две тысячи триста пятьдесят три 0/100) рубля.

1.5. Ипотекой обеспечивается, в соответствии с оценочной стоимостью Предмета ипотеки, обязательства Засмлика по Кредитному договору (включая уплату процентов и штрафных санкций), расходы, связанные с обращением взыскания на Предмет ипотеки, судебные издержки, расходы по реализации Предмета ипотеки, а также другие убытки.

1.6. Залогодатель гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора Предмет ипотеки не обременен, под арестом и запрещением не состоит, в безвозмездное пользование, в залог не передан.

Залогодатель гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора Предмет ипотеки под арестом и запрещением не состоит, в безвозмездное пользование, в аренду не передан, не обременен, за исключением следующего обременения:

а) Помещение 1:

- Ипотека срок исполнения основного обязательства, обеспеченного ипотекой, - 25.10.2006 г.

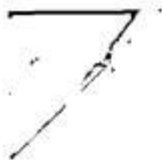
Гос. регистрация: 77-77-12/003/2006-114 от 16.02.2006 г.

Залогодержатель – Акционерный коммерческий банк «Банк Москвы» (Открытое акционерное общество).

1.7. Залогодатель гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора в отношении любого из земельных участков, занятых зданиями, в которых расположены помещения, являющиеся Предметом ипотеки, им не оформлены и не были оформлены ранее земельно-правовые отношения.

2. ПРАВА И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ЗАЛОГОДАТЕЛЯ

2.1. В течение всего срока действия настоящего Договора Залогодатель имеет право пользования Предметом ипотеки в соответствии с его назначением.



2.2. Залогодатель обязан:

2.2.1. В письменной форме предупредить Залогодержателя обо всех известных ему к моменту государственной регистрации Договора правах третьих лиц на Предмет ипотеки;

2.2.2. Своевременно и в полном объеме обеспечить выполнение обязательств по возврату кредита и процентов, предусмотренных Кредитным договором;

2.2.3. Не допускать реализации Предмета ипотеки полностью или частично;

2.2.4. Не допускать повторный залог Предмета ипотеки, а также его обременение в период действия настоящего Договора без письменного согласия Залогодержателя;

2.2.5. Обеспечить сохранность и содержание Предмета ипотеки в надлежащем состоянии, не допускать его ухудшения и уменьшения его стоимости сверх того, что вызывается нормальным износом;

2.2.6. Своевременно и в полном объеме производить текущий и капитальный ремонт, оплату всех предусмотренных налогов, коммунальных и иных платежей, связанных с ремонтом и использованием Предметом ипотеки;

2.2.7. Своевременно и в полном объеме производить оплату всех предусмотренных налогов и иных платежей, связанных с использованием земельным участком;

2.2.8. При порче, уничтожении Предмета ипотеки полностью или частично немедленно информировать об этом Залогодержателя и привлекать его для составления актов о понесенных убытках. В течение 15-ти дней после определения размеров понесенных убытков и составления актов представить Залогодержателю перечень имущества для восстановления суммы залога;

2.2.9. Обеспечивать по первому письменному требованию беспрепятственный доступ представителей Залогодержателя к Предмету ипотеки. Обеспечить Залогодержателю сопровождение при проверках хранения и эксплуатации Предмета ипотеки;

2.2.10. Обеспечить не позднее 30 дней с даты государственной регистрации Договора заключение и ежегодное перезаключение со страховой компанией, согласованной с Кредитором, договора страхования Предмета ипотеки, на сумму не ниже залоговой стоимости Предмета ипотеки, сроком не менее срока действия Кредитного договора плюс один месяц с указанием Банка в качестве Выгодоприобретателя;

2.2.11. В случаях предъявления к Залогодателю другими лицами требований о признании за ними права собственности или иных прав на Предмет ипотеки, о его изъятии или об обременении Предмета ипотеки, либо иных требований, удовлетворение которых может повлечь уменьшение стоимости или ухудшение Предмета ипотеки, Залогодатель обязан немедленно уведомить об этом Залогодержателя;

2.2.12. Использовать соответствующие обстоятельствам способы защиты своих прав на Предмет ипотеки, предусмотренные ст. 12 ГК РФ.

2.2.13. В письменной форме предупредить Залогодержателя об оформлении земельно-правовых отношений в отношении любого из земельных участков, на которых расположены помещения являющиеся Предметом ипотеки, и подписать дополнительное соглашение к настоящему Договору об ипотеке земельного участка (участков), либо об ипотеке права аренды земельного участка (участков) на котором расположены помещения, являющиеся Предметом ипотеки.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ

3.1. В любой момент в течение всего срока действия настоящего Договора Залогодержатель имеет право:

3.1.1. По документам и фактически проверять наличие, размер, сохранность и качество Предмета ипотеки;

3.1.2. Требовать от Залогодателя принятия всех мер, необходимых для обеспечения сохранности Предмета ипотеки;

3.1.3. Требовать досрочного возврата кредита в случае, если Предмет ипотеки (или его часть), будет утрачен, и с согласия Залогодержателя не восстановлен или не заменен другим имуществом, равным по стоимости утраченному Предмету ипотеки;

3.1.4. Оказывать Залогодателю юридическую помощь в случаях оспаривания прав на Предмет ипотеки;

3.1.5. Потребовать досрочного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства при грубом нарушении Залогодателем правил пользования Предметом ипотеки, правил содержания и/или ремонта Предмета ипотеки, обязанности принимать меры по сохранению Предмета ипотеки, если такое нарушение создает угрозу утраты или повреждения Предмета ипотеки, а также при нарушении обязанностей по страхованию Предмета ипотеки или при необоснованном отказе Залогодержателю в проверке Предмета



ипотеки. Если в удовлетворении такого требования отказано, либо оно не удовлетворено, Залогодержатель вправе обратиться с иском на Предмет ипотеки.

3.1.6. Обратиться с иском на Предмет ипотеки до наступления срока исполнения обеспеченного ипотекой обязательства в случаях, установленных законом, а также в случаях нарушения Заемщиком обязанностей, предусмотренных Кредитным договором.

4. ОБРАЩЕНИЕ ВЗЫСКАНИЯ НА ПРЕДМЕТ ИПОТЕКИ

4.1. Залогодержатель имеет право удовлетворить свои требования по Кредитному договору за счет Предмета ипотеки в случаях и порядке, установленных законом и настоящим Договором.

4.2. Залогодержатель имеет право обратиться с иском на Предмет ипотеки в случае невыполнения Заемщиком своих обязательств по Кредитному договору, а также в иных случаях, установленных законом.

4.3. Реализация Предмета ипотеки осуществляется в порядке, предусмотренном законом.

5. САНКЦИИ

5.1. В случае нарушения Залогодателем своих обязательств, предусмотренных в п.п. 2.2.1., 2.2.3, 2.2.4, 2.2.9, 2.2.10 настоящего Договора, Залогодатель обязан уплатить Залогодержателю штраф в размере 0,5 (Ноль целых пять десятых) процентов от стоимости Предмета ипотеки, указанной в п. 1.4 настоящего Договора.

6. ЮРИСДИКЦИЯ

6.1. Настоящий Договор составлен и подлежит толкованию в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. Все споры, возникающие в ходе исполнения настоящего Договора или связанные с ним, подлежат разрешению путем переговоров, а в случае не достижения согласия в Арбитражном суде г. Москвы.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1 Настоящий Договор вступает в силу с момента его регистрации в Управлении Федеральной регистрационной службы по Москве и действует до полного исполнения Заемщиком платежных обязательств по Кредитному договору.

8. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. Все изменения и дополнения к Договору будут действительны в том случае, если они совершены в письменной форме, подписаны уполномоченными представителями обеих Сторон, нотариально удостоверены и зарегистрированы в установленном порядке.

8.2. Все государственные налоги и пошлины, равно как и другие расходы по подготовке Договора, его государственной регистрации, уплачивает Залогодатель.

8.3. Содержание ст. ст. 209, 213, 288, 292, 334-354, 368-379, 454, 460 ГК РФ нотариусом Сторонам разъяснено.

8.4. Настоящим Залогодатель подтверждает, что перед подписанием настоящего Договора он в полном объеме ознакомился с условиями Кредитного договора, содержание которых ему известно и понятно.

8.5. Договор составлен и подписан в 4-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. По одному экземпляру выдается каждой Стороне, третий экземпляр находится у нотариуса г. Москвы Дядька Ярослава Ивановича, по адресу: г. Москва, Вознесенский пер., д. 21, четвертый - в Управлении Федеральной регистрационной службы по Москве.

9. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

9.1. Залогодержатель:



ОАО «Банк Москвы»

Местонахождение: 107996, г. Москва, ул. Рождественка, д. 8/15 стр.3

Телефон: (495) 785-80-00, 105-80-00; Телефакс: (495) 795-26-00

Корреспондентский счет № 30101810500000000219 в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России, БИК 044525219, ИНН 7702000406

9.2. Залогодатель:

Закрытое акционерное общество «Строительное управление №155»

Местонахождение: 117261, г. Москва, Ленинский проспект, дом 81

Телефон: (495) 719-90-11

Расчетный счет №40702810900330000407 в ОАО «Банк Москвы», К/с №30101810500000000219 в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России,

БИК 044525219

ИНН 7726053171

10. ПОДПИСИ СТОРОН

От имени Залогодержателя:

Вице-президент ОАО «Банк Москвы»

 / С.В. Ермолаев /
(фамилия, имя, отчество) (подпись)

Зам. Главного бухгалтера ОАО «Банк Москвы»

 / М.П. Горина /
(фамилия, имя, отчество)

От имени Залогодателя:

Генеральный директор ЗАО «Строительное управление №155»

 / А.С. Мещеряков /
(фамилия, имя, отчество) (подпись)

Главный бухгалтер ЗАО «Строительное управление №155»

 / Е.Н. Афанасьева /
(фамилия, имя, отчество)





Город Москва, девятнадцатое сентября две тысячи седьмого года.
Настоящий договор удостоверен мной, Дядьком Ярославом Ивановичем, нотариусом г. Москвы. Договор подписан сторонами в моем присутствии. Личность подписавших договор установлена, их дееспособность, полномочия представителей, правоспособность Акционерного коммерческого банка «Банк Москвы» (открытое акционерное общество), Закрытого акционерного общества «Строительное управление №155», а также принадлежность Предмета залога Закрытому акционерному обществу «Строительное управление №155», проверены.
Настоящий Договор подлежит регистрации в Управлении Федеральной регистрационной службы по Москве.

Зарегистрировано в реестре за № 16А - 4299
Взыскано по тарифу 70 руб.
Нотариус _____



ДОГОВОР ОБ ИПОТЕКЕ № 32-260/19/2083-07-ЗН/3117
(залог недвижимости)

Город Москва. Первое ноября две тысячи седьмого года.

Акционерный коммерческий банк «Банк Москвы» (открытое акционерное общество), зарегистрированный Московской Регистрационной Палатой 24 марта 1994 года за № 031.013, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия ВД № 007834 от 17.11.97г., внесена запись в Единый государственный реестр юридических лиц «28» августа 2002г., свидетельство выдано Министерством Российской Федерации по налогам и сборам серия 77 №007766008, основной государственный регистрационный номер 1027700159497, ИНН 7702000406, местонахождение (почтовый адрес): 107996 г. Москва, ул. Рождественка, д. 8/15, стр. 3, именуемый в дальнейшем «Залогодержатель» или «Банк», в лице **Витце-президента Ермолаева Сергея Владимировича**, действующего на основании доверенности № 527 от 29 апреля 2005 года, удостоверенной нотариусом г. Москвы Дзядыком Я.И. и зарегистрированной в реестре за № 16-2900, с одной стороны, и

Закрытое акционерное общество «Строительное управление №155» (ЗАО «СУ №155»), зарегистрированное Московской регистрационной палатой 29.04.1993 г. за № 475.570, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия ВА № 004205 от 07.04.1997 г., внесена запись в Единый государственный реестр юридических лиц 19.09.2002 г., свидетельство выдано Межрайонной инспекцией МНС России № 39 по г. Москве серия 77 № 008018521, основной государственный регистрационный номер 1027739218154, ИНН 7736003162, местонахождение: 117261, Российская Федерация, г. Москва, Ленинский проспект, д. 81, именуемое в дальнейшем «Залогодатель», в лице **Заместителя генерального директора-директора Департамента финансов Мурашко Сергея Владиславовича**, действующего на основании доверенности № 267 от 16.01.2007 г., вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ И СОДЕРЖАНИЕ ДОГОВОРА

1.1. В соответствии с Кредитным договором № 32-260/15/3117-06-КР от «24» октября 2006 г. с Дополнительным соглашением №1 от «28» ноября 2006 г. к нему и Дополнительным соглашением №2 от «31» июля 2007 г. к нему, заключенными в г. Москве (далее «Кредитный договор») Банк (или Кредитор) предоставил **Закрытому акционерному обществу «Строительное управление №155»**, в дальнейшем именуемому «**Заемщик**», в порядке и на условиях, предусмотренных Кредитным договором, кредитную линию с установлением следующих максимальных размеров единовременной задолженности **Заемщика** (далее – «**лимиты задолженности**»):

- 1 000 000 000,00 (Один миллиард) рублей с 24 октября 2006 года по 30 апреля 2007 года (выдачи осуществляются в пределах установленного лимита задолженности).

В период с даты подписания Кредитного договора по дату окончательного погашения Кредитного договора №32-260/15/3543-05-КР от 26.10.2005 г., заключенного между Кредитором и **Заемщиком**, кредитная линия предоставляется траншами по мере погашения ссудной задолженности по Кредитному договору №32-260/15/3543-05-КР от 26.10.2005 г., не ранее дня, следующего за днем погашения указанной ссудной задолженности. Денежные средства предоставляются в сумме, равной сумме погашенной ссудной задолженности по кредитному договору №32-260/15/3543-05-КР от 26.10.2005 г.

- 2 000 000 000,00 (Два миллиарда) рублей начиная с 01 марта 2007 г. при условии выполнения п.п.3.1.17. и 3.1.20. Кредитного договора (выдачи осуществляются в пределах установленного лимита задолженности, включая сумму ранее предоставленных денежных средств по Кредитному договору).

Кредитная линия предоставляется на цели: пополнение оборотных средств сроком возврата «23» октября 2008 г.

Под кредитной линией понимается неоднократная выдача Кредитором на условиях Кредитного договора **Заемщику** денежных средств, при условии соблюдения **Заемщиком** лимита задолженности на любую дату действия Кредитного договора.

Возврат кредита осуществляется ежемесячно, начиная с июля 2008 года в размере не менее 500 000 000,00 (Пятьсот миллионов) рублей, не позднее последнего рабочего дня месяца, на условиях и в сроки, установленные Кредитным договором.

Заемщик в соответствии с условиями Кредитного договора обязуется:

КОПИЯ ВЕРНА
Учетно-договорный отдел
Административное управление
ОАО «Банк Москвы»

Н.С. Заболина / « 11 » марта 2008 г.

- вернуть кредит в порядке, на условиях и в сроки, установленные Кредитным договором;
- уплатить проценты за пользование кредитом в размере 12 % (Двенадцать) процентов годовых, начисляемых начиная со дня, следующего за днем получения кредита, по день фактического возврата кредита включительно;
- уплатить Кредитору одновременно в течение 15 (Пятнадцати) календарных дней с даты подписания Кредитного договора помимо указанных в п. 1.2. Кредитного договора процентов комиссию за открытие кредитной линии в размере 0,1% (Ноль целых одна десятая) процента от максимального лимита задолженности по Кредитному договору;
- уплатить в случае неисполнения Заемщиком обязательства, предусмотренного п. 3.1.13. Кредитного договора, процентную ставку по кредиту в размере 13,0 % (Тринадцать 0/10) процентов годовых. Увеличенная процентная ставка по кредиту действует с первого дня квартала, следующего за кварталом, в котором произошло невыполнение обязательства, предусмотренного п. 3.1.13. Кредитного договора, по квартал, в котором произошло исполнение Заемщиком указанных обязательств (включительно);
- уплатить в случае нарушения сроков возврата суммы выданного кредита (помимо процентов, предусмотренных п. 1.2. Кредитного Договора) Кредитору неустойку в виде пени в размере 13,0% (Тринадцать) процентов годовых от суммы просроченной задолженности, за период с даты возникновения просроченной задолженности до даты погашения Заемщиком просроченной задолженности;
- уплатить в случае нарушения сроков уплаты процентов, предусмотренных Кредитным Договором, Кредитору неустойку в виде штрафа в размере 10,0% (Десять) процентов от суммы просроченной задолженности по процентам;
- уплатить при невыполнении/ненадлежащем исполнении Заемщиком любого из обязательств, предусмотренных п. 3.1.16 – 3.1.19., и /или 3.1.22-3.1.31 Кредитного договора Кредитору неустойку в виде штрафа в размере 0,01% (Ноль целых одна сотая) процента от суммы максимального лимита задолженности, установленной в п. 1.1. Кредитного договора, за каждый день просрочки выполнения требований указанных пунктов, за каждое нарушение;
- возместить расходы, связанные с исполнением Кредитного договора и указанные в Разделе 10 Кредитного договора. Суммы расходов подлежат уплате Заемщиком по мере их возникновения. Расходы, понесенные Кредитором, подлежат возмещению Заемщиком в полном объеме.

В случае изменения конъюнктуры рынка кредитных ресурсов, а также изменения ставки рефинансирования Банка России, Кредитор имеет право в одностороннем порядке изменять процентную ставку по кредиту. Новая процентная ставка применяется: при увеличении - через 15 (Пятнадцать) рабочих дней со дня уведомления Заемщика, при уменьшении - со дня уменьшения без уведомления Заемщика.

В течение указанного периода Заемщик письменно извещает Кредитора о согласии либо несогласии с увеличением процентной ставки по кредиту.

Непоступление от Заемщика сообщения о согласии либо несогласии с увеличением процентной ставки по кредиту в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты уведомления Заемщика Кредитором об увеличении процентной ставки считается принятием Заемщиком новой процентной ставки по кредиту.

В случае несогласия Заемщика с увеличением размера процентной ставки изменяется срок возврата кредита, кредит подлежит возврату не позднее 15 (Пятнадцати) календарных дней с даты получения Кредитором извещения Заемщика о несогласии с применением новой процентной ставки по кредиту. При этом в срок, указанный в абз.4 п.2.2 Кредитного договора, Заемщик обязан: погасить кредит в полном объеме; уплатить начисленные по дате погашения проценты по ставке, действующей на день уведомления об изменении процентной ставки; полностью исполнить все свои обязательства по Кредитному договору. В противном случае любой неполученный по истечении указанного срока платеж является просроченной задолженностью, с применением к Заемщику санкций в соответствии с условиями Кредитного договора.

Проценты рассчитываются за время пользования кредитом, при этом количество дней в году принимается равным фактическому количеству дней в году, а количество дней в месяце принимается равным фактическому количеству дней в месяце.

Процентный период означает календарный период, за который начисляются и уплачиваются проценты за пользование кредитом в соответствии с порядком, предусмотренным п.2.4 Кредитного договора.

Первый процентный период начинается со дня, следующего за днем первого получения денежных средств по кредиту, и заканчивается 30.11.2006 года.

Последующие процентные периоды начинаются с первого календарного дня следующего месяца и заканчиваются последним календарным днем того же месяца.

Последний процентный период заканчивается днем возврата кредита (п.1.1 Кредитного договора).

Оплата процентов производится Заемщиком в течение 5 (Пяти) рабочих дней после окончания соответствующего процентного периода.

Днем уплаты процентов считается день зачисления денежных средств на счет Кредитора.

В случае досрочного возврата Заемщиком кредита подлежащие уплате проценты уплачиваются Заемщиком одновременно с возвратом кредита.

1.2. В целях обеспечения надлежащего исполнения Заемщиком своих обязательств по Кредитному договору, Залогодатель предоставил в залог Залогодержателю следующее недвижимое имущество, далее именуемое «Предмет ипотеки»:

1.2.1. Помещения площадью 154,2 (Сто пятьдесят четыре целых и 2/10) кв. м., состоящие из помещений: этаж 1 пом. VIII ком. 1-5, 5а, 6-14; условный номер 77-77-12/009/2007-534, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лазарева Адмирала, д. 6 (далее именуемые Помещение 1), принадлежащие Залогодателю на праве собственности, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права Серия 77АЖ 037122 от «25» июня 2007 г., выданным Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «25» июня 2007 г. сделана запись регистрации № 77-77-12/009/2007-534.

1.3. Технические характеристики Помещения 1, отражены в следующих документах:

1.3.1. Технические характеристики Помещения 1 отражены в Выписке из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 24.10.2006 г., выданной Юго-Западное №2 ТБТИ г. Москвы 09.10.2007 г. № дела 3838/1, поэтажном плане на Помещение 1, выданном Юго-Западное №2 ТБТИ г. Москвы 15.10.2007г. и экспликации к нему, выданной Юго-Западное №2 ТБТИ г. Москвы 09.10.2007г.

1.4. Предмет ипотеки оценивается сторонами по взаимному согласию в общей сумме 7 148 509 (Семь миллионов сто сорок восемь тысяч пятьсот девять 0/100) рублей.

1.5. Ипотечкой обеспечивается, в соответствии с оценочной стоимостью Предмета ипотеки, возврат основного долга, процентов по кредиту и неустойки, возмещение убытков, причиненных неисполнением или просрочкой исполнения Залогодателем обязательств по Кредитному договору, расходы, связанные с обращением взыскания на Предмет ипотеки, судебные издержки, расходы по реализации Предмета ипотеки.

1.6. Залогодатель гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора Предмет ипотеки не обременен, под арестом и запрещением не состоит, в безвозмездное пользование, в залог не передан.

1.7. Залогодатель гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора в отношении земельного участка, занятого зданием, в котором расположено помещение, являющиеся Предметом ипотеки, им не оформлены и не были оформлены ранее земельно-правовые отношения.

2. ПРАВА И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ЗАЛОГОДАТЕЛЯ

2.1. В течение всего срока действия настоящего Договора Залогодатель имеет право пользования Предметом ипотеки в соответствии с его назначением.

2.2. Залогодатель обязан:

2.2.1. В письменной форме предупредить Залогодержателя обо всех известных ему к моменту государственной регистрации Договора правах третьих лиц на Предмет ипотеки;

2.2.2. Своевременно и в полном объеме обеспечить выполнение обязательств по возврату кредита и процентов, предусмотренных Кредитным договором;

2.2.3. Не допускать реализации Предмета ипотеки полностью или частично;

2.2.4. Не допускать повторный залог Предмета ипотеки, а также его обременение в период действия настоящего Договора без письменного согласия Залогодержателя;

2.2.5. Обеспечить сохранность и содержание Предмета ипотеки в надлежащем состоянии, не допускать его ухудшения и уменьшения его стоимости сверх того, что вызывается нормальным износом;

2.2.6. Своевременно и в полном объеме производить текущий и капитальный ремонт, оплату всех предусмотренных налогов, коммунальных и иных платежей, связанных с ремонтом и использованием Предметом ипотеки;

2.2.7. Своевременно и в полном объеме производить оплату всех предусмотренных налогов и иных платежей, связанных с использованием земельным участком;

2.2.8. При порче, уничтожении Предмета ипотеки полностью или частично немедленно информировать об этом Залогодержателя и привлекать его для составления актов о понесенных убытках. В

7
5

течение 15 дней после определения размеров понесенных убытков и составления актов представить Залогодержателю перечень имущества для восстановления суммы залога;

2.2.9. Обеспечивать по первому письменному требованию беспрепятственный доступ представителей Залогодержателя к Предмету ипотеки. Обеспечить Залогодержателю сопровождение при проверках хранения и эксплуатации Предмета ипотеки;

2.2.10. Обеспечить не позднее 30 дней с даты государственной регистрации Договора заключение и ежегодное перезаключение со страховой компанией, согласованной с Кредитором, договора страхования Предмета ипотеки, на сумму не ниже залоговой стоимости Предмета ипотеки, сроком не менее срока действия Кредитного договора плюс один месяц с указанием Банка в качестве Выгодоприобретателя;

2.2.11. В случаях предъявления к Залогодателю другими лицами требований о признании за ними права собственности или иных прав на Предмет ипотеки, о его изъятии или об обременении Предмета ипотеки, либо иных требований, удовлетворение которых может повлечь уменьшение стоимости или ухудшение Предмета ипотеки, Залогодатель обязан немедленно уведомить об этом Залогодержателя;

2.2.12. Использовать соответствующим обстоятельствам способы защиты своих прав на Предмет ипотеки, предусмотренные ст. 12 ГК РФ.

2.2.13. В письменной форме предупредить Залогодержателя об оформлении земельно-правовых отношений в отношении любого из земельных участков, на которых расположены помещения являющиеся Предметом ипотеки, и подписать дополнительное соглашение к настоящему Договору об ипотеке земельного участка (участков), либо об ипотеке права аренды земельного участка (участков) на котором расположены помещения, являющиеся Предметом ипотеки.

2.2.14. При порче, уничтожении Помещения полностью или частично немедленно информировать об этом Залогодержателя и привлекать его для составления актов о понесенных убытках. В течение 3-х дней после определения размеров понесенных убытков и составления актов представить Залогодержателю перечень имущества для восстановления суммы залога.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ

3.1. В любой момент в течение всего срока действия настоящего Договора Залогодержатель имеет право:

3.1.1. По документам и фактически проверять наличие, размер, сохранность и качество Предмета ипотеки;

3.1.2. Требовать от Залогодателя принятия всех мер, необходимых для обеспечения сохранности Предмета ипотеки;

3.1.3. Требовать досрочного возврата кредита в случае, если Предмет ипотеки (или его часть), будет утрачен, и с согласия Залогодержателя не восстановлен или не заменен другим имуществом, равным по стоимости утраченному Предмету ипотеки;

3.1.4. Оказывать Залогодателю юридическую помощь в случаях оспаривания прав на Предмет ипотеки;

3.1.5. Потребовать досрочного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства при грубом нарушении Залогодателем правил пользования Предметом ипотеки, правил содержания и/или ремонта Предмета ипотеки, обязанности принимать меры по сохранению Предмета ипотеки, если такое нарушение создает угрозу утраты или повреждения Предмета ипотеки, а также при нарушении обязанностей по страхованию Предмета ипотеки или при необоснованном отказе Залогодержателю в проверке Предмета ипотеки. Если в удовлетворении такого требования отказано, либо оно не удовлетворено, Залогодержатель вправе обратиться взыскание на Предмет ипотеки.

3.1.6. Обратиться взыскание на Предмет ипотеки до наступления срока исполнения обеспеченного ипотекой обязательства в случаях, установленных законом, а также в случаях нарушения Заемщиком обязанностей, предусмотренных Кредитным договором.

4. ОБРАЩЕНИЕ ВЗЫСКАНИЯ НА ПРЕДМЕТ ИПОТЕКИ

4.1. Залогодержатель имеет право удовлетворить свои требования по Кредитному договору за счет Предмета ипотеки в случаях и порядке, установленных законом и настоящим Договором.

4.2. Залогодержатель имеет право обратиться взыскание на Предмет ипотеки в случае невыполнения Заемщиком своих обязательств по Кредитному договору, а также в иных случаях, установленных законом.

4.3. Реализация Предмета ипотеки осуществляется в порядке, предусмотренном законом.

5. САНКЦИИ

5.1. В случае нарушения Залогодателем своих обязательств, предусмотренных в п.п. 2.2.1., 2.2.3, 2.2.4, 2.2.9, 2.2.10 настоящего Договора, Залогодатель обязан уплатить Залогодержателю штраф в размере 0,5 (Ноль целых пять десятых) процентов от стоимости Предмета ипотеки, указанной в п. 1.4 настоящего Договора.

6. ЮРИСДИКЦИЯ

6.1. Настоящий Договор составлен и подлежит толкованию в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. Все споры, возникающие в ходе исполнения настоящего Договора или связанные с ним, подлежат разрешению путем переговоров, а в случае не достижения согласия в Арбитражном суде г. Москвы.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1 Настоящий Договор вступает в силу с момента его регистрации в Управлении Федеральной регистрационной службы по Москве и действует до полного исполнения Заемщиком платежных обязательств по Кредитному договору.

8. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. Все изменения и дополнения к Договору будут действительны в том случае, если они совершены в письменной форме, подписаны уполномоченными представителями обеих Сторон, нотариально удостоверены и зарегистрированы в установленном порядке.

8.2. Все государственные налоги и пошлины, равно как и другие расходы по подготовке Договора, его государственной регистрации, уплачивает Залогодатель.

8.3 Содержание ст. ст. 209, 213, 288, 292, 334-354, 368-379, 454, 460 ГК РФ нотариусом Сторонам разъяснено.

8.4. Настоящим Залогодатель подтверждает, что перед подписанием настоящего Договора он в полном объеме ознакомился с условиями Кредитного договора, содержание которых ему известно и понятно.

8.5. Договор составлен и подписан в 4-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. По одному экземпляру выдается каждой Стороне, третий экземпляр находится у нотариуса г. Москвы Дядька Ярослава Ивановича, по адресу: г. Москва, Вознесенский пер., д. 21, четвертый - в Управлении Федеральной регистрационной службы по Москве.

9. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

9.1. Залогодержатель:

ОАО «Банк Москвы»

Местонахождение: 107996, г. Москва, ул. Рождественка, д. 8/15 стр.3

Телефон: (495) 785-80-00, 105-80-00; Телефакс: (495) 795-26-00

Корреспондентский счет № 30101810500000000219 в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России, БИК 044525219, ИНН 7702000406

9.2. Залогодатель:

Закрытое акционерное общество «Строительное управление №155»

Местонахождение: 117261, г. Москва, Ленинский проспект, дом 81

Телефон: (495) 719-90-11

Расчетный счет №40702810900330000407 в ОАО «Банк Москвы», К/с №30101810500000000219 в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России,

БИК 044525219

ИНН 7726053171

70

10. ПОДПИСИ СТОРОН

От имени Залогодержателя:
Вице-президент ОАО «Банк Москвы»

Ермолаев Сергей Владимирович / С.В. Ермолаев /
(фамилия, имя, отчество) (подпись)

Зам. Главного бухгалтера ОАО «Банк Москвы»

Горина Марина Александровна / М.П. Горина /
(фамилия, имя, отчество) (подпись)

От имени Залогодателя:
Заместитель генерального директора-Директор департамента финансов ЗАО «Строительное управление №155»

Мурашко Сергей Владиславович / С.В. Мурашко /
(фамилия, имя, отчество) (подпись)

Главный бухгалтер ЗАО «Строительное управление №155»

Афанасьева Елена Николаевна / Е.Н. Афанасьева /
(фамилия, имя, отчество) (подпись)

Управление Федеральной регистрационной службы по Москве
Номер регистрационного округа 77-16
Произведена государственная регистрация договора об ипотеке
Дата регистрации 24 ДЕК 2007
Номер регистрации 77-16/006/2007-891
регистратор <u>Антон КИЧАВКИНА Д.А.</u> (И.О.Д.)



[Handwritten mark]



**Дополнительное соглашение № 1
к ДОГОВОРУ ОБ ИПОТЕКЕ (заклад недвижимости)
№ 32-260/19/2083-07-ЗН/3117
от 01 ноября 2007 г.**

Город Москва, Второе октября две тысячи восьмого года.

Акционерный коммерческий банк «Банк Москвы» (открытое акционерное общество), зарегистрированный Московской Регистрационной Палатой 24 марта 1994 года за № 031.013, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия ВД № 007834 от 17.11.97г., внесена запись в Единый государственный реестр юридических лиц «27» августа 2002 г., свидетельство выдано Управлением МНС России по г. Москве серия 77 №004890431, основной государственный регистрационный номер 1027700159497, ИНН: 7702000406, место нахождения (почтовый адрес): г. Москва, ул. Рождественка, д.8/15, стр. 3, именуемый в дальнейшем «Залогодержатель», в лице Вице-президента Ермолаева Сергея Владимировича, действующего на основании доверенности № 1495 от «12» декабря 2007 года, удостоверенной нотариусом г. Москвы Дядьком Я.И. и зарегистрированной в реестре за № 16п-5636, с одной стороны, и

Закрытое акционерное общество «Строительное управление №155» (ЗАО «СУ №155»), зарегистрированное Московской регистрационной палатой 29.04.1993 г. за № 475.570, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия ВА № 004205 от 07.04.1997 г., внесена запись в Единый государственный реестр юридических лиц 19.09.2002 г., свидетельство выдано Межрайонной инспекцией МНС России № 39 по г. Москве серия 77 № 008018521, основной государственный регистрационный номер 1027739218154, ИНН 7736003162, местонахождение: 117261, Российская Федерация, г. Москва, Ленинский проспект, д. 81, именуемое в дальнейшем «Залогодатель», в лице Генерального директора Мещерякова Александра Сергеевича, действующего на основании Устава, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение (далее по тексту «Соглашение») к Договору об ипотеке (заклад недвижимости) № 32-260/19/2083-07-ЗН/3117 от 01 ноября 2007 г. (далее по тексту – Договор) о нижеследующем:

1. Изложить п. 1.1. Договора в следующей редакции:

«В соответствии с Кредитным договором № 32-260/15/3117-06-КР от «24» октября 2006г., дополнительным соглашением №1 от 28.11.2006 г., дополнительным соглашением №2 от 31.07.2007 г. и дополнительным соглашением №3 от 29.08.2008 года к нему, заключенными в г. Москве между Закрытым акционерным обществом «Строительное управление №155» (ЗАО «СУ №155») (далее – «Заемщик») и Залогодержателем (он же – «Кредитор») (далее – «Кредитный договор»), Кредитор открывает Заемщику в порядке и на условиях, предусмотренных Кредитным договором, кредитную линию с установлением следующих максимальных размеров единовременной задолженности Заемщика (далее – «лимиты задолженности»):

- 1.000.000.000,00 (Один миллиард) рублей с 24 октября 2006 года по 30 апреля 2007 года (выдачи осуществляются в пределах установленного лимита задолженности);

В период с даты подписания Кредитного договора по дату окончательного погашения кредитного договора №32-260/15/3543-05-КР от 26.10.2005г., заключенного между Кредитором и Заемщиком, кредитная линия предоставляется траншами по мере погашения ссудной задолженности по кредитному договору №32-260/15/3543-05-КР от 26.10.2005г., не ранее дня, следующего за днем погашения указанной ссудной задолженности. Денежные средства предоставляются в сумме, равной сумме погашенной ссудной задолженности по кредитному договору №32-260/15/3543-05-КР от 26.10.2005г.

- 2.000.000.000,00 (Два миллиарда) рублей, начиная с 01 марта 2007 г. при условии выполнения п.п.3.1.17. и 3.1.20. Кредитного договора (выдачи осуществляются в пределах

КОПИЯ ВЕРНА
Учетно-договорный отдел
Административное управление
ОАО «Банк Москвы»

« 13 » ноября 2007 г.

/Н. К. ГОЛОВИНА/

Управление Федеральной регистрационной службы по Москве
Номер регистрационного округа <u>72</u>
Произведена государственная регистрация <u>дон. соглашения №1</u>
Дата регистрации <u>17 НОЯ 2008</u>
Номер регистрации <u>72-72/004/2008-651</u>
Регистратор <u>КУРЬОВА Д.В.</u>



установленного лимита задолженности, включая сумму ранее предоставленных денежных средств по Кредитному договору).

Кредитная линия предоставляется на цели: пополнение оборотных средств сроком возврата «23» октября 2009 года.

Под кредитной линией понимается неоднократная выдача Кредитором на условиях Кредитного договора Заемщику денежных средств, при условии соблюдения Заемщиком лимита задолженности на любую дату действия Кредитного договора.

Выдача кредита осуществляется частями (траншами) в срок по «30» июня 2007 г. в соответствии с п. 1.1. Кредитного договора, по истечении указанной даты кредит не выдается.

Возврат кредита осуществляется по нижеуказанному графику, на условиях и в сроки, установленные Кредитным договором:

30.09.2008 года – 220 000 000,00 (Двести двадцать миллионов) рублей;

24.07.2009 года - 200 000 000,00 (Двести миллионов) рублей;

24.08.2009 года - 200 000 000,00 (Двести миллионов) рублей;

24.09.2009 года - 200 000 000,00 (Двести миллионов) рублей;

23.10.2009 года - 180 000 000,00 (Сто восемьдесят миллионов) рублей.

Заемщик в соответствии с Кредитным договором обязуется:

- возврат кредита осуществлять в порядке, на условиях и в сроки, установленные Кредитным договором;
- уплатить проценты за пользование кредитом в следующем размере: с даты заключения Кредитного договора до даты подписания дополнительного соглашения №3 от «29» сентября 2008 г. к Кредитному договору в размере 12% (Двенадцать) процентов годовых, с даты подписания дополнительного соглашения №3 от «29» сентября 2008 г. к Кредитному договору по дату погашения кредита в размере 15 (Пятнадцать) процентов годовых, начисляемых начиная со дня, следующего за днем получения кредита, по день фактического возврата кредита включительно;
- уплатить в случае нарушения сроков возврата суммы выданного кредита (помимо процентов, предусмотренных п. 1.2. Кредитного договора), Кредитору неустойку в виде пени в размере 13,0% (Тринадцать) процентов годовых от суммы просроченной задолженности, за период с даты возникновения просроченной задолженности до даты погашения Заемщиком просроченной задолженности;
- уплатить в случае нарушения сроков уплаты процентов, предусмотренных Кредитным договором, неустойку в виде штрафа в размере 10,0% (Десять) процентов от суммы просроченной задолженности по процентам;
- уплатить в случае неисполнения/неадекватного исполнения Заемщиком п. 3.1.32, 3.1.33 Кредитного договора, неустойку в виде штрафа в размере 0,01% (Ноль целых одна сотая) процента от суммы лимита задолженности, установленной в п. 1.1. Кредитного договора, действующей на момент неисполнения обязательства, за каждый день просрочки выполнения требований указанных пунктов, за каждое нарушение;
- уплатить в случае неисполнения/неадекватного исполнения Заемщиком обязательств, указанных в п. 3.1.30, и/или п. 3.1.36 и/или 3.1.38-3.1.42 Кредитного договора, неустойку в виде пени в размере 0,02% (Ноль целых две сотых) процентов от суммы лимита задолженности, установленной в п. 1.1. Кредитного договора, действующей на момент неисполнения обязательства, за каждый день неисполнения/неадекватного исполнения каждого из указанных обязательств;
- уплатить в случае неисполнения/неадекватного исполнения Заемщиком обязательств, указанных в п. 3.1.37 Кредитного договора, неустойку в виде штрафа в размере 0,2% (Ноль целых две десятых) процентов от суммы лимита задолженности, установленной в п. 1.1. Кредитного договора, действующей на момент неисполнения обязательства, за каждое нарушение;

Все пени уплачиваются за период с даты, следующей за датой неисполнения обязательств по дату фактического исполнения обязательств. Все штрафы уплачиваются не позднее 3 рабочих дней с момента невыполнения соответствующего обязательства;

- уплатить Кредитору комиссию за открытие кредитной линии одновременно в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с даты подписания Кредитного договора в размере 0,1% (Ноль целых одна десятая) процента годовых от максимального лимита задолженности по Кредитному договору;
- уплатить Кредитору комиссию в размере 1 (Один) процент от суммы досрочно погашаемого кредита за период с даты, следующей за датой досрочного возврата, до установленного срока возврата в соответствии с условиями Кредитного договора. Указанная в настоящем пункте комиссия уплачивается Заемщиком одновременно с суммой досрочно возвращаемого кредита;
- возместить расходы, связанные с исполнением Кредитного договора и указанные в Разделе 10 Кредитного договора. Суммы расходов подлежат уплате Заемщиком по мере их возникновения. Расходы, понесенные Залогодержателем, подлежат возмещению Заемщиком в полном объеме.

В случае изменения конъюнктуры рынка кредитных ресурсов, а также изменения ставки рефинансирования Банка России, Кредитор имеет право в одностороннем порядке изменять процентную ставку по кредиту. Новая процентная ставка применяется: при увеличении - через 15 (Пятнадцать) рабочих дней со дня уведомления Заемщика, при уменьшении - со дня уменьшения без уведомления Заемщика.

В течение указанного периода Заемщик письменно извещает Кредитора о согласии либо несогласии с увеличением процентной ставки по кредиту.

Непоступление от Заемщика сообщения о согласии либо несогласии с увеличением процентной ставки по кредиту в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты уведомления Заемщика Кредитором об увеличении процентной ставки считается принятием Заемщиком новой процентной ставки по кредиту.

В случае несогласия Заемщика с увеличением размера процентной ставки изменяется срок возврата кредита, кредит подлежит возврату не позднее 15 (Пятнадцати) календарных дней с даты получения Кредитором извещения Заемщика о несогласии с применением новой процентной ставки по кредиту. При этом в срок, указанный в абзаце 4 пункта 2.2. Кредитного договора, Заемщик обязан: погасить кредит в полном объеме; уплатить начисленные по дату погашения проценты по ставке, действующей на день уведомления об изменении процентной ставки; полностью исполнить все свои обязательства по Кредитному договору. В противном случае любой неполученный по истечении указанного срока платеж является просроченной задолженностью, с применением к Заемщику санкций в соответствии с условиями Кредитного договора.

Проценты рассчитываются за время пользования кредитом, при этом количество дней в году принимается равным фактическому количеству дней в году, а количество дней в месяце принимается равным фактическому количеству дней в месяце.

Процентный период означает календарный период, за который начисляются и уплачиваются проценты за пользование кредитом в соответствии с порядком, предусмотренным, пунктом 2.4. Кредитного договора. Первый процентный период начинается со дня, следующего за днем первого получения денежных средств по кредиту, и заканчивается 30.11.2006 года. Последующие процентные периоды начинаются с первого календарного дня следующего месяца и заканчиваются последним календарным днем того же месяца. Последний процентный период заканчивается днем возврата кредита (п. 1.1. Кредитного договора). Оплата процентов производится Заемщиком в течение 5 (Пяти) рабочих дней после окончания соответствующего процентного периода.

Днем уплаты процентов считается день зачисления денежных средств на счет Кредитора.

В случае досрочного возврата Заемщиком кредита подлежащие уплате проценты

уплачиваются Заемщиком одновременно с возвратом кредита.

В случае неисполнения Заемщиком обязательства, предусмотренного п.3.1.13. Кредитного договора, размер действующей процентной ставки по кредиту увеличивается на 1 (Один) процентный пункт соответственно. Увеличенная процентная ставка по кредиту действует с первого дня квартала, следующего за кварталом, в котором произошло невыполнение обязательства, предусмотренного п.3.1.13. Кредитного договора, по квартал, в котором произошло исполнение Заемщиком указанных обязательств включительно.»

2. Изложить п. 1.4. Договора в следующей редакции:

«Предмет ипотеки оценивается сторонами по взаимному согласию в общей сумме 11 232 734,58 (Одиннадцать миллионов двести тридцать две тысячи семьсот тридцать четыре целых пятьдесят восемь сотых) рублей.»

3. Залогодатель обязуется в срок не позднее 45 (Сорока пяти) календарных дней с даты подписания настоящего Соглашения, обеспечить за свой счет страхование Предмета ипотеки на сумму не ниже залоговой стоимости Предмета ипотеки в страховой компании, согласованной с Кредитором, на срок действия Кредитного договора плюс 1 (один) месяц с обязательным указанием Банка в качестве Выгодоприобретателя первой очереди.

4. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной регистрационной службы по Москве и действует до полного исполнения Заемщиком платежных обязательств по Кредитному договору.

5. Настоящим Залогодатель подтверждает, что перед подписанием настоящего Соглашения он в полном объеме ознакомился с условиями Кредитного договора, включая дополнительные соглашения №1 от 28.11.2006 г., №2 от 31.07.2007 г. и №3 от 29.08.2008 года к нему, содержание которых ему известно и понятно.

6. Соглашение составлено и подписано в 4-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. По одному экземпляру выдается каждой Стороне, третий экземпляр находится у нотариуса г. Москвы Дзядыка Я.И., четвертый - в Управлении Федеральной регистрационной службы по Москве.

МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Залогодержатель:

ОАО «Банк Москвы»

Местонахождение: 107996, г. Москва, ул. Рождественка, д. 8/15 стр.3

Телефон: (495) 925-80-00; Телефакс: (495) 795-26-00

Корреспондентский счет № 30101810500000000219 в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России, БИК 044525219, ИНН 7702000406

Залогодатель:

Закрытое акционерное общество «Строительное управление №155»,

Адрес: 117261, г. Москва, Ленинский проспект, д. 81

Расчетный счет №40702810900330000407 в ОАО «Банк Москвы», К/с

№30101810500000000219 в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России

ИНН 7736003162

ПОДПИСИ СТОРОН

От имени Залогодержателя:

Вице-президент

Ермолаев Сергей Владимирович
Заместитель главного бухгалтера



[Signature]
/С.В. Ермолаев/

Горина Марьяна Александровна

[Signature]
/М.Н. Горина/

От имени Залогодателя:

Генеральный директор

Мешеряков Александр Сергеевич
Главный бухгалтер



[Signature]
/А.С. Мешеряков/

Афанасьева Елена Николаевна

[Signature]
/Е.Н. Афанасьева/

[Large signature]
*[Signature]*⁵

г. Москва.

Второго октября две тысячи восьмого года.

Настоящее соглашение удостоверено мной, Дзялыком Ярославом Ивановичем, нотариусом города Москвы.

Соглашение подписано сторонами в моем присутствии. Личность подписавших соглашение установлена, их дееспособность, а также правоспособность Акционерного коммерческого банка «Банк Москвы» (открытого акционерного общества), Закрытого акционерного общества «Строительное управление № 155», полномочия их представителей проверены.

Настоящее соглашение подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной регистрационной службы по Москве.

Зарегистрировано в реестре за № 16п-4618

Взыскано по тарифу: 3000 руб.





Всего прошнуровано,
пронумеровано и скреплено
печатью 6 листов
нотариус _____

A handwritten signature in black ink, written over the signature line of the notary's stamp.

60_5319285



КОПИЯ

Арбитражный суд Московской области
107053, ГСП 6, г. Москва, проспект Академика Сахарова, д.18
<http://asmo.arbitr.ru/>

ОПРЕДЕЛЕНИЕ
о включении требований в реестр требований кредиторов

г. Москва

Дело № А41-1022/16

«21» ноября 2016 г.

Резолютивная часть определения объявлена «29» сентября 2016 г. Определение в полном объеме изготовлено «21» ноября 2016 г.

Арбитражный суд Московской области
в составе: судья Торосян М. Г.,
при ведении протокола судебного заседания секретарем Ильичевой Е. С.,
рассмотрев в судебном заседании по делу о несостоятельности (банкротстве) АО «СУ
№155» заявление АО «БМ-БАНК» о включении в реестр требований кредиторов
должника задолженности,
при участии в заседании: согласно протоколу,

установил:

Определением суда от 18.03.2016 г. в отношении АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА
«СТРОИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ №155» (ИНН 7736003162, ОГРН 1027739218154)
введена процедура банкротства – наблюдение, временным управляющим утвержден член
СРО ААУ ЕВРОСИБ Белокопыт Алексей Васильевич, кроме того в отношении должника
применены правила параграфа 7 «Банкротство застройщика» главы IX Федерального
закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 № 127 – ФЗ (далее – Закон о
банкротстве), к участию в деле привлечен уполномоченный орган Министерство
строительного комплекса Московской области.

Сообщение о введении процедуры наблюдения опубликовано в газете
«Коммерсантъ» №56 от 02.04.2016 г.

В Арбитражный суд г. Москвы поступило заявление ОАО «БАНК МОСКВЫ»
(ИНН 7702000406, ОГРН 1027700159497) о признании АО «СУ-155» несостоятельным
(банкротом) и включении в реестр требований кредиторов его требования в общем
размере 1 314 571 024 руб. 79 коп., из которых 1 237 755 710 руб. 45 коп. основной долг и
просроченные проценты, в том числе 48 304 386 руб. 00 коп. требование обеспеченное
залогом имущества должника, 4 301 812 руб. 56 коп. комиссии и 72 513 501 руб. 78 коп.
неустойки.

Указанное заявление было передано по подсудности в Арбитражный суд
Московской области и рассматривается в рамках настоящего дела как заявление о
включении в реестр требований должника.

Таким образом, требование предъявлено в установленный срок и рассматривается
судом в порядке статьи 71 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О
несостоятельности (банкротстве)».

Суд, исследовав материалы дела в объеме представленных доказательств, заслушав
лиц, участвующих в деле, установил следующее.

Требование заявителя основано на кредитном договоре №32-260/15/3117-06-КР от 24.10.2006 г., кредитном договоре (кредитная линия) №32-260/15/1660-07-КР от 13.09.2007 г. и дополнительных соглашениях к ним, выписках по счету, договорах об ипотеке №32-260/19/1744-07-3Н/3117 от 19.09.2007 г., №32-260/19/2083-07-3Н/3117 от 01.11.2007 г., а также решении Арбитражного суда г. Москвы от 23.12.2015 г. по делу №А40-56840/15, оставленным без изменений постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 06.04.2016 г.

В соответствии с действующим законодательством дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным АПК РФ, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы несостоятельности (банкротства) (часть 1 статьи 223 АПК РФ).

Согласно части 2 статьи 69 АПК РФ обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным актом арбитражного суда по ранее рассмотренному делу, не доказываются вновь при рассмотрении арбитражным судом другого дела, в котором участвуют те же лица.

Таким образом, требование заявителя является обоснованным и в силу положений в подп. 4 п. 1 ст. 201.1 и подп. 3 п. 1 ст. 201.9 Закон о банкротстве подлежит включению в четвертую очередь реестра требований кредиторов должника.

При этом судом установлено, что на момент рассмотрения настоящего заявления ОАО «БАНК МОСКВЫ» переименовано в АО «БМ-БАНК».

Руководствуясь ст. 71 Федерального закона от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», ст. ст. 176, 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Московской области

определил:

Заявление удовлетворить.

Включить требование АО «БМ-БАНК» в общем размере 1 314 571 024 руб. 79 коп., из которых 1 237 755 710 руб. 45 коп. основной долг и просроченные проценты, в том числе 48 304 386 руб. 00 коп. требование обеспеченное залогом имущества должника, 4 301 812 руб. 56 коп. комиссии и 72 513 501 руб. 78 коп. неустойки, в четвертую очередь реестра требований кредиторов АО «СУ №155».

Определение может быть обжаловано в Десятый арбитражный апелляционный суд в течение десяти дней со дня его вынесения.

Судья



М. Г. Торосян

ЗС = 52401586

**Дополнительное соглашение № 1
к ДОГОВОРУ ОБ ИПОТЕКЕ (залог недвижимости)
№ 32-260/19/1744-07-ЗН/3117
от 19 сентября 2007 г.**

Город Москва, Второе октября две тысячи восьмого года.

Акционерный коммерческий банк «Банк Москвы» (открытое акционерное общество), зарегистрированный Московской Регистрационной Палатой 24 марта 1994 года за № 031.013, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия ВД № 007834 от 17.11.97г., внесена запись в Единый государственный реестр юридических лиц «27» августа 2002 г., свидетельство выдано Управлением МНС России по г. Москве серия 77 №004890431, основной государственный регистрационный номер 1027700159497, ИНН: 7702000406, место нахождения (почтовый адрес): г. Москва, ул. Рождественка, д.8/15, стр. 3, именуемый в дальнейшем «**Залогодержатель**», в лице Вице-президента Ермолаева Сергея Владимировича, действующего на основании доверенности № 1495 от «12» декабря 2007 года, удостоверенной нотариусом г. Москвы Дзядыком Я.И. и зарегистрированной в реестре за № 16п-5636, с одной стороны, и

Закрытое акционерное общество «Строительное управление №155» (ЗАО «СУ №155»), зарегистрированное Московской регистрационной палатой 29.04.1993 г. за № 475.570, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия ВА № 004205 от 07.04.1997 г., внесена запись в Единый государственный реестр юридических лиц 19.09.2002 г., свидетельство выдано Межрайонной инспекцией МНС России № 39 по г. Москве серия 77 № 008018521, основной государственный регистрационный номер 1027739218154, ИНН 7736003162, местонахождение: 117261, Российская Федерация, г. Москва, Ленинский проспект, д. 81, именуемое в дальнейшем «**Залогодатель**», в лице Генерального директора Мещерякова Александра Сергеевича, действующего на основании Устава, вместе именуемые в дальнейшем «**Стороны**», заключили настоящее Дополнительное соглашение (далее по тексту «**Соглашение**») к Договору об ипотеке (залог недвижимости) № 32-260/19/1744-07-ЗН/3117 от 19 сентября 2007 г. (далее по тексту – Договор) о нижеследующем:

1. Изложить п. 1.1. Договора в следующей редакции:

«В соответствии с Кредитным договором № 32-260/15/3117-06-КР от «24» октября 2006г., дополнительным соглашением №1 от 28.11.2006 г., дополнительным соглашением №2 от 31.07.2007 г. и дополнительным соглашением №3 от 29.09.2008 года к нему, заключенными в г. Москве между Закрытым акционерным обществом «Строительное управление №155» (ЗАО «СУ №155») (далее – «**Заемщик**») и Залогодержателем (он же – «**Кредитор**») (далее – «**Кредитный договор**»), Кредитор открывает Заемщику в порядке и на условиях, предусмотренных Кредитным договором, кредитную линию с установлением следующих максимальных размеров единовременной задолженности Заемщика (далее – «**лимиты задолженности**»):

- 1.000.000.000,00 (Один миллиард) рублей с 24 октября 2006 года по 30 апреля 2007 года (выдачи осуществляются в пределах установленного лимита задолженности);

В период с даты подписания Кредитного договора по дату окончательного погашения кредитного договора №32-260/15/3543-05-КР от 26.10.2005г., заключенного между Кредитором и Заемщиком, кредитная линия предоставляется траншами по мере погашения ссудной задолженности по кредитному договору №32-260/15/3543-05-КР от 26.10.2005г., не ранее дня, следующего за днем погашения указанной ссудной задолженности. Денежные средства предоставляются в сумме, равной сумме погашенной ссудной задолженности по кредитному договору №32-260/15/3543-05-КР от 26.10.2005г.

- 2.000.000.000,00 (Два миллиарда) рублей, начиная с 01 марта 2007 г. при условии выполнения п.п.3.1.17. и 3.1.20. Кредитного договора (выдачи осуществляются в пределах

КОПИЯ ВЕРНА
Учетно-договорный отдел
Административное управление
ОАО «Банк Москвы»

« 13 » ноября 2007 г.


/Н.К. ГОЛОВИНА/

Управление Федеральной регистрационной службы по Москве	
Номер регистрационного округа	22
Произведена государственная регистрация	дополнит. соглашения
Дата регистрации	17 НОЯ 2008
Номер регистрации	50/017/2008-657
Регистратор	КАМЕНОВА И. Г.



установленного лимита задолженности, включая сумму ранее предоставленных денежных средств по Кредитному договору).

Кредитная линия предоставляется на цели: пополнение оборотных средств сроком возврата «23» октября 2009 года.

Под кредитной линией понимается неоднократная выдача Кредитором на условиях Кредитного договора Заемщику денежных средств, при условии соблюдения Заемщиком лимита задолженности на любую дату действия Кредитного договора.

Выдача кредита осуществляется частями (траншами) в срок по «30» июня 2007 г. в соответствии с п. 1.1. Кредитного договора, по истечении указанной даты кредит не выдается.

Возврат кредита осуществляется по нижеуказанному графику, на условиях и в сроки, установленные Кредитным договором:

30.09.2008 года – 220 000 000,00 (Двести двадцать миллионов) рублей;

24.07.2009 года - 200 000 000,00 (Двести миллионов) рублей;

24.08.2009 года - 200 000 000,00 (Двести миллионов) рублей;

24.09.2009 года - 200 000 000,00 (Двести миллионов) рублей;

23.10.2009 года - 180 000 000,00 (Сто восемьдесят миллионов) рублей.

Заемщик в соответствии с Кредитным договором обязуется:

- возврат кредита осуществлять в порядке, на условиях и в сроки, установленные Кредитным договором;
- уплатить проценты за пользование кредитом в следующем размере: с даты заключения Кредитного договора до даты подписания дополнительного соглашения №3 от «29» сентября 2008 г. к Кредитному договору в размере 12% (Двенадцать) процентов годовых, с даты подписания дополнительного соглашения №3 от «29» сентября 2008 г. к Кредитному договору по дату погашения кредита в размере 15 (Пятнадцать) процентов годовых, начисляемых, начиная со дня, следующего за днем получения кредита, по день фактического возврата кредита включительно;
- уплатить в случае нарушения сроков возврата суммы выданного кредита (помимо процентов, предусмотренных п. 1.2. Кредитного договора), Кредитору неустойку в виде пени в размере 13,0% (Тринадцать) процентов годовых от суммы просроченной задолженности, за период с даты возникновения просроченной задолженности до даты погашения Заемщиком просроченной задолженности;
- уплатить в случае нарушения сроков уплаты процентов, предусмотренных Кредитным договором, неустойку в виде штрафа в размере 10,0% (Десять) процентов от суммы просроченной задолженности по процентам;
- уплатить в случае неисполнения/неадекватного исполнения Заемщиком п. 3.1.32, 3.1.33 Кредитного договора, неустойку в виде штрафа в размере 0,01% (Ноль целых одна сотая) процента от суммы лимита задолженности, установленной в п. 1.1. Кредитного договора, действующей на момент неисполнения обязательства, за каждый день просрочки выполнения требований указанных пунктов, за каждое нарушение;
- уплатить в случае неисполнения/неадекватного исполнения Заемщиком обязательств, указанных в п. 3.1.30, и/или п. 3.1.36 и/или 3.1.38-3.1.42 Кредитного договора, неустойку в виде пени в размере 0,02% (Ноль целых две сотых) процентов от суммы лимита задолженности, установленной в п. 1.1. Кредитного договора, действующей на момент неисполнения обязательства, за каждый день неисполнения/неадекватного исполнения каждого из указанных обязательств;
- уплатить в случае неисполнения/неадекватного исполнения Заемщиком обязательств, указанных в п. 3.1.37 Кредитного договора, неустойку в виде штрафа в размере 0,2% (Ноль целых две десятых) процентов от суммы лимита задолженности, установленной в п. 1.1. Кредитного договора, действующей на момент неисполнения обязательства, за каждое нарушение;

Все пени уплачиваются за период с даты, следующей за датой неисполнения обязательств по дату фактического исполнения обязательств. Все штрафы уплачиваются не позднее 3 рабочих дней с момента невыполнения соответствующего обязательства;

- уплатить Кредитору комиссию за открытие кредитной линии единовременно в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с даты подписания Кредитного договора в размере 0,1% (Ноль целых одна десятая) процента годовых от максимального лимита задолженности по Кредитному договору;
- уплатить Кредитору комиссию в размере 1 (Один) процент от суммы досрочно погашаемого кредита за период с даты, следующей за датой досрочного возврата, до установленного срока возврата в соответствии с условиями Кредитного договора. Указанная в настоящем пункте комиссия уплачивается Заемщиком одновременно с суммой досрочно возвращаемого кредита;
- возместить расходы, связанные с исполнением Кредитного договора и указанные в Разделе 10 Кредитного договора. Суммы расходов подлежат уплате Заемщиком по мере их возникновения. Расходы, понесенные Залогодержателем, подлежат возмещению Заемщиком в полном объеме.

В случае изменения конъюнктуры рынка кредитных ресурсов, а также изменения ставки рефинансирования Банка России, Кредитор имеет право в одностороннем порядке изменять процентную ставку по кредиту. Новая процентная ставка применяется: при увеличении - через 15 (Пятнадцать) рабочих дней со дня уведомления Заемщика, при уменьшении - со дня уменьшения без уведомления Заемщика.

В течение указанного периода Заемщик письменно извещает Кредитора о согласии либо несогласии с увеличением процентной ставки по кредиту.

Непоступление от Заемщика сообщения о согласии либо несогласии с увеличением процентной ставки по кредиту в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты уведомления Заемщика Кредитором об увеличении процентной ставки считается принятием Заемщиком новой процентной ставки по кредиту.

В случае несогласия Заемщика с увеличением размера процентной ставки изменяется срок возврата кредита, кредит подлежит возврату не позднее 15 (Пятнадцати) календарных дней с даты получения Кредитором извещения Заемщика о несогласии с применением новой процентной ставки по кредиту. При этом в срок, указанный в абзаце 4 пункта 2.2. Кредитного договора, Заемщик обязан: погасить кредит в полном объеме; уплатить начисленные по дату погашения проценты по ставке, действующей на день уведомления об изменении процентной ставки; полностью исполнить все свои обязательства по Кредитному договору. В противном случае любой неполученный по истечении указанного срока платеж является просроченной задолженностью, с применением к Заемщику санкций в соответствии с условиями Кредитного договора.

Проценты рассчитываются за время пользования кредитом, при этом количество дней в году принимается равным фактическому количеству дней в году, а количество дней в месяце принимается равным фактическому количеству дней в месяце.

Процентный период означает календарный период, за который начисляются и уплачиваются проценты за пользование кредитом в соответствии с порядком, предусмотренным, пунктом 2.4. Кредитного договора. Первый процентный период начинается со дня, следующего за днем первого получения денежных средств по кредиту, и заканчивается 30.11.2006 года. Последующие процентные периоды начинаются с первого календарного дня следующего месяца и заканчиваются последним календарным днем того же месяца. Последний процентный период заканчивается днем возврата кредита (п. 1.1. Кредитного договора). Оплата процентов производится Заемщиком в течение 5 (Пяти) рабочих дней после окончания соответствующего процентного периода.

Днем уплаты процентов считается день зачисления денежных средств на счет Кредитора.

В случае досрочного возврата Заемщиком кредита подлежащие уплате проценты

уплачиваются Заемщиком одновременно с возвратом кредита.

В случае неисполнения Заемщиком обязательства, предусмотренного п.3.1.13. Кредитного договора, размер действующей процентной ставки по кредиту увеличивается на I (Один) процентный пункт соответственно. Увеличенная процентная ставка по кредиту действует с первого дня квартала, следующего за кварталом, в котором произошло невыполнение обязательства, предусмотренного п.3.1.13. Кредитного договора, по квартал, в котором произошло исполнение Заемщиком указанных обязательств включительно.».

2. Изложить п. 1.4. Договора в следующей редакции:

«Предмет ипотеки оценивается сторонами по взаимному согласию в общей сумме 52 401 516 (Пятьдесят два миллиона четыреста одна тысяча пятьсот шестнадцать) рублей, в том числе:

1.4.1. Помещение 1 оценивается сторонами по взаимному согласию в общей сумме 14 271 888 (Четырнадцать миллионов двести семьдесят одна тысяча восемьсот восемьдесят восемь) рублей;

1.4.2. Помещение 2 оценивается сторонами по взаимному согласию в общей сумме 12 201 576 (Двенадцать миллионов двести одна тысяча пятьсот семьдесят шесть) рублей;

1.4.3. Помещение 3 оценивается сторонами по взаимному согласию в общей сумме 14 299 519 (Четырнадцать миллионов двести девяносто девять тысяч пятьсот девятнадцать) рублей;

1.4.4. Помещение 4 оценивается сторонами по взаимному согласию в общей сумме 10 130 339 (Десять миллионов сто тридцать тысяч триста тридцать девять) рублей;

1.4.5. Помещение 5 оценивается сторонами по взаимному согласию в общей сумме 1 498 194 (Один миллион четыреста девяносто восемь тысяч сто девяносто четыре) рубля.».

3. Залогодатель обязуется в срок не позднее 45 (Сорока пяти) календарных дней с даты подписания настоящего Соглашения, обеспечить за свой счет страхование Предмета ипотеки на сумму не ниже залоговой стоимости Предмета ипотеки в страховой компании, согласованной с Кредитором, на срок действия Кредитного договора плюс 1 (один) месяц с обязательным указанием Банка в качестве Выгодоприобретателя первой очереди.

4. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной регистрационной службы по Москве и действует до полного исполнения Заемщиком платежных обязательств по Кредитному договору.

5. Настоящим Залогодатель подтверждает, что перед подписанием настоящего Соглашения он в полном объеме ознакомился с условиями Кредитного договора, включая дополнительные соглашения №1 от 28.11.2006 г., №2 от 31.07.2007 г. и №3 от 29.08.2008 года к нему, содержание которых ему известно и понятно.

6. Соглашение составлено и подписано в 4-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. По одному экземпляру выдается каждой Стороне, третий экземпляр находится у нотариуса г. Москвы Дзядыка Я.И., четвертый - в Управлении Федеральной регистрационной службы по Москве.

МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Залогодержатель:

Акционерный коммерческий банк «Банк Москвы» (открытое акционерное общество)

Местонахождение: 107996, г. Москва, ул. Рождественка, д. 8/15 стр.3

Телефон: (495) 925-80-00; Телефакс: (495) 795-26-00

Корреспондентский счет № 30101810500000000219 в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России, БИК 044525219, ИНН 7702000406

Залогодатель:

Закрытое акционерное общество «Строительное управление №155»

Адрес: 117261, г. Москва, Ленинский проспект, д. 81
Расчетный счет №40702810900330000407 в ОАО «Банк Москвы», К/с №30101810500000000219 в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России
ИНН 7736003162

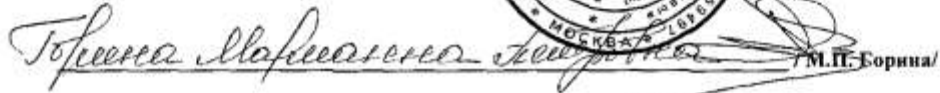
ПОДПИСИ СТОРОН

От имени Залогодержателя:

Вице-президент


Заместитель главного бухгалтера




М.П. Борина

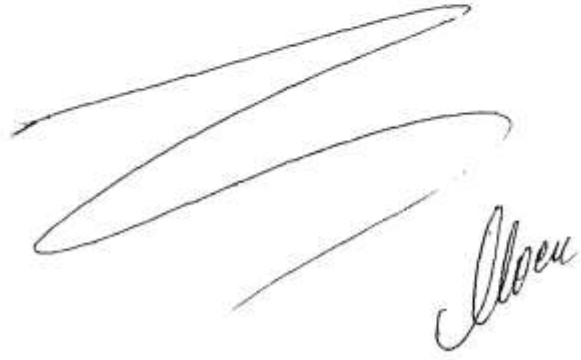
От имени Залогодателя:

Генеральный директор


Главный бухгалтер




Е.Н. Афанасьева





Всего прошнуровано,
пронумеровано и скреплено
печатью _____ листов
нотариус _____

A large, handwritten signature in black ink is written over the bottom portion of the text box and extends downwards.

КОПИЯ ВЕРНА
Учетно-договорной отдел
Административное управление

ОАО «Банк Москвы»

Дополнительное соглашение № 2
ДОГОВОРУ ОБ ИПОТЕКЕ (залог недвижимости)
№ 32-260/19/2083-07-ЗН/3117
от 01 ноября 2007 г.

Город Москва, тридцатого ноября две тысячи девятого года.

Акционерный коммерческий банк «Банк Москвы» (открытое акционерное общество), зарегистрированный Московской Регистрационной Палатой 24 марта 1994 года за № 031.013, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия ВД № 007834 от 17.11.97г., внесена запись в Единый государственный реестр юридических лиц «27» августа 2002 г., свидетельство выдано Управлением МНС России по г. Москве серия 77 №004890431, основной государственный регистрационный номер 1027700159497, ИНН: 7702000406, место нахождения (почтовый адрес): г. Москва, ул. Рождественка, д.8/15, стр. 3, именуемый в дальнейшем «Залогодержатель», в лице Вице-президента Ермолаева Сергея Владимировича, действующего на основании доверенности № 1495 от «12» декабря 2007 года, удостоверенной нотариусом г. Москвы Дзядыком Я.И. и зарегистрированной в реестре за № 16п-5636, с одной стороны, и

Закрытое акционерное общество «Строительное управление №155» (ЗАО «СУ №155»), зарегистрированное Московской регистрационной палатой 29.04.1993 г. за № 475.570, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия ВА № 004205 от 07.04.1997 г., внесена запись в Единый государственный реестр юридических лиц 19.09.2002 г., свидетельство выдано Межрайонной инспекцией МНС России № 39 по г. Москве серия 77 № 008018521, основной государственный регистрационный номер 1027739218154, ИНН 7736003162, местонахождение: 117261, Российская Федерация, г. Москва, Ленинский проспект, д. 81, именуемое в дальнейшем «Залогодержатель», в лице Генерального директора Мещерякова Александра Сергеевича, действующего на основании Устава, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение (далее по тексту «Соглашение») к Договору об ипотеке (залог недвижимости) № 32-260/19/2083-07-ЗН/3117 от 01 ноября 2007 г. (далее по тексту – Договор) о нижеследующем:

1. Изложить п. 1.1. Договора в следующей редакции:

«В соответствии с Кредитным договором № 32-260/15/3117-06-КР от «24» октября 2006г., дополнительным соглашением №1 от 28.11.2006 г., дополнительным соглашением №2 от 31.07.2007 г. дополнительным соглашением №3 от 29.09.2008 г. к нему, дополнительным соглашением №4 от 28.10.2008 г., дополнительным соглашением №5 от 01.07.2009 г. и дополнительным соглашением №6 от 10.11.2009 г., заключенными в г. Москве между Закрытым акционерным обществом «Строительное управление №155» (ЗАО «СУ №155») (далее – «Заемщик») и Залогодержателем (он же – «Кредитор») (далее – «Кредитный договор»), Кредитор открывает Заемщику в порядке и на условиях, предусмотренных Кредитным договором, кредитную линию с установлением следующих максимальных размеров единовременной задолженности Заемщика (далее – «лимиты задолженности»):

- 1.000.000.000,00 (Один миллиард) рублей с 24 октября 2006 года по 30 апреля 2007 года (выдачи осуществляются в пределах установленного лимита задолженности);

В период с даты подписания Кредитного договора по дату окончательного погашения Кредитного договора № 32-260/15/3543-05-КР от 26.10.2005г., заключенного между Кредитором и Заемщиком, кредитная линия предоставляется траншами по мере погашения ссудной задолженности по Кредитному договору № 32-260/15/3543-05-КР от 26.10.2005г., не ранее дня, следующего за днем погашения указанной ссудной задолженности. Денежные средства предоставляются в сумме, равной сумме погашенной ссудной задолженности по Кредитному договору № 32-260/15/3543-05-КР от 26.10.2005г.

Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и
картографии по Москве

Номер регистрационного округа _____

Примечание государственной регистрации _____

Дата регистрации _____

Номер регистрации _____

Регистратор _____



- 2.000.000.000,00 (Два миллиарда) рублей, начиная с 01 марта 2007 г. при условии выполнения п.п.3.1.17. и 3.1.20. Кредитного договора (выдачи осуществляются в пределах установленного лимита задолженности, включая сумму ранее предоставленных денежных средств по Кредитному договору);

- 650 500 000,00 (Шестьсот пятьдесят миллионов пятьсот тысяч 00/100) рублей, начиная с даты регистрации в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве дополнительных соглашений к Договорам залога недвижимого имущества (Договорам ипотеки), указанным в разделе 9 Кредитного договора по 01 февраля 2010 года (выдачи осуществляются в пределах установленного лимита задолженности, включая сумму ранее предоставленных денежных средств по Кредитному договору).

Кредитная линия предоставляется на цели: пополнение оборотных средств сроком возврата «22» апреля 2010 года.

Под кредитной линией понимается неоднократная выдача Кредитором на условиях Кредитного договора Заемщику денежных средств, при условии соблюдения Заемщиком лимита задолженности на любую дату действия Кредитного договора.

Выдача кредита осуществляется частями (траншами) в срок по «30» июня 2007 г. в соответствии с п. 1.1. Кредитного договора.

Выдача кредита осуществляется с даты регистрации Дополнительных соглашений к Договорам залога недвижимого имущества, указанным в разделе 9 Кредитного договора по 01.02.2010 года в соответствии с п. 1.1. Кредитного договора, по истечении указанной даты кредит не выдается.

Возврат кредита осуществляется в порядке, на условиях и в сроки, установленные Кредитным договором.

При поступлении на расчетные счета Заемщика, открытые в ОАО «Банк Москвы», денежных средств от Департамента городского заказа и капитального строительства г. Москвы по Контрактам, указанным в п. 3.1.50. Кредитного договора, задолженность по кредиту в размере поступивших по указанным Контрактам денежных средств становится срочной к погашению и подлежит возврату не позднее рабочего дня, следующего за днем зачисления указанных денежных средств на счета Заемщика (независимо от наступления сроков возврата кредита, предусмотренных Кредитным договором).

При невыполнении Заемщиком требования, указанного в п. 3.1.53 Кредитного договора задолженность по кредиту подлежит возврату в размере поступивших по указанным Контрактам денежных средств (независимо от наступления сроков возврата кредитов, предусмотренных Кредитным договором).

Заемщик уполномочивает Кредитора (не позднее рабочего дня, следующего за днем поступления на расчетный счет Заемщика денежных средств по указанным в п. 3.1.50. Кредитного договора Контрактам) списывать в безакцептном порядке денежные средства (в объеме средств, поступающих на счета Заемщика по указанным в пункте 6.1. Кредитного договора Контрактам) с последующим их направлением в погашение задолженности по кредиту (включая проценты).

Заемщик в соответствии с Кредитным договором обязуется:

- возврат кредита осуществлять в порядке, на условиях и в сроки, установленные Кредитным договором;
- уплатить проценты за пользование кредитом с даты заключения Кредитного договора до даты подписания Дополнительного соглашения № 3 от 29.09.2008 года к Кредитному договору в размере 12 (Двенадцать) процентов годовых, с даты подписания Дополнительного соглашения № 3 от 29.09.2008 года к Кредитному договору в размере 15 (Пятнадцать) процентов годовых. Процентная ставка за пользование кредитом устанавливается с даты регистрации в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве Дополнительных соглашений к Договорам залога недвижимого имущества,

указанным в разделе 9 Кредитного договора по дату погашения кредита в размере 17 (Семнадцать) процентов годовых;

– уплатить по требованию Кредитора в случае нарушения сроков возврата суммы выданного кредита (помимо процентов, предусмотренных п. 1.2. Кредитного договора), неустойку в виде пени в размере 17,0% (Семнадцать) процентов годовых от суммы просроченной задолженности за период с даты возникновения просроченной задолженности до даты погашения Заемщиком просроченной задолженности;

– уплатить по требованию Кредитора в случае нарушения сроков уплаты процентов, предусмотренных Кредитным договором, неустойку в виде штрафа в размере 17 (Семнадцать) процентов от суммы просроченной задолженности по процентам;

– уплатить по требованию Кредитора в случае неисполнения/ненадлежащего исполнения Заемщиком п. 3.1.11, 3.1.43 Кредитного договора, неустойку в виде штрафа в размере 0,5% (Ноль целых пять десятых) процента от суммы ссудной задолженности, действующей на момент неисполнения обязательства, за каждое нарушение;

– уплатить по требованию Кредитора в случае неисполнения/ненадлежащего исполнения Заемщиком обязательств, указанных в п. 3.1.44, и/или п. 3.1.45 и/или 3.1.46. и/или 3.1.47. и/или 3.1.48 и/или 3.1.49 и/или 3.1.51 и/или 3.1.52 Кредитного договора, неустойку в виде пени в размере 0,5% (Ноль целых пять десятых) процентов от суммы ссудной задолженности, действующей на момент неисполнения обязательства, за каждый день неисполнения/ненадлежащего исполнения каждого из указанных обязательств;

– уплатить по требованию Кредитора в случае неисполнения/ненадлежащего исполнения Заемщиком обязательств, указанных в п. 3.1.50 Кредитного договора, неустойку в виде штрафа в размере 0,5% (Ноль целых пять десятых) процентов от суммы каждого неуплаченного платежа;

Все пени уплачиваются за период с даты, следующей за датой неисполнения обязательств по дату фактического исполнения обязательств. Все штрафы уплачиваются не позднее 3 рабочих дней с момента невыполнения соответствующего обязательства;

– уплатить Кредитору комиссию за открытие кредитной линии одновременно в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с даты подписания Кредитного договора в размере 0,1% (Ноль целых одна десятая) процента годовых от максимального лимита задолженности по Кредитному договору;

– уплатить Кредитору помимо, указанных в п. 1.2. Кредитного договора процентов по кредиту комиссию за пролонгацию в размере 0,1 (Ноль целых одна десятая) процентов от ссудной задолженности на дату подписания Дополнительного соглашения № 6 от 10.11.2009 к Кредитному договору. Указанная комиссия уплачивается одновременно не позднее дня вступления в силу Дополнительного соглашения № 6 к Кредитному договору;

– уплатить Кредитору комиссию в размере 1 (Один) процент от суммы досрочно погашаемого кредита за период с даты, следующей за датой досрочного возврата, до установленного срока возврата в соответствии с условиями Кредитного договора. Указанная в настоящем пункте комиссия уплачивается Заемщиком одновременно с суммой досрочно погашаемого кредита;

– возместить расходы, связанные с исполнением Кредитного договора и указанные в Разделе 10 Кредитного договора. Суммы расходов подлежат уплате Заемщиком по мере их возникновения. Расходы, понесенные Залогодержателем, подлежат возмещению Заемщиком в полном объеме.

В случае изменения конъюнктуры рынка кредитных ресурсов, а также изменения

ставки рефинансирования Банка России, Кредитор имеет право в одностороннем порядке изменять процентную ставку по кредиту. Новая процентная ставка применяется: при увеличении - через 15 (Пятнадцать) рабочих дней со дня уведомления Заемщика, при уменьшении - со дня уменьшения без уведомления Заемщика.

В течение указанного периода Заемщик письменно извещает Кредитора о согласии либо несогласии с увеличением процентной ставки по кредиту.

Непоступление от Заемщика сообщения о согласии либо несогласии с увеличением процентной ставки по кредиту в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты уведомления Заемщика Кредитором об увеличении процентной ставки считается принятием Заемщиком новой процентной ставки по кредиту.

В случае несогласия Заемщика с увеличением размера процентной ставки изменяется срок возврата кредита, кредит подлежит возврату не позднее 15 (Пятнадцати) календарных дней с даты получения Кредитором извещения Заемщика о несогласии с применением новой процентной ставки по кредиту. При этом в срок, указанный в абзаце 4 пункта 2.2. Кредитного договора, Заемщик обязан: погасить кредит в полном объеме; уплатить начисленные по дату погашения проценты по ставке, действующей на день уведомления об изменении процентной ставки; полностью исполнить все свои обязательства по Кредитному договору. В противном случае любой непополненный по истечении указанного срока платеж является просроченной задолженностью, с применением к Заемщику санкций в соответствии с условиями Кредитного договора.

Проценты рассчитываются за время пользования кредитом, при этом количество дней в году принимается равным фактическому количеству дней в году, а количество дней в месяце принимается равным фактическому количеству дней в месяце.

Процентный период означает календарный период, за который начисляются и уплачиваются проценты за пользование кредитом в соответствии с порядком, предусмотренным, пунктом 2.4. Кредитного договора. Первый процентный период начинается со дня, следующего за днем первого получения денежных средств по кредиту, и заканчивается 30.11.2006 года. Последующие процентные периоды начинаются с первого календарного дня следующего месяца и заканчиваются последним календарным днем того же месяца. Последний процентный период заканчивается днем возврата кредита (п. 1.1. Кредитного договора). Оплата процентов производится Заемщиком в течение 5 (Пяти) рабочих дней после окончания соответствующего процентного периода.

Днем уплаты процентов считается день зачисления денежных средств на счет Кредитора.

В случае досрочного возврата Заемщиком кредита подлежащие уплате проценты уплачиваются Заемщиком одновременно с возвратом кредита.

В случае неисполнения Заемщиком обязательства, предусмотренного п. 3.1.13. Кредитного договора, размер действующей процентной ставки по кредиту увеличивается на 1 (Один) процентный пункт соответственно. Увеличенная процентная ставка по кредиту действует с первого дня квартала, следующего за кварталом, в котором произошло невыполнение обязательства, предусмотренного п.3.1.13. Кредитного договора, по квартал, в котором произошло исполнение Заемщиком указанных обязательств включительно.

В случае неисполнения Заемщиком обязательств, предусмотренных п. 3.1.52 и/или 3.1.54. Кредитного договора, размер действующей процентной ставки по кредиту увеличивается на 1 (Один) процентный пункт соответственно. Увеличенная процентная ставка по кредиту действует со дня, следующего за днем, в котором произошло невыполнение обязательств, предусмотренных п. 3.1.52. и/или 3.1.54. Кредитного договора, по день, в котором произошло исполнение Заемщиком указанных обязательств включительно».

2. Изложить п. 1.4. Договора в следующей редакции:

«Предмет ипотеки оценивается сторонами по взаимному согласию в общей сумме 9 224 367,00 (Девять миллионов двести двадцать четыре тысячи триста шестьдесят семь) рублей.»

6. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве и действует до полного исполнения Заемщиком платежных обязательств по Кредитному договору.

7. Настоящим Залогодатель подтверждает, что перед подписанием настоящего Соглашения он в полном объеме ознакомился с условиями Кредитного договора, включая дополнительные соглашения №1 от 28.11.2006 г., №2 от 31.07.2007 г., №3 от 29.09.2008 г., №4 от 28.10.2008 г., №5 от 01.07.2009 г., №6 от 10.11.2009 г. к нему, содержание которых ему известно и понятно.

8. Дополнительное соглашение составлено и подписано в 4-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. По одному экземпляру выдается каждой Стороне, третий экземпляр находится в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, четвертый у нотариуса г. Москвы Дзядыка Я.И.

МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Залогодержатель:

ОАО «Банк Москвы»

Местонахождение: 107996, г. Москва, ул. Рождественка, д. 8/15 стр.3

Телефон: (495) 925-80-00; Телефакс: (495) 795-26-00

Корреспондентский счет № 30101810500000000219 в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России, БИК 044525219, ИНН 7702000406

Залогодатель:

Закрытое акционерное общество «Строительное управление №155»,

Адрес: 117261, г. Москва, Ленинский проспект, д. 81

Расчетный счет №40702810900330000407 в ОАО «Банк Москвы», К/с

№30101810500000000219 в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России

ИНН 7736003162

ПОДПИСИ СТОРОН

От имени Залогодержателя:

Вице-президент

Ермолаев Сергей Владимирович / С.В. Ермолаев /

Заместитель главного бухгалтера

Горина Мария Александровна / М.П. Горина /

От имени Залогодателя:

Генеральный директор

Мещеряков Александр Сергеевич / А.С. Мещеряков /

Главный бухгалтер

Афанасьева Елена Николаевна / Е.Н. Афанасьева /

Город Москва, Тридцатого ноября две тысячи девятого года.

Настоящее Дополнительное Соглашение удостоверено мной, Дзядьком Ярославом Ивановичем, нотариусом г. Москвы. Дополнительное Соглашение подписано сторонами в моем присутствии. Личность подписавших Дополнительное Соглашение установлена, их дееспособность, полномочия представителей, правоспособность Акционерного коммерческого Банка "Банк Москвы" (ОАО), Закрытого Акционерного Общества «Строительное управление № 155 (ЗАО «СУ № 155») проверены.

Настоящее Дополнительное Соглашение удостоверено по адресу: г. Москва, ул. М. Ордынка, д. 15.

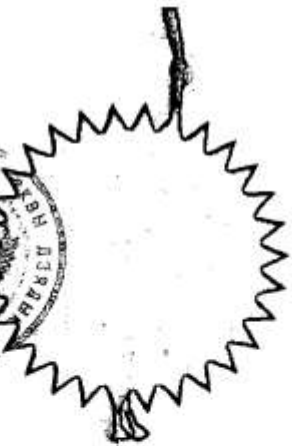
Настоящее Дополнительное соглашение подлежит регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

Зарегистрировано в реестре за № 16п-5198

Взыскан тариф: 16500 руб.

Нотариус





Всего прошнуровано,
пронумеровано и скреплено
печатью 6/шт
_____ листов.
Нотариус _____

25 10 17



60_6330026



Арбитражный суд Московской области
107053, г. Москва, проспект Академика Сахарова, д.18
<http://asmo.arbitr.ru/>

ОПРЕДЕЛЕНИЕ
о включении требований в реестр требований кредиторов

г. Москва

Дело № А41-1022/16

«10» октября 2017 г.

Резолютивная часть определения объявлена «20» сентября 2017 г. Определение в полном объеме изготовлено «10» октября 2017 г.

Арбитражный суд Московской области
в составе: судья Торосян М. Г.,
при ведении протокола судебного заседания секретарем Кон Е. В.,
рассмотрев в судебном заседании по делу о несостоятельности (банкротстве) АО «СУ-155»
заявление АО «БМ-БАНК» о включении в реестр требований кредиторов должника
задолженности,
при участии в заседании: согласно протоколу,

установил:

Определением суда от 18.03.2016 г. в отношении АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА «СТРОИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ №155» (сокращенное наименование АО «СУ-155») (ИНН 7736003162, ОГРН 1027739218154) введена процедура банкротства – наблюдение, временным управляющим утвержден член СРО ААУ ЕВРОСИБ Белокопыт Алексей Васильевич, кроме того в отношении должника применены правила параграфа 7 «Банкротство застройщика» главы IX Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 № 127 – ФЗ (далее – Закон о банкротстве), к участию в деле привлечен уполномоченный орган Министерство строительного комплекса Московской области.

Указанные сведения в установленном порядке опубликованы в газете «Коммерсантъ» №56 от 02.04.2016 г. а также в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве (<http://bankrot.fedresurs.ru/MessageWindow.aspx?ID=F9EAAA9AC7721AD87F94423E89CA2015>).

14.04.2016 г. в арбитражный суд поступило заявление ОАО «БАНК МОСКВЫ» (ИНН 7702000406, ОГРН 1027700159497) о включении в реестр требований кредиторов должника его требования, с учетом последующего уточнения, в общем размере 222 937 140,19 руб., из которых 121 133 796,51 руб. основной долг (проценты за пользование кредитом) и 101 803 343,68 руб. неустойка, кроме того, заявитель просил признать его требование на сумму 1 537 508 164,98 руб., в том числе: 1 363 191 319,52 руб. основной долг и 174 316 845,46 руб. неустойка, обеспеченным залогом имущества должника.

Таким образом, требование предъявлено в установленный срок и рассматривается судом в порядке статьи 71 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Судом установлено, что на момент рассмотрения настоящего заявления ОАО «БАНК МОСКВЫ» переименовано в АО «БМ-БАНК».

Суд, исследовав материалы дела в объеме представленных доказательств, заслушав лиц, участвующих в деле, установил следующее.

Требование заявителя основано на кредитном договоре №32-260/15/3117-06-КР от 24.10.2006 г., кредитном договоре (кредитная линия) №32-260/15/1660-07-КР от 13.09.2007 г. и дополнительных соглашениях к ним, выписках по счету, договорах об ипотеке №32-260/19/1744-07-3Н/3117 от 19.09.2007 г., №32-260/19/2083-07-3Н/3117 от 01.11.2007 г. и соответствует положениям ст. ст. 309, 310, 334-356, 809-811, 819 Гражданского кодекса Российской Федерации.

С учетом изложенного требование на сумму 222 937 140,19 руб. является обоснованным и в силу положений подп. 4 п. 1 ст. 201.9 Закон о банкротстве подлежит включению в четвертую очередь реестра требований кредиторов должника.

Относительно заявления в части установления требования на сумму 1 537 508 164,98 руб. как обеспеченного залогом имущества должника, судом установлено следующее.

Определением суда от 21.11.2016 г. требование АО «БМ-БАНК» в общем размере 1 314 571 024,79 руб., из которых 1 237 755 710,45 руб. основной долг и просроченные проценты, в том числе 48 304 386,00 руб. требование обеспеченное залогом имущества должника, 4 301 812,56 руб. комиссии и 72 513 501,78 руб. неустойки, включено в четвертую очередь реестра требований кредиторов АО «СУ-155». Указанное определение не обжаловалось и вступило в законную силу.

Таким образом, в части требования на сумму 48 304 386,00 руб. уже установлен статус залогового.

С учетом изложенного, производство по заявлению в части признания требования на сумму 48 304 386,00 руб. обеспеченным залогом имущества должника подлежит прекращению в силу положений п. 2 ч. 1 ст. 150 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

В остальной части заявление подлежит удовлетворению.

Руководствуясь ст. 71 Федерального закона от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», ст. ст. 176, 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Московской области

определил:

Заявление удовлетворить частично.

Включить требование АО «БМ-БАНК» в общем размере 222 937 140,19 руб., из которых 121 133 796,51 руб. основной долг и 101 803 343,68 руб. неустойка, в четвертую очередь реестра требований кредиторов АО «СУ-155».

Признать требование АО «БМ-БАНК» на сумму 1 489 203 778,98 руб., из которых: 1 314 886 933,52 руб. основного долга и 174 316 845,46 руб. неустойки, обеспеченным залогом имущества должника.

В остальной части производство по заявлению прекратить.

Определение может быть обжаловано в Десятый арбитражный апелляционный суд в течение десяти дней со дня его вынесения.

Судья

М. Г. Торосян



КОПИЯ ВЕРНА

Учетно-договорной отдел
Административное управление

ОАО «**Банк Москвы**»
Дополнительное соглашение № 2

к ДОГОВОРУ ОБ ИПОТЕКЕ (залог недвижимости)
№ 32-260/19/1744-07-3Н/3117
от 19 сентября 2007 г.

Город Москва, тридцатого ноября две тысячи девятого года.

Акционерный коммерческий банк «Банк Москвы» (открытое акционерное общество), зарегистрированный Московской Регистрационной Палатой 24 марта 1994 года за № 031.013, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия ВД № 007834 от 17.11.97г., внесена запись в Единый государственный реестр юридических лиц «27» августа 2002 г., свидетельство выдано Управлением МНС России по г. Москве серия 77 №004890431, основной государственный регистрационный номер 1027700159497, ИНН: 7702000406, место нахождения (почтовый адрес): г. Москва, ул. Рождественка, д.8/15, стр. 3, именуемый в дальнейшем «Залогодержатель», в лице Вице-президента Ермолаева Сергея Владимировича, действующего на основании доверенности № 1495 от «12» декабря 2007 года, удостоверенной нотариусом г. Москвы Дзядьком Я.И. и зарегистрированной в реестре за № 16п-5636, с одной стороны, и

Закрытое акционерное общество «Строительное управление №155» (ЗАО «СУ №155»), зарегистрированное Московской регистрационной палатой 29.04.1993 г. за № 475.570, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия ВА № 004205 от 07.04.1997 г., внесена запись в Единый государственный реестр юридических лиц 19.09.2002 г., свидетельство выдано Межрайонной инспекцией МНС России № 39 по г. Москве серия 77 № 008018521, основной государственный регистрационный номер 1027739218154, ИНН 7736003162, местонахождение: 117261, Российская Федерация, г. Москва, Ленинский проспект, д. 81, именуемое в дальнейшем «Залогодатель», в лице Генерального директора Мещерякова Александра Сергеевича, действующего на основании Устава, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны заключили настоящее Дополнительное соглашение (далее по тексту «Соглашение») к Договору об ипотеке (залог недвижимости) № 32-260/19/1744-07-3Н/3117 от 19 сентября 2007 г. (далее по тексту – Договор) о нижеследующем:

1. Изложить п. 1.1. Договора в следующей редакции:

«В соответствии с Кредитным договором № 32-260/15/3117-06-КР от «24» октября 2006г., дополнительным соглашением №1 от 28.11.2006 г., дополнительным соглашением №2 от 31.07.2007 г. дополнительным соглашением №3 от 29.09.2008 г. к нему, дополнительным соглашением №4 от 28.10.2008 г., дополнительным соглашением №5 от 01.07.2009 г. и дополнительным соглашением №6 от 10.11.2009 г., заключенными в г. Москве между Закрытым акционерным обществом «Строительное управление №155» (ЗАО «СУ №155») (далее – «Заемщик») и Залогодержателем (он же – «Кредитор») (далее – «Кредитный договор»), Кредитор открывает Заемщику в порядке и на условиях, предусмотренных Кредитным договором, кредитную линию с установлением следующих максимальных размеров единовременной задолженности Заемщика (далее – «лимиты задолженности»):

- 1.000.000.000,00 (Один миллиард) рублей с 24 октября 2006 года по 30 апреля 2007 года (выдачи осуществляются в пределах установленного лимита задолженности);

В период с даты подписания Кредитного договора по дату окончательного погашения Кредитного договора № 32-260/15/3543-05-КР от 26.10.2005г., заключенного между Кредитором и Заемщиком, кредитная линия предоставляется траншами по мере погашения ссудной задолженности по Кредитному договору № 32-260/15/3543-05-КР от 26.10.2005г., не ранее дня, следующего за днем погашения указанной ссудной задолженности. Денежные средства предоставляются в сумме, равной сумме погашенной ссудной задолженности по Кредитному договору № 32-260/15/3543-05-КР от 26.10.2005г.

- 2.000.000.000,00 (Два миллиарда) рублей, начиная с 01 марта 2007 г. при условии выполнения п.п.3.1.17. и 3.1.20. Кредитного договора (выдачи осуществляются в пределах установленного лимита задолженности, включая сумму ранее предоставленных денежных средств по Кредитному договору);

- 650 500 000,00 (Шестьсот пятьдесят миллионов пятьсот тысяч 00/100) рублей, начиная с даты регистрации в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве дополнительных соглашений к Договорам залога недвижимого имущества (Договорам ипотеки), указанным в разделе 9 Кредитного договора по 01 февраля 2010 года (выдачи осуществляются в пределах установленного лимита задолженности, включая сумму ранее предоставленных денежных средств по Кредитному договору).

Кредитная линия предоставляется на цели: пополнение оборотных средств сроком возврата «22» апреля 2010 года.

Под кредитной линией понимается неоднократная выдача Кредитором на условиях Кредитного договора Заемщику денежных средств, при условии соблюдения Заемщиком лимита задолженности на любую дату действия Кредитного договора.

Выдача кредита осуществляется частями (траншами) в срок по «30» июня 2007 г. в соответствии с п. 1.1. Кредитного договора.

Выдача кредита осуществляется с даты регистрации Дополнительных соглашений к Договорам залога недвижимого имущества, указанным в разделе 9 Кредитного договора по 01.02.2010 года в соответствии с п. 1.1. Кредитного договора, по истечении указанной даты кредит не выдается.

Возврат кредита осуществляется в порядке, на условиях и в сроки, установленные Кредитным договором.

При поступлении на расчетные счета Заемщика, открытые в ОАО «Банк Москвы», денежных средств от Департамента городского заказа и капитального строительства г. Москвы по Контрактам, указанным в п. 3.1.50. Кредитного договора, задолженность по кредиту в размере поступивших по указанным Контрактам денежных средств становится срочной к погашению и подлежит возврату не позднее рабочего дня, следующего за днем зачисления указанных денежных средств на счета Заемщика (независимо от наступления сроков возврата кредита, предусмотренных Кредитным договором).

При невыполнении Заемщиком требования, указанного в п. 3.1.53 Кредитного договора задолженность по кредиту подлежит возврату в размере поступивших по указанным Контрактам денежных средств (независимо от наступления сроков возврата кредитов, предусмотренных Кредитным договором).

Заемщик уполномочивает Кредитора (не позднее рабочего дня, следующего за днем поступления на расчетный счет Заемщика денежных средств по указанным в п. 3.1.50. Кредитного договора Контрактам) списывать в безакцептном порядке денежные средства (в объеме средств, поступающих на счета Заемщика по указанным в пункте 6.1. Кредитного договора Контрактам) с последующим их направлением в погашение задолженности по кредиту (включая проценты).

Заемщик в соответствии с Кредитным договором обязуется:

- возврат кредита осуществлять в порядке, на условиях и в сроки, установленные Кредитным договором;
- уплатить проценты за пользование кредитом с даты заключения Кредитного договора до даты подписания Дополнительного соглашения № 3 от 29.09.2008 года к Кредитному договору в размере 12 (Двенадцать) процентов годовых, с даты подписания Дополнительного соглашения № 3 от 29.09.2008 года к Кредитному договору в размере 15 (Пятнадцать) процентов годовых. Процентная ставка за пользование кредитом устанавливается с даты регистрации в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по

В случае изменения конъюнктуры рынка кредитных ресурсов, а также изменения ставки рефинансирования Банка России, Кредитор имеет право в одностороннем порядке изменять процентную ставку по кредиту. Новая процентная ставка применяется: при увеличении - через 15 (Пятнадцать) рабочих дней со дня уведомления Заемщика, при уменьшении - со дня уменьшения без уведомления Заемщика.

В течение указанного периода Заемщик письменно извещает Кредитора о согласии либо несогласии с увеличением процентной ставки по кредиту.

Непоступление от Заемщика сообщения о согласии либо несогласии с увеличением процентной ставки по кредиту в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты уведомления Заемщика Кредитором об увеличении процентной ставки считается принятием Заемщиком новой процентной ставки по кредиту.

В случае несогласия Заемщика с увеличением размера процентной ставки изменяется срок возврата кредита, кредит подлежит возврату не позднее 15 (Пятнадцати) календарных дней с даты получения Кредитором извещения Заемщика о несогласии с применением новой процентной ставки по кредиту. При этом в срок, указанный в абзаце 4 пункта 2.2. Кредитного договора, Заемщик обязан: погасить кредит в полном объеме; уплатить начисленные по дату погашения проценты по ставке, действующей на день уведомления об изменении процентной ставки; полностью исполнить все свои обязательства по Кредитному договору. В противном случае любой неполученный по истечении указанного срока платеж является просроченной задолженностью, с применением к Заемщику санкций в соответствии с условиями Кредитного договора.

Проценты рассчитываются за время пользования кредитом, при этом количество дней в году принимается равным фактическому количеству дней в году, а количество дней в месяце принимается равным фактическому количеству дней в месяце.

Процентный период означает календарный период, за который начисляются и уплачиваются проценты за пользование кредитом в соответствии с порядком, предусмотренным, пунктом 2.4. Кредитного договора. Первый процентный период начинается со дня, следующего за днем первого получения денежных средств по кредиту, и заканчивается 30.11.2006 года. Последующие процентные периоды начинаются с первого календарного дня следующего месяца и заканчиваются последним календарным днем того же месяца. Последний процентный период заканчивается днем возврата кредита (п. 1.1. Кредитного договора). Оплата процентов производится Заемщиком в течение 5 (Пяти) рабочих дней после окончания соответствующего процентного периода.

Днем уплаты процентов считается день зачисления денежных средств на счет Кредитора.

В случае досрочного возврата Заемщиком кредита подлежащие уплате проценты уплачиваются Заемщиком одновременно с возвратом кредита.

В случае неисполнения Заемщиком обязательства, предусмотренного п. 3.1.13. Кредитного договора, размер действующей процентной ставки по кредиту увеличивается на 1 (Один) процентный пункт соответственно. Увеличенная процентная ставка по кредиту действует с первого дня квартала, следующего за кварталом, в котором произошло невыполнение обязательства, предусмотренного п.3.1.13. Кредитного договора, по квартал, в котором произошло исполнение Заемщиком указанных обязательств включительно.

В случае неисполнения Заемщиком обязательств, предусмотренных п. 3.1.52 и/или 3.1.54. Кредитного договора, размер действующей процентной ставки по кредиту увеличивается на 1 (Один) процентный пункт соответственно. Увеличенная процентная ставка по кредиту действует со дня, следующего за днем, в котором произошло невыполнение обязательств, предусмотренных п. 3.1.52. и/или 3.1.54. Кредитного договора, по день, в котором произошло исполнение Заемщиком указанных обязательств включительно».

2. Изложить п. 1.4. Договора в следующей редакции:

«Предмет ипотеки оценивается сторонами по взаимному согласию в общей сумме 42 804 593 (Сорок два миллиона триста восемьсот четыре тысячи пятьсот девяносто три) рубля, в том числе:

1.4.1. Помещение 1 оценивается сторонами по взаимному согласию в общей сумме 11 464 436 (Одиннадцать миллионов четыреста шестьдесят четыре тысячи четыреста тридцать шесть) рублей;

1.4.2. Помещение 2 оценивается сторонами по взаимному согласию в общей сумме 10 019 984 (Десять миллионов девятнадцать тысяч девятьсот восемьдесят четыре) рубля;

1.4.3. Помещение 3 оценивается сторонами по взаимному согласию в общей сумме 11 742 823 (Одиннадцать миллионов семьсот сорок две тысячи восемьсот двадцать три) рубля;

1.4.4. Помещение 4 оценивается сторонами по взаимному согласию в общей сумме 8 343 426 (Восемь миллионов триста сорок три тысячи четыреста двадцать шесть) рублей;

1.4.5. Помещение 5 оценивается сторонами по взаимному согласию в общей сумме 1 233 924 (Один миллион двести тридцать три тысячи девятьсот двадцать четыре) рубля».

6. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве и действует до полного исполнения Заемщиком платежных обязательств по Кредитному договору.

7. Настоящим Залогодатель подтверждает, что перед подписанием настоящего Соглашения он в полном объеме ознакомился с условиями Кредитного договора, включая дополнительные соглашения №1 от 28.11.2006 г., №2 от 31.07.2007 г., №3 от 29.09.2008 г., №4 от 28.10.2008 г., №5 от 01.07.2009 г., №6 от 10.11.2009 г. к нему, содержание которых ему известно и понятно.

8. Дополнительное соглашение составлено и подписано в 4-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. По одному экземпляру выдается каждой Стороне, третий экземпляр находится в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, четвертый – у нотариуса г. Москвы Дзядыка Я.И..

МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Залогодержатель:

Акционерный коммерческий банк «Банк Москвы» (открытое акционерное общество)

Местонахождение: 107996, г. Москва, ул. Рождественка, д. 8/15 стр.3

Телефон: (495) 925-80-00; Телефакс: (495) 795-26-00

Корреспондентский счет № 30101810500000000219 в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России, БИК 044525219, ИНН 7702000406

Залогодатель:

Закрытое акционерное общество «Строительное управление №155»

Адрес: 117261, г. Москва, Ленинский проспект, д. 81

Расчетный счет №40702810900330000407 в ОАО «Банк Москвы», К/с

№30101810500000000219 в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России

ИНН 7736003162

ПОДПИСИ СТОРОН

От имени Залогодержателя:

Вице-президент


Ермолаев Сергей Владимирович /С.В. Ермолаев/
Заместитель главного бухгалтера

Горина Марина /М.П. Горина/


От имени Залогодателя:

Генеральный директор

Мещеряков Александр Сергеевич /А.С. Мещеряков/
Главный бухгалтер

Афанасьева Елена /Е.Н. Афанасьева/


Город Москва, Тридцатого ноября две тысячи девятого года.

Настоящее Дополнительное Соглашение удостоверено мной, Дзядьком Ярославом Ивановичем, нотариусом г. Москвы. Дополнительное Соглашение подписано сторонами в моем присутствии. Личность подписавших Дополнительное Соглашение установлена, их дееспособность, полномочия представителей, правоспособность Акционерного коммерческого Банка "Банк Москвы" (ОАО), Закрытого Акционерного Общества «Строительное управление № 155 (ЗАО «СУ № 155») проверены.

Настоящее Дополнительное Соглашение удостоверено по адресу: г. Москва, ул. М. Ордынка, д. 15.

Настоящее Дополнительное соглашение подлежит регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

Зарегистрировано в реестре за № 16п-5199

Взыскан тариф: 16500 руб.

Нотариус



A handwritten signature in black ink, written over the notary seal.



Всего прошнуровано,
пронумеровано и скреплено
печатью 7 (семь)
листом.
Нотариус _____

A large, stylized handwritten signature in black ink, written over a horizontal line.

КОПИЯ ВЕРНА

Учетно-договорной отдел
Административное управление
ОАО «Банк Москвы»

Дополнительное соглашение № 3

К ДОГОВОРУ ОБ ИПОТЕКЕ (залог недвижимости)

№ 32-260/19/2083-07-ЗН/3117

от 01 ноября 2007 г.

НАЧ. УЧЕТНО-ДОГ. ОТДЕЛА

Город Москва, двенадцатого апреля две тысячи десятого года.

Н. К. Головина

Акционерный коммерческий банк «Банк Москвы» (открытое акционерное общество), зарегистрированный Московской Регистрационной Палатой 24 марта 1994 года за № 031.013, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия ВД № 007834 от 17.11.97г., внесена запись в Единый государственный реестр юридических лиц «27» августа 2002 г., свидетельство выдано Управлением МНС России по г. Москве серия 77 №004890431, основной государственный регистрационный номер 1027700159497, место нахождения (почтовый адрес): г. Москва, ул. Рождественка, д.8/15, стр. 3, именуемый в дальнейшем «Залогодержатель», в лице Вице-президента Ермолаева Сергея Владимировича, действующего на основании доверенности № 854 от 30 декабря 2009 года, удостоверенной Камышной Тamarой Александровной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Дзядыка Ярослава Ивановича, и зарегистрированной в реестре за № 16п-5776, с одной стороны, и

Закрытое акционерное общество «Строительное управление №155» (ЗАО «СУ №155»), зарегистрированное Московской регистрационной палатой 29.04.1993 г. за № 475.570, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия ВА № 004205 от 07.04.1997 г., внесена запись в Единый государственный реестр юридических лиц 19.09.2002 г., свидетельство выдано Межрайонной инспекцией МНС России № 39 по г. Москве серия 77 № 008018521, основной государственный регистрационный номер 1027739218154, ИНН 7736003162, местонахождение: 117261, Российская Федерация, г. Москва, Ленинский проспект, д. 81, именуемое в дальнейшем «Залогодатель», в лице Генерального директора Мещерякова Александра Сергеевича, действующего на основании Устава, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны заключили настоящее Дополнительное соглашение (далее по тексту «Соглашение») к Договору об ипотеке (залог недвижимости) № 32-260/19/2083-07-ЗН/3117 от 01 ноября 2007 г. (далее по тексту – Договор) о нижеследующем:

1. Изложить п. 1.1. Договора в следующей редакции:

«В соответствии с Кредитным договором № 32-260/15/3117-06-КР от «24» октября 2006г., дополнительным соглашением №1 от 28.11.2006 г., дополнительным соглашением №2 от 31.07.2007 г. дополнительным соглашением №3 от 29.09.2008 г., дополнительным соглашением №4 от 28.10.2008 г., дополнительным соглашением №5 от 01.07.2009 г., дополнительным соглашением №6 от 10.11.2009 г., дополнительным соглашением №7 от 29.03.2010 г. к нему, заключенными в г. Москве между Закрытым акционерным обществом «Строительное управление №155» (ЗАО «СУ №155») (далее – «Заемщик») и Залогодержателем (он же – «Кредитор») (далее – «Кредитный договор»), Кредитор открывает Заемщику в порядке и на условиях, предусмотренных Кредитным договором, кредитную линию с установлением следующих максимальных размеров единовременной задолженности Заемщика (далее – «лимиты задолженности»):

- 1.000.000.000,00 (Один миллиард) рублей с 24 октября 2006 года по 30 апреля 2007 года (выдачи осуществляются в пределах установленного лимита задолженности);

В период с даты подписания Кредитного договора по дату окончательного погашения Кредитного договора № 32-260/15/3543-05-КР от 26.10.2005г., заключенного между Кредитором и Заемщиком, кредитная линия предоставляется траншами по мере погашения ссудной задолженности по Кредитному договору № 32-260/15/3543-05-КР от 26.10.2005г., не ранее дня, следующего за днем погашения указанной ссудной задолженности. Денежные средства предоставляются в сумме, равной сумме погашенной ссудной задолженности по Кредитному договору № 32-260/15/3543-05-КР от 26.10.2005г.

- 2.000.000.000,00 (Два миллиарда) рублей, начиная с 01 марта 2007 г. при условии выполнения п.п.3.1.17. и 3.1.20. Кредитного договора (выдачи осуществляются в пределах

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве	
Номер регистрационного округа	77-77
Проведена государственная регистрация	Иванов
Дата регистрации	06 МАЙ 2010
Номер регистрации	77-77-12/009/2010-103
Регистратор	Иванов И. С.



установленного лимита задолженности, включая сумму ранее предоставленных денежных средств по Кредитному договору);

- 650 500 000,00 (Шестьсот пятьдесят миллионов пятьсот тысяч 00/100) рублей, начиная с даты регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве дополнительных соглашений к Договорам залога недвижимого имущества (Договорам ипотеки), указанным в разделе 9 Кредитного договора (выдачи осуществляются в пределах установленного лимита задолженности, включая сумму ранее предоставленных денежных средств по Кредитному договору).

Кредитная линия предоставляется на цели: пополнение оборотных средств сроком возврата «21» апреля 2011 года.

Под кредитной линией понимается неоднократная выдача Кредитором на условиях Кредитного договора Заемщику денежных средств, при условии соблюдения Заемщиком лимита задолженности на любую дату действия Кредитного договора.

Выдача кредита осуществляется частями (траншами) в срок по «30» июня 2007 г. в соответствии с п. 1.1. Кредитного договора.

Выдача кредита осуществляется с даты регистрации **Дополнительных соглашений к Договорам залога недвижимого имущества**, указанным в разделе 9 Кредитного договора по 01.02.2010 года в соответствии с п. 1.1. Кредитного договора.

Выдача кредита осуществляется с даты регистрации **Дополнительных соглашений к Договорам залога недвижимого имущества**, указанным в разделе 9 Кредитного договора по 31.12.2010 года в соответствии с п. 1.1. Кредитного договора, по истечении указанной даты кредит не выдается.

Возврат кредита осуществляется в порядке, на условиях и в сроки, установленные Кредитным договором.

При поступлении на расчетные счета Заемщика, открытые в ОАО «Банк Москвы», выручки от Департамента городского заказа и капитального строительства г. Москвы по Контрактам, указанным в п. 3.1.50. Кредитного договора, задолженность по кредиту в размере поступивших по указанным Контрактам денежных средств становится срочной к погашению и подлежит возврату не позднее рабочего дня, следующего за днем зачисления указанных денежных средств на счета Заемщика (независимо от наступления сроков возврата кредита, Кредитным договором).

При невыполнении Заемщиком требования, указанного в п. 3.1.53 Кредитного договора задолженность по кредиту подлежит возврату в размере поступивших по указанным Контрактам денежных средств (независимо от наступления сроков возврата кредитов, предусмотренных Кредитным договором).

Заемщик уполномочивает Кредитора (не позднее рабочего дня, следующего за днем поступления на расчетный счет Заемщика денежных средств по указанным в п. 3.1.50. Кредитного договора Контрактам) списывать в безакцептном порядке денежные средства (в объеме средств, поступающих на счета Заемщика по указанным в пункте 6.1. Кредитного договора Контрактам) с последующим их направлением в погашение задолженности по кредиту (включая проценты).

Заемщик в соответствии с Кредитным договором обязуется:

- возврат кредита осуществлять в порядке, на условиях и в сроки, установленные Кредитным договором;
- уплатить проценты за пользование кредитом с даты заключения Кредитного договора до даты подписания Дополнения № 3 (29.09.2008 года) к Кредитному договору в размере 12 (Двенадцать) процентов годовых; с даты подписания Дополнения № 3 (29.09.2008 года) к Кредитному договору в размере 15 (Пятнадцать) процентов годовых; с даты регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве **Дополнительных соглашений №№ 2, 2 и 3 от 30.11.2009 года к Договорам залога недвижимого имущества**, указанным в разделе 9 Кредитного договора в размере 17 (Семнадцать) процентов годовых; с даты регистрации в Управлении

Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве Дополнительных соглашений №№ 3, 3 и 4 от 12.04.2010 года к Договорам залога недвижимого имущества, указанным в разделе 9 Кредитного договора в размере 15 (Пятнадцать) процентов годовых;

– уплатить по требованию Кредитора в случае нарушения сроков возврата суммы выданного кредита (помимо процентов, предусмотренных п. 1.2. Кредитного договора), неустойку в виде пени в размере 17,0% (Семнадцать) процентов годовых от суммы просроченной задолженности за период с даты возникновения просроченной задолженности до даты погашения Заемщиком просроченной задолженности;

– уплатить по требованию Кредитора в случае нарушения сроков уплаты процентов, предусмотренных Кредитным договором, неустойку в виде штрафа в размере 17 (Семнадцать) процентов от суммы просроченной задолженности по процентам;

– уплатить по требованию Кредитора в случае неисполнения/ненадлежащего исполнения Заемщиком п. 3.1.11, 3.1.43 Кредитного договора, неустойку в виде штрафа в размере 0,5% (Ноль целых пять десятых) процента от суммы ссудной задолженности, действующей на момент неисполнения обязательства, за каждое нарушение;

– уплатить по требованию Кредитора в случае неисполнения/ненадлежащего исполнения Заемщиком обязательств, указанных в п. 3.1.44, и/или п. 3.1.45 и/или 3.1.46. и/или 3.1.47. и/или 3.1.48 и/или 3.1.49 и/или 3.1.51 и/или 3.1.52 Кредитного договора, неустойку в виде пени в размере 0,5% (Ноль целых пять десятых) процентов от суммы ссудной задолженности, действующей на момент неисполнения обязательства, за каждый день неисполнения/ненадлежащего исполнения каждого из указанных обязательств;

– уплатить по требованию Кредитора в случае неисполнения/ненадлежащего исполнения Заемщиком обязательств, указанных в п. 3.1.50 Кредитного договора, неустойку в виде штрафа в размере 0,5% (Ноль целых пять десятых) процентов от суммы каждого неуплаченного платежа;

Все пени уплачиваются за период с даты, следующей за датой неисполнения обязательств по дату фактического исполнения обязательств. Все штрафы уплачиваются не позднее 3 рабочих дней с момента невыполнения соответствующего обязательства;

– уплатить Кредитору комиссию за открытие кредитной линии одновременно в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с даты подписания Кредитного договора в размере 0,1% (Ноль целых одна десятая) процента годовых от максимального лимита задолженности по Кредитному договору;

– уплатить Кредитору помимо, указанных в п. 1.2. Кредитного договора процентов по кредиту комиссию за пролонгацию в размере 0,1 (Ноль целых одна десятая) процентов от ссудной задолженности на дату подписания Дополнительного соглашения № 6 от 10.11.2009 к Кредитному договору. Указанная комиссия уплачивается одновременно не позднее дня вступления в силу Дополнительного соглашения № 6 к Кредитному договору;

– уплатить Кредитору, помимо, указанных в п. 1.2. Договора процентов по кредиту комиссию за пролонгацию кредитной линии в размере 0,1 (Ноль целых одна десятая) процентов от ссудной задолженности на дату подписания Дополнительного соглашения № 7 от 29.03.2010 года к Кредитному договору. Указанная комиссия уплачивается одновременно не позднее дня вступления в силу Дополнительного соглашения № 7 от 29.03.2010 года к Кредитному договору;

– уплатить Кредитору комиссию в размере 1 (Один) процент от суммы досрочно погашаемого кредита за период с даты, следующей за датой досрочного возврата, до установленного срока возврата в соответствии с условиями

Кредитного договора. Указанная в настоящем пункте комиссия уплачивается Заемщиком одновременно с суммой досрочно погашаемого кредита;

– возместить расходы, связанные с исполнением Кредитного договора и указанные в Разделе 10 Кредитного договора. Суммы расходов подлежат уплате Заемщиком по мере их возникновения. Расходы, понесенные Залогодержателем, подлежат возмещению Заемщиком в полном объеме.

В случае изменения конъюнктуры рынка кредитных ресурсов, а также изменения ставки рефинансирования Банка России, Кредитор имеет право в одностороннем порядке изменять процентную ставку по кредиту. Новая процентная ставка применяется: при увеличении - через 15 (Пятнадцать) рабочих дней со дня уведомления Заемщика, при уменьшения - со дня уменьшения без уведомления Заемщика.

В течение указанного периода Заемщик письменно извещает Кредитора о согласии либо несогласии с увеличением процентной ставки по кредиту.

Непоступление от Заемщика сообщения о согласии либо несогласии с увеличением процентной ставки по кредиту в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты уведомления Заемщика Кредитором об увеличении процентной ставки считается принятием Заемщиком новой процентной ставки по кредиту.

В случае несогласия Заемщика с увеличением размера процентной ставки изменяется срок возврата кредита, кредит подлежит возврату не позднее 15 (Пятнадцати) календарных дней с даты получения Кредитором извещения Заемщика о несогласии с применением новой процентной ставки по кредиту. При этом в срок, указанный в абзаце 4 пункта 2.2. Кредитного договора, Заемщик обязан: погасить кредит в полном объеме; уплатить начисленные по дату погашения проценты по ставке, действующей на день уведомления об изменении процентной ставки; полностью исполнить все свои обязательства по Кредитному договору. В противном случае любой неполученный по истечении указанного срока платеж является просроченной задолженностью, с применением к Заемщику санкций в соответствии с условиями Кредитного договора.

Проценты рассчитываются за время пользования кредитом, при этом количество дней в году принимается равным фактическому количеству дней в году, а количество дней в месяце принимается равным фактическому количеству дней в месяце.

Процентный период означает календарный период, за который начисляются и уплачиваются проценты за пользование кредитом в соответствии с порядком, предусмотренным, пунктом 2.4. Кредитного договора. Первый процентный период начинается со дня, следующего за днем первого получения денежных средств по кредиту, и заканчивается 30.11.2006 года. Последующие процентные периоды начинаются с первого календарного дня следующего месяца и заканчиваются последним календарным днем того же месяца. Последний процентный период заканчивается днем возврата кредита (п. 1.1. Кредитного договора). Оплата процентов производится Заемщиком в течение 5 (Пяти) рабочих дней после окончания соответствующего процентного периода.

Днем уплаты процентов считается день зачисления денежных средств на счет Кредитора.

В случае досрочного возврата Заемщиком кредита подлежащие уплате проценты уплачиваются Заемщиком одновременно с возвратом кредита.

В случае неисполнения Заемщиком обязательства, предусмотренного п. 3.1.13. Кредитного договора, размер действующей процентной ставки по кредиту увеличивается на 1 (Один) процентный пункт соответственно. Увеличенная процентная ставка по кредиту действует с первого дня квартала, следующего за кварталом, в котором произошло невыполнение обязательства, предусмотренного п.3.1.13. Кредитного договора, по квартал, в котором произошло исполнение Заемщиком указанных обязательств включительно.

В случае неисполнения Заемщиком обязательств, предусмотренных п. 3.1.52 Кредитного договора, размер действующей процентной ставки по кредиту увеличивается на 1 (Один) процентный пункт соответственно. Увеличенная процентная ставка по кредиту действует со дня, следующего за днем, в котором произошло невыполнение обязательств, предусмотренных п. 3.1.52. Кредитного договора, по день, в котором произошло

исполнение Заемщиком указанных обязательств включительно».

2. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве и действует в пределах срока действия Договора.

3. Настоящим Залогодатель подтверждает, что перед подписанием настоящего Соглашения он в полном объеме ознакомился с условиями Кредитного договора № 32-260/15/3117-06-КР от "24" октября 2006г., включая дополнительные соглашения №1 от 28.11.2006 г., №2 от 31.07.2007 г., №3 от 29.09.2008 г., №4 от 28.10.2008 г., №5 от 01.07.2009 г., №6 от 10.11.2009 г., №7 от 29.03.2010 г. к нему, содержание которых ему известно и понятно.

4. Соглашение составлено и подписано в 4-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. По одному экземпляру выдается каждой Стороне, третий экземпляр находится в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, четвертый – у нотариуса г. Москвы Дзядыка Я.И.

МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Залогодержатель:

Акционерный коммерческий банк «Банк Москвы» (открытое акционерное общество)

Местонахождение: 107996, г. Москва, ул. Рождественка, д. 8/15 стр.3

Телефон: (495) 925-80-00; Телефакс: (495) 795-26-00

Корреспондентский счет № 30101810500000000219 в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России, БИК 044525219, ИНН 7702000406

Залогодатель:

Закрытое акционерное общество «Строительное управление №155»

Адрес: 117261, г. Москва, Ленинский проспект, д. 81

Расчетный счет №40702810900330000407 в ОАО «Банк Москвы», К/с №30101810500000000219 в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России

ИНН 7736003162


ПОДПИСИ СТОРОН

От имени Залогодержателя:

Вице-президент

 С.В. Ермолаев/

Заместитель главного бухгалтера

 М.И. Горина/



От имени Залогодателя:

Генеральный директор

Мещеряков Александр Сергеевич
Мещеряков

Сергеевич



/ А.С. Мещеряков/

Главный бухгалтер

Афанасьева Елена Николаевна
ЕАфан

/Е.Н. Афанасьева/

Город Москва. Двенадцатого апреля две тысячи десятого года.

Настоящее соглашение удостоверено мной, Дядьком Ярославом Ивановичем, нотариусом города Москвы.

Соглашение подписано сторонами в моем присутствии. Личность подписавших соглашение установлена, их дееспособность, а также правоспособность Акционерного коммерческого банка "Банк Москвы" (открытого акционерного общества), Закрытого акционерного общества "Строительное управление №155" и полномочия их представителей проверены.

Зарегистрировано в реестре за №16п-1412

Взыскано по тарифу: 3000 руб., за правовую и техническую работу: 4000 руб.

Нотариус

Дядьк Я.И.



[Handwritten signature of the notary]



Всего прошнуровано,
пронумеровано и скреплено
печатью 6
_____ листов

Нотариус

A large, stylized handwritten signature in black ink, written over the signature line of the text above.

КОПИЯ ВЕРНА
Учетно-договорной отдел
Административное управление
ОАО «Банк Москвы»

Дополнительное соглашение № 3
ДОГОВОРУ ОБ ИПОТЕКЕ (залог недвижимости)
№ 32-260/19/1744-07-ЗН/3117
от 19 сентября 2007 г.

НАЧ. УЧЕТНО-ДОГ. ОТДЕЛА

Город Москва, двенадцатого апреля две тысячи десятого года.

Н. К. ГОЛОВИНА

Акционерный коммерческий банк «Банк Москвы» (открытое акционерное общество), зарегистрированный Московской Регистрационной Палатой 24 марта 1994 года за № 031.013, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия ВД № 007834 от 17.11.97г., внесена запись в Единый государственный реестр юридических лиц «27» августа 2002 г., свидетельство выдано Управлением МНС России по г. Москве серия 77 №004890431, основной государственный регистрационный номер 1027700159497, место нахождения (почтовый адрес): г. Москва, ул. Рождественка, д.8/15, стр. 3, именуемый в дальнейшем «Залогодержатель», в лице Вице-президента Ермолаева Сергея Владимировича, действующего на основании доверенности № 854 от 30 декабря 2009 года, удостоверенной Камышной Тamarой Александровной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Дзядька Ярослава Ивановича, и зарегистрированной в реестре за № 16п-5776, с одной стороны, и

Закрытое акционерное общество «Строительное управление №155» (ЗАО «СУ №155»), зарегистрированное Московской регистрационной палатой 29.04.1993 г. за № 475.570, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия ВА № 004205 от 07.04.1997 г., внесена запись в Единый государственный реестр юридических лиц 19.09.2002 г., свидетельство выдано Межрайонной инспекцией МНС России № 39 по г. Москве серия 77 № 008018521, основной государственный регистрационный номер 1027739218154, ИНН 7736003162, местонахождение: 117261, Российская Федерация, г. Москва, Ленинский проспект, д. 81, именуемое в дальнейшем «Залогодатель», в лице Генерального директора Мещерякова Александра Сергеевича, действующего на основании Устава, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны заключили настоящее Дополнительное соглашение (далее по тексту «Соглашение») к Договору об ипотеке (залог недвижимости) № 32-260/19/1744-07-ЗН/3117 от 19 сентября 2007 г. (далее по тексту – Договор) о нижеследующем:

1. Изложить п. 1.1. Договора в следующей редакции:

«В соответствии с Кредитным договором № 32-260/15/3117-06-КР от «24» октября 2006г., дополнительным соглашением №1 от 28.11.2006 г., дополнительным соглашением №2 от 31.07.2007 г. дополнительным соглашением №3 от 29.09.2008 г., дополнительным соглашением №4 от 28.10.2008 г., дополнительным соглашением №5 от 01.07.2009 г., дополнительным соглашением №6 от 10.11.2009 г., дополнительным соглашением №7 от 29.03.2010 г. к нему, заключенными в г. Москве между Закрытым акционерным обществом «Строительное управление №155» (ЗАО «СУ №155») (далее – «Заемщик») и Залогодержателем (он же – «Кредитор») (далее – «Кредитный договор»), Кредитор открывает Заемщику в порядке и на условиях, предусмотренных Кредитным договором, кредитную линию с установлением следующих максимальных размеров единовременной задолженности Заемщика (далее – «лимиты задолженности»):

- 1.000.000.000,00 (Один миллиард) рублей с 24 октября 2006 года по 30 апреля 2007 года (выдачи осуществляются в пределах установленного лимита задолженности);

В период с даты подписания Кредитного договора по дату окончательного погашения Кредитного договора № 32-260/15/3543-05-КР от 26.10.2005г., заключенного между Кредитором и Заемщиком, кредитная линия предоставляется траншами по мере погашения ссудной задолженности по Кредитному договору № 32-260/15/3543-05-КР от 26.10.2005г., не ранее дня, следующего за днем погашения указанной ссудной задолженности. Денежные средства предоставляются в сумме, равной сумме погашенной ссудной задолженности по Кредитному договору № 32-260/15/3543-05-КР от 26.10.2005г.

- 2.000.000.000,00 (Два миллиарда) рублей, начиная с 01 марта 2007 г. при условии

выполнения п.п.3.1.17. и 3.1.20. Кредитного договора (выдачи осуществляются в пределах установленного лимита задолженности, включая сумму ранее предоставленных денежных средств по Кредитному договору);

- 650 500 000,00 (Шестьсот пятьдесят миллионов пятьсот тысяч 00/100) рублей, начиная с даты регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве дополнительных соглашений к Договорам залога недвижимого имущества (Договорам ипотеки), указанным в разделе 9 Кредитного договора (выдачи осуществляются в пределах установленного лимита задолженности, включая сумму ранее предоставленных денежных средств по Кредитному договору).

Кредитная линия предоставляется на цели: пополнение оборотных средств сроком возврата «21» апреля 2011 года.

Под кредитной линией понимается неоднократная выдача Кредитором на условиях Кредитного договора Заемщику денежных средств, при условии соблюдения Заемщиком лимита задолженности на любую дату действия Кредитного договора.

Выдача кредита осуществляется частями (траншами) в срок по «30» июня 2007 г. в соответствии с п. 1.1. Кредитного договора.

Выдача кредита осуществляется с даты регистрации *Дополнительных соглашений* к Договорам залога недвижимого имущества, указанным в разделе 9 Кредитного договора по 01.02.2010 года в соответствии с п. 1.1. Кредитного договора.

Выдача кредита осуществляется с даты регистрации *Дополнительных соглашений* к Договорам залога недвижимого имущества, указанным в разделе 9 Кредитного договора по 31.12.2010 года в соответствии с п. 1.1. Кредитного договора, по истечении указанной даты кредит не выдается.

Возврат кредита осуществляется в порядке, на условиях и в сроки, установленные Кредитным договором.

При поступлении на расчетные счета Заемщика, открытые в ОАО «Банк Москвы», выручки от Департамента городского заказа и капитального строительства г. Москвы по Контрактам, указанным в п. 3.1.50. Кредитного договора, задолженность по кредиту в размере поступивших по указанным Контрактам денежных средств становится срочной к погашению и подлежит возврату не позднее рабочего дня, следующего за днем зачисления указанных денежных средств на счета Заемщика (независимо от наступления сроков возврата кредита, Кредитным договором).

При невыполнении Заемщиком требования, указанного в п. 3.1.53 Кредитного договора задолженность по кредиту подлежит возврату в размере поступивших по указанным Контрактам денежных средств (независимо от наступления сроков возврата кредитов, предусмотренных Кредитным договором).

Заемщик уполномочивает Кредитора (не позднее рабочего дня, следующего за днем поступления на расчетный счет Заемщика денежных средств по указанным в п. 3.1.50. Кредитного договора Контрактам) списывать в безакцептном порядке денежные средства (в объеме средств, поступающих на счета Заемщика по указанным в пункте 6.1. Кредитного договора Контрактам) с последующим их направлением в погашение задолженности по кредиту (включая проценты).

Заемщик в соответствии с Кредитным договором обязуется:

- возврат кредита осуществлять в порядке, на условиях и в сроки, установленные Кредитным договором;
- уплатить проценты за пользование кредитом с даты заключения Кредитного договора до даты подписания Дополнения № 3 (29.09.2008 года) к Кредитному договору в размере 12 (Двенадцать) процентов годовых; с даты подписания Дополнения № 3 (29.09.2008 года) к Кредитному договору в размере 15 (Пятнадцать) процентов годовых; с даты регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве *Дополнительных соглашений* №№ 2, 2 и 3 от 30.11.2009 года к Договорам залога недвижимого имущества, указанным в разделе 9 Кредитного договора в размере

17 (Семнадцать) процентов годовых; с даты регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве Дополнительных соглашений №№ 3, 3 и 4 от 12.04.2010 года к Договорам залога недвижимого имущества, указанным в разделе 9 Кредитного договора в размере 15 (Пятнадцать) процентов годовых;

– уплатить по требованию Кредитора в случае нарушения сроков возврата суммы выданного кредита (помимо процентов, предусмотренных п. 1.2. Кредитного договора), неустойку в виде пени в размере 17,0% (Семнадцать) процентов годовых от суммы просроченной задолженности за период с даты возникновения просроченной задолженности до даты погашения Заемщиком просроченной задолженности;

– уплатить по требованию Кредитора в случае нарушения сроков уплаты процентов, предусмотренных Кредитным договором, неустойку в виде штрафа в размере 17 (Семнадцать) процентов от суммы просроченной задолженности по процентам;

– уплатить по требованию Кредитора в случае неисполнения/ненадлежащего исполнения Заемщиком п. 3.1.11, 3.1.43 Кредитного договора, неустойку в виде штрафа в размере 0,5% (Ноль целых пять десятых) процента от суммы ссудной задолженности, действующей на момент неисполнения обязательства, за каждое нарушение;

– уплатить по требованию Кредитора в случае неисполнения/ненадлежащего исполнения Заемщиком обязательств, указанных в п. 3.1.44, и/или п. 3.1.45 и/или 3.1.46. и/или 3.1.47. и/или 3.1.48 и/или 3.1.49 и/или 3.1.51 и/или 3.1.52 Кредитного договора, неустойку в виде пени в размере 0,5% (Ноль целых пять десятых) процентов от суммы ссудной задолженности, действующей на момент неисполнения обязательства, за каждый день неисполнения/ненадлежащего исполнения каждого из указанных обязательств;

– уплатить по требованию Кредитора в случае неисполнения/ненадлежащего исполнения Заемщиком обязательств, указанных в п. 3.1.50 Кредитного договора, неустойку в виде штрафа в размере 0,5% (Ноль целых пять десятых) процентов от суммы каждого неуплаченного платежа;

Все пени уплачиваются за период с даты, следующей за датой неисполнения обязательств по дату фактического исполнения обязательств. Все штрафы уплачиваются не позднее 3 рабочих дней с момента невыполнения соответствующего обязательства;

– уплатить Кредитору комиссию за открытие кредитной линии одновременно в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с даты подписания Кредитного договора в размере 0,1% (Ноль целых одна десятая) процента годовых от максимального лимита задолженности по Кредитному договору;

– уплатить Кредитору помимо, указанных в п. 1.2. Кредитного договора процентов по кредиту комиссию за пролонгацию в размере 0,1 (Ноль целых одна десятая) процентов от ссудной задолженности на дату подписания Дополнительного соглашения № 6 от 10.11.2009 к Кредитному договору. Указанная комиссия уплачивается одновременно не позднее дня вступления в силу Дополнительного соглашения № 6 к Кредитному договору;

– уплатить Кредитору, помимо, указанных в п. 1.2. Договора процентов по кредиту комиссию за пролонгацию кредитной линии в размере 0,1 (Ноль целых одна десятая) процентов от ссудной задолженности на дату подписания Дополнительного соглашения № 7 от 29.03.2010 года к Кредитному договору. Указанная комиссия уплачивается одновременно не позднее дня вступления в силу Дополнительного соглашения № 7 от 29.03.2010 года к Кредитному договору;

– уплатить Кредитору комиссию в размере 1 (Один) процент от суммы досрочно погашаемого кредита за период с даты, следующей за датой досрочного

возврата, до установленного срока возврата в соответствии с условиями Кредитного договора. Указанная в настоящем пункте комиссия уплачивается Заемщиком одновременно с суммой досрочно погашаемого кредита;

– возместить расходы, связанные с исполнением Кредитного договора и указанные в Разделе 10 Кредитного договора. Суммы расходов подлежат уплате Заемщиком по мере их возникновения. Расходы, понесенные Залогодержателем, подлежат возмещению Заемщиком в полном объеме.

В случае изменения конъюнктуры рынка кредитных ресурсов, а также изменения ставки рефинансирования Банка России, Кредитор имеет право в одностороннем порядке изменять процентную ставку по кредиту. Новая процентная ставка применяется: при увеличении - через 15 (Пятнадцать) рабочих дней со дня уведомления Заемщика, при уменьшении - со дня уменьшения без уведомления Заемщика.

В течение указанного периода Заемщик письменно извещает Кредитора о согласии либо несогласии с увеличением процентной ставки по кредиту.

Непоступление от Заемщика сообщения о согласии либо несогласии с увеличением процентной ставки по кредиту в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты уведомления Заемщика Кредитором об увеличении процентной ставки считается принятием Заемщиком новой процентной ставки по кредиту.

В случае несогласия Заемщика с увеличением размера процентной ставки изменяется срок возврата кредита, кредит подлежит возврату не позднее 15 (Пятнадцати) календарных дней с даты получения Кредитором извещения Заемщика о несогласии с применением новой процентной ставки по кредиту. При этом в срок, указанный в абзаце 4 пункта 2.2. Кредитного договора, Заемщик обязан: погасить кредит в полном объеме; уплатить начисленные по дату погашения проценты по ставке, действующей на день уведомления об изменении процентной ставки; полностью исполнить все свои обязательства по Кредитному договору. В противном случае любой неполученный по истечении указанного срока платеж является просроченной задолженностью, с применением к Заемщику санкций в соответствии с условиями Кредитного договора.

Проценты рассчитываются за время пользования кредитом, при этом количество дней в году принимается равным фактическому количеству дней в году, а количество дней в месяце принимается равным фактическому количеству дней в месяце.

Процентный период означает календарный период, за который начисляются и уплачиваются проценты за пользование кредитом в соответствии с порядком, предусмотренным, пунктом 2.4. Кредитного договора. Первый процентный период начинается со дня, следующего за днем первого получения денежных средств по кредиту, и заканчивается 30.11.2006 года. Последующие процентные периоды начинаются с первого календарного дня следующего месяца и заканчиваются последним календарным днем того же месяца. Последний процентный период заканчивается днем возврата кредита (п. 1.1. Кредитного договора). Оплата процентов производится Заемщиком в течение 5 (Пяти) рабочих дней после окончания соответствующего процентного периода.

Днем уплаты процентов считается день зачисления денежных средств на счет Кредитора.

В случае досрочного возврата Заемщиком кредита подлежащие уплате проценты уплачиваются Заемщиком одновременно с возвратом кредита.

В случае неисполнения Заемщиком обязательства, предусмотренного п. 3.1.13. Кредитного договора, размер действующей процентной ставки по кредиту увеличивается на 1 (Один) процентный пункт соответственно. Увеличенная процентная ставка по кредиту действует с первого дня квартала, следующего за кварталом, в котором произошло невыполнение обязательства, предусмотренного п.3.1.13. Кредитного договора, по квартал, в котором произошло исполнение Заемщиком указанных обязательств включительно.

В случае неисполнения Заемщиком обязательств, предусмотренных п. 3.1.52 Кредитного договора, размер действующей процентной ставки по кредиту увеличивается на 1 (Один) процентный пункт соответственно. Увеличенная процентная ставка по кредиту действует со дня, следующего за днем, в котором произошло невыполнение обязательств,

предусмотренных п. 3.1.52. Кредитного договора, по день, в котором произошло исполнение Заемщиком указанных обязательств включительно».

2. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве и действует в пределах срока действия Договора.

3. Настоящим Залогодатель подтверждает, что перед подписанием настоящего Соглашения он в полном объеме ознакомился с условиями Кредитного договора № 32-260/15/3117-06-КР от "24" октября 2006г., включая дополнительные соглашения №1 от 28.11.2006 г., №2 от 31.07.2007 г., №3 от 29.09.2008 г., №4 от 28.10.2008 г., №5 от 01.07.2009 г., №6 от 10.11.2009 г., №7 от 29.03.2010 г. к нему, содержание которых ему известно и понятно.

4. Соглашение составлено и подписано в 4-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. По одному экземпляру выдается каждой Стороне, третий экземпляр находится в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, четвертый – у нотариуса г. Москвы Дзядыка Я.И.

МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Залогодержатель:

Акционерный коммерческий банк «Банк Москвы» (открытое акционерное общество)

Местонахождение: 107996, г. Москва, ул. Рождественка, д. 8/15 стр.3

Телефон: (495) 925-80-00; Телефакс: (495) 795-26-00

Корреспондентский счет № 30101810500000000219 в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России, БИК 044525219, ИНН 7702000406

Залогодатель:

Закрытое акционерное общество «Строительное управление №155»

Адрес: 117261, г. Москва, Ленинский проспект, д. 81

Расчетный счет №40702810900330000407 в ОАО «Банк Москвы», К/с

№30101810500000000219 в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России

ИНН 7736003162

ПОДПИСИ СТОРОН


От имени Залогодержателя:

Вице-президент


Заместитель главного бухгалтера



С.В. Ермолаев/


М.П. Форина/

От имени Залогодателя:

Генеральный директор

Мещеряков Александр Сергеевич
Мещеряков



/А.С. Мещеряков/

Главный бухгалтер

Афанасьева Елена Николаевна
Е.А. Афанасьева

/Е.Н. Афанасьева/

Город Москва. Двенадцатого апреля две тысячи десятого года.

Настоящее соглашение удостоверено мной, Дядьком Ярославом Ивановичем, нотариусом города Москвы.

Соглашение подписано сторонами в моем присутствии. Личность подписавших соглашение установлена, их дееспособность, а также правоспособность Акционерного коммерческого банка "Банк Москвы" (открытого акционерного общества), Закрытого акционерного общества "Строительное управление №155" и полномочия их представителей проверены.

Зарегистрировано в реестре за №16п-1411

Взыскано по тарифу: 3000 руб., за правовую и техническую работу: 4000 руб.

Нотариус



Дядьк Я.И.

[Handwritten signature of the notary]



Всего прошнуровано,
пронумеровано и скреплено
печатью 6
_____ листов.
Нотариус _____

A large, stylized handwritten signature in black ink, written over the signature line of the text above.

КОПИЯ ВЕРНА
Учетно-договорный отдел
Административное управление
ОАО «Банк Москвы»

Дополнительное соглашение № 4
к ДОГОВОРУ ОБ ИПОТЕКЕ (залог недвижимости)
№ 32-260/19/2083-07-ЗН/3117
от 01 ноября 2007 г.

2011 г.
нач. УЧЕТНО-ДОГ. ОТДЕЛА
Н. К. Головина

01 февраля

Город Москва, шестого декабря две тысячи десятого года.

Акционерный коммерческий банк «Банк Москвы» (открытое акционерное общество), зарегистрированный Московской Регистрационной Палатой 24 марта 1994 года за № 031.013, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия ВД № 007834 от 17.11.97г., внесена запись в Единый государственный реестр юридических лиц «27» августа 2002 г., свидетельство выдано Управлением МНС России по г. Москве серия 77 №004890431, основной государственный регистрационный номер 1027700159497, место нахождения (почтовый адрес): г. Москва, ул. Рождественка, д.8/15, стр. 3, именуемый в дальнейшем «Залогодержатель», в лице Вице-президента **Ермолаева Сергея Владимировича**, действующего на основании доверенности № 854 от «30» декабря 2009 года, удостоверенной нотариусом г. Москвы Дзядыком Я.И. и зарегистрированной в реестре за № 16п-5776, с одной стороны, и

Закрытое акционерное общество «Строительное управление №155» (ЗАО «СУ №155»), зарегистрированное Московской регистрационной палатой 29.04.1993 г. за № 475.570, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия ВА № 004205 от 07.04.1997 г., внесена запись в Единый государственный реестр юридических лиц 19.09.2002 г., свидетельство выдано Межрайонной инспекцией МНС России № 39 по г. Москве серия 77 № 008018521, основной государственный регистрационный номер 1027739218154, ИНН 7736003162, местонахождение: 117261, Российская Федерация, г. Москва, Ленинский проспект, д. 81, именуемое в дальнейшем «Залогодатель», в лице Генерального директора **Мещерякова Александра Сергеевича**, действующего на основании Устава, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны заключили настоящее Дополнительное соглашение (далее по тексту «Соглашение») к Договору об ипотеке (залог недвижимости) № 32-260/19/2083-07-ЗН/3117 от 01 ноября 2007 г. (далее по тексту – Договор) о нижеследующем:

1. Изложить абзац 1 п. 1.1. Договора в следующей редакции:

«В соответствии с Кредитным договором № 32-260/15/3117-06-КР от «24» октября 2006г., дополнительным соглашением №1 от 28.11.2006 г., дополнительным соглашением №2 от 31.07.2007 г. дополнительным соглашением №3 от 29.09.2008 г., дополнительным соглашением №4 от 28.10.2008 г., дополнительным соглашением №5 от 01.07.2009 г., дополнительным соглашением №6 от 10.11.2009 г., дополнительным соглашением №7 от 29.03.2010 г., дополнительным соглашением №8 от 01.10.2010 г. к нему, заключенными в г. Москве между Закрытым акционерным обществом «Строительное управление №155» (ЗАО «СУ №155») (далее – «Заемщик») и Залогодержателем (он же – «Кредитор») (далее – «Кредитный договор»), Кредитор открывает Заемщику в порядке и на условиях, предусмотренных Кредитным договором, кредитную линию с установлением следующих максимальных размеров единовременной задолженности Заемщика (далее – «лимиты задолженности»):»

2. Изложить абзац 17 п. 1.1. Договора в следующей редакции:

« - уплатить проценты за пользование кредитом с даты заключения Кредитного договора до даты подписания Дополнения № 3 (29.09.2008 года) к Кредитному договору в размере 12 (Двенадцать) процентов годовых; с даты подписания Дополнения № 3 (29.09.2008 года) к Кредитному договору в размере 15 (Пятнадцать) процентов годовых; с даты регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве Дополнительных соглашений №№ 2, 2 и 3 от 30.11.2009 года к

Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и
картографии по Москве
Номер регистрационного округа 77
Идентификационный номер государственной регистрации
Дата государственной регистрации 31 ДЕН 2010
Идентификационный номер объекта недвижимости 50/05/005/2010/0534/166
Идентификационный номер объекта недвижимости ГАЛЕВСКИЙ АА



Идентификационный номер объекта недвижимости "166" верит

ГАЛЕВСКИЙ АА

Договорам залога недвижимого имущества, указанным в разделе 9 Кредитного договора в размере 17 (Семнадцать) процентов годовых; с даты регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве Дополнительных соглашений №№ 3, 3 и 4 от 12.04.2010 года к Договорам залога недвижимого имущества, указанным в разделе 9 Кредитного договора в размере 15 (Пятнадцать) процентов годовых; с даты подписания Дополнительного соглашения №8 к Кредитному договору после регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве Дополнительных соглашений №4,4 и 5 от 06.12.2010 г. к Договорам залога недвижимого имущества, указанным в разделе 9 Кредитного договора в размере 11,25 (Одиннадцать целых двадцать пять сотых) процентов годовых;».

3. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве и действует в пределах срока действия Договора.

4. Настоящим Залогодатель подтверждает, что перед подписанием настоящего Соглашения он в полном объеме ознакомился с условиями Кредитного договора № 32-260/15/3117-06-КР от "24" октября 2006г., включая дополнительные соглашения №1 от 28.11.2006 г., №2 от 31.07.2007 г., №3 от 29.09.2008 г., №4 от 28.10.2008 г., №5 от 01.07.2009 г., №6 от 10.11.2009 г., №7 от 29.03.2010 г., №8 от 01.10.2010 г. к нему, содержание которых ему известно и понятно.

5. Соглашение составлено и подписано в 4-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. По одному экземпляру выдается каждой Стороне, третий экземпляр находится в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, четвертый – у нотариуса г. Москвы Дзядыка Я.И.

МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Залогодержатель:

Акционерный коммерческий банк «Банк Москвы» (открытое акционерное общество)
Местонахождение: 107996, г. Москва, ул. Рождественка, д. 8/15 стр.3
Телефон: (495) 925-80-00; Teleфакс: (495) 795-26-00
Корреспондентский счет № 30101810500000000219 в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России, БИК 044525219, ИНН 7702000406

Залогодатель:

Закрытое акционерное общество «Строительное управление №155»
Адрес: 117261, г. Москва, Ленинский проспект, д. 81
Расчетный счет №40702810900330000407 в ОАО «Банк Москвы», К/с №30101810500000000219 в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России
ИНН 7736003162

ПОДПИСИ СТОРОН

От имени Залогодержателя:

Вице-президент

 /С.В. Ермолаев/
От имени Залогодателя



Генеральный директор

 /Мещеряков/
Мещеряков/



Главный бухгалтер

 /Е.Н. Афанасьева/
Е.Н. Афанасьева/

Город Москва. Шестого декабря две тысячи десятого года.

Настоящее соглашение удостоверено мной, Дзядыком Ярославом Ивановичем, нотариусом города Москвы.

Соглашение подписано сторонами в моем присутствии. Личность подписавших соглашение установлена, их дееспособность, а также правоспособность Акционерного коммерческого банка "Банк Москвы" (открытого акционерного общества), Закрытого акционерного общества "Строительное управление №155" и полномочия их представителей проверены.

Зарегистрировано в реестре за №16л-6666

Взыскано нотариу: 3000 руб., за правовую и техническую работу: 4000 руб.



Дзядык Я.И.





Всего прошнуровано,
пронумеровано и скреплено
печатью 3 (три) листов
нотариус _____

A large, stylized handwritten signature in black ink, written over the signature line of the text box.

КОПИЯ ВЕРНА
Учетно-договорный отдел
Административное управление
ОАО «Банк Москвы»

Дополнительное соглашение № 4
ДОГОВОРУ ОБ ИПОТЕКЕ (залог недвижимости)
№ 32-260/19/1744-07-ЗН/3117

от 19 сентября 2007 г.

201-1
БАН. УЧЕТНО-ДОГ. ОТДЕЛА

Н. К. ГОПОВИНА

Город Москва, шестого декабря две тысячи десятого года.

Акционерный коммерческий банк «Банк Москвы» (открытое акционерное общество), зарегистрированный Московской Регистрационной Палатой 24 марта 1994 года за № 031.013, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия ВД № 007834 от 17.11.97г., внесена запись в Единый государственный реестр юридических лиц «27» августа 2002 г., свидетельство выдано Управлением МНС России по г. Москве серия 77 №004890431, основной государственный регистрационный номер 1027700159497, место нахождения (почтовый адрес): г. Москва, ул. Рождественка, д.8/15, стр. 3, именуемый в дальнейшем «Залогодержатель», в лице Вице-президента **Ермолаева Сергея Владимировича**, действующего на основании доверенности № 854 от 30 декабря 2009 года, удостоверенной Камышной Тamarой Александровной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Дядька Ярослава Ивановича, и зарегистрированной в реестре за № 16п-5776, с одной стороны, и

Закрытое акционерное общество «Строительное управление №155» (ЗАО «СУ №155»), зарегистрированное Московской регистрационной палатой 29.04.1993 г. за № 475.570, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия ВА № 004205 от 07.04.1997 г., внесена запись в Единый государственный реестр юридических лиц 19.09.2002 г., свидетельство выдано Межрайонной инспекцией МНС России № 39 по г. Москве серия 77 № 008018521, основной государственный регистрационный номер 1027739218154, ИНН 7736003162, местонахождение: 117261, Российская Федерация, г. Москва, Ленинский проспект, д. 81, именуемое в дальнейшем «Залогодатель», в лице Генерального директора **Мещерякова Александра Сергеевича**, действующего на основании Устава, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны заключили настоящее Дополнительное соглашение (далее по тексту «Соглашение») к Договору об ипотеке (залог недвижимости) № 32-260/19/1744-07-ЗН/3117 от 19 сентября 2007 г. (далее по тексту – Договор) о нижеследующем:

1. Изложить абзац 1 п. 1.1. Договора в следующей редакции:

«В соответствии с Кредитным договором № 32-260/15/3117-06-КР от «24» октября 2006г., дополнительным соглашением №1 от 28.11.2006 г., дополнительным соглашением №2 от 31.07.2007 г. дополнительным соглашением №3 от 29.09.2008 г., дополнительным соглашением №4 от 28.10.2008 г., дополнительным соглашением №5 от 01.07.2009 г., дополнительным соглашением №6 от 10.11.2009 г., дополнительным соглашением №7 от 29.03.2010 г., дополнительным соглашением №8 от 01.10.2010 г. к нему, заключенными в г. Москве между Закрытым акционерным обществом «Строительное управление №155» (ЗАО «СУ №155») (далее – «Заемщик») и Залогодержателем (он же – «Кредитор») (далее – «Кредитный договор»), Кредитор открывает Заемщику в порядке и на условиях, предусмотренных Кредитным договором, кредитную линию с установлением следующих максимальных размеров единовременной задолженности Заемщика (далее – «лимиты задолженности»):»

2. Изложить абзац 17 п. 1.1. Договора в следующей редакции:

« - уплатить проценты за пользование кредитом с даты заключения Кредитного договора до даты подписания Дополнения № 3 (29.09.2008 года) к Кредитному договору в размере 12 (Двенадцать) процентов годовых; с даты подписания Дополнения № 3 (29.09.2008 года) к Кредитному договору в размере 15 (Пятнадцать) процентов годовых; с даты регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве Дополнительных соглашений №№ 2, 2 и 3 от 30.11.2009 года к

Договорам залога недвижимого имущества, указанным в разделе 9 Кредитного договора в размере 17 (Семнадцать) процентов годовых; с даты регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве Дополнительных соглашений №№ 3, 3 и 4 от 12.04.2010 года к Договорам залога недвижимого имущества, указанным в разделе 9 Кредитного договора в размере 15 (Пятнадцать) процентов годовых; с даты подписания Дополнительного соглашения №8 к Кредитному договору после регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве Дополнительных соглашений №4,4 и 5 от 06.12.2010 г. к Договорам залога недвижимого имущества, указанным в разделе 9 Кредитного договора в размере 11,25 (Одиннадцать целых двадцать пять сотых) процентов годовых;».

3. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве и действует в пределах срока действия Договора.

4. Настоящим Залогодатель подтверждает, что перед подписанием настоящего Соглашения он в полном объеме ознакомился с условиями Кредитного договора № 32-260/15/3117-06-КР от "24" октября 2006г., включая дополнительные соглашения №1 от 28.11.2006 г., №2 от 31.07.2007 г., №3 от 29.09.2008 г., №4 от 28.10.2008 г., №5 от 01.07.2009 г., №6 от 10.11.2009 г., №7 от 29.03.2010 г., №8 от 01.10.2010 г. к нему, содержание которых ему известно и понятно.

5. Соглашение составлено и подписано в 4-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. По одному экземпляру выдается каждой Стороне, третий экземпляр находится в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, четвертый – у нотариуса г. Москвы Дзядька Я.И.

МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Залогодержатель:

Акционерный коммерческий банк «Банк Москвы» (открытое акционерное общество)

Местонахождение: 107996, г. Москва, ул. Рождественка, д. 8/15 стр.3

Телефон: (495) 925-80-00; Телефакс: (495) 795-26-00

Корреспондентский счет № 30101810500000000219 в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России, БИК 044525219, ИНН 7702000406

Залогодатель:

Закрытое акционерное общество «Строительное управление №155»

Адрес: 117261, г. Москва, Ленинский проспект, д. 81

Расчетный счет №40702810900330000407 в ОАО «Банк Москвы», К/с

№30101810500000000219 в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России

ИНН 7736003162



Всего прошнуровано,
пронумеровано и скреплено
печатью 3/1000 листов
нотариус _____

КОПИЯ ВЕРНА
Учетно-договорный отдел
Административное управление
ОАО «Банк Москвы»

16. июль 2011 г. ИМУЧ. УЧЕТНО-ДОГ. ОТДЕЛА
Н. К. ГОЛОВИНА

Дополнительное соглашение № 5
к ДОГОВОРУ ОБ ИПОТЕКЕ (залог недвижимости)
№ 32-260/19/1744-07-ЗН/3117
от 19 сентября 2007 г.

Город Москва, четвертого апреля две тысячи одиннадцатого года.

Акционерный коммерческий банк «Банк Москвы» (открытое акционерное общество), зарегистрированный Московской Регистрационной Палатой 24 марта 1994 года за № 031.013, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия ВД № 007834 от 17.11.97г., внесена запись в Единый государственный реестр юридических лиц «27» августа 2002 г., свидетельство выдано Управлением МНС России по г. Москве серия 77 №004890431, основной государственный регистрационный номер 1027700159497, место нахождения (почтовый адрес): г. Москва, ул. Рождественка, д.8/15, стр. 3, именуемый в дальнейшем «Залогодержатель», в лице Вице-президента Ермолаева Сергея Владимировича, действующего на основании доверенности № 854 от «30» декабря 2009 года, удостоверенной нотариусом г. Москвы Дзядыком Я.И. и зарегистрированной в реестре за № 16п-5776, с одной стороны, и

Закрытое акционерное общество «Строительное управление №155» (ЗАО «СУ №155»), зарегистрированное Московской регистрационной палатой 29.04.1993 г. за № 475.570, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия ВА № 004205 от 07.04.1997 г., внесена запись в Единый государственный реестр юридических лиц 19.09.2002 г., свидетельство выдано Межрайонной инспекцией МНС России № 39 по г. Москве серия 77 № 008018521, основной государственный регистрационный номер 1027739218154, ИНН 7736003162, местонахождение: 117261, Российская Федерация, г. Москва, Ленинский проспект, д. 81, именуемое в дальнейшем «Залогодатель», в лице Генерального директора Мещерякова Александра Сергеевича, действующего на основании Устава, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны заключили настоящее Дополнительное соглашение (далее по тексту «Соглашение») к Договору об ипотеке (залог недвижимости) № 32-260/19/1744-07-ЗН/3117 от 19 сентября 2007 г. (далее по тексту – Договор) о нижеследующем:

1. Изложить п. 1.1. Договора в следующей редакции:

«В соответствии с Кредитным договором № 32-260/15/3117-06-КР от «24» октября 2006г., дополнительным соглашением №1 от 28.11.2006 г., дополнительным соглашением №2 от 31.07.2007 г. дополнительным соглашением №3 от 29.09.2008 г., дополнительным соглашением №4 от 28.10.2008 г., дополнительным соглашением №5 от 01.07.2009 г., дополнительным соглашением №6 от 10.11.2009 г., дополнительным соглашением №7 от 29.03.2010 г., дополнительным соглашением №8 от 01.10.2010 г. и дополнительным соглашением №9 от 04.04.2011 г. к нему, заключенными в г. Москве между Закрытым акционерным обществом «Строительное управление №155» (ЗАО «СУ №155») (далее – «Заемщик») и Залогодержателем (он же – «Кредитор») (далее – «Кредитный договор»), Кредитор открывает Заемщику в порядке и на условиях, предусмотренных Кредитным договором, кредитную линию с установлением следующих максимальных размеров единовременной задолженности Заемщика (далее – «лимиты задолженности»):

- 1.000.000.000,00 (Один миллиард) рублей с 24 октября 2006 года по 30 апреля 2007 года (выдачи осуществляются в пределах установленного лимита задолженности).

В период с даты подписания Кредитного договора по дату окончательного погашения Кредитного договора № 32-260/15/3543-05-КР от 26.10.2005г., заключенного между Кредитором и Заемщиком, кредитная линия предоставляется траншами по мере погашения ссудной задолженности по Кредитному договору № 32-260/15/3543-05-КР от 26.10.2005г., не ранее дня, следующего за днем погашения указанной ссудной задолженности. Денежные средства предоставляются в сумме, равной сумме погашенной ссудной задолженности по Кредитному договору № 32-260/15/3543-05-КР от 26.10.2005г.

- 2.000.000.000,00 (Два миллиарда) рублей, начиная с 01 марта 2007 г. при условии выполнения п.п.3.1.17. и 3.1.20. Кредитного договора (выдачи осуществляются в пределах установленного лимита задолженности, включая сумму ранее предоставленных денежных средств по Кредитному договору);

- 650 500 000,00 (Шестьсот пятьдесят миллионов пятьсот тысяч 00/100) рублей, начиная с даты регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве дополнительных соглашений к Договорам залога недвижимого имущества (Договорам ипотеки), указанным в разделе 9 Кредитного договора (выдачи осуществляются в пределах установленного лимита задолженности, включая сумму ранее предоставленных денежных средств по Кредитному договору).

Кредитная линия предоставляется на цели: пополнение оборотных средств сроком возврата «20» апреля 2012 года.

Под кредитной линией понимается неоднократная выдача Кредитором на условиях Кредитного договора Заемщику денежных средств, при условии соблюдения Заемщиком лимита задолженности на любую дату действия Кредитного договора.

Выдача кредита осуществляется частями (траншами) в срок по «30» июня 2007 г. в соответствии с п. 1.1. Кредитного договора.

Выдача кредита осуществляется с даты регистрации Дополнительных соглашений к Договорам залога недвижимого имущества, указанным в разделе 9 Кредитного договора по 01.02.2010 года в соответствии с п. 1.1. Кредитного договора.

Выдача кредита осуществляется с даты регистрации Дополнительных соглашений к Договорам залога недвижимого имущества, указанным в разделе 9 Кредитного договора по 31.12.2010 года в соответствии с п. 1.1. Кредитного договора, по истечении указанной даты кредит не выдается.

Выдача кредита осуществляется с даты регистрации Дополнительных соглашений к договорам залога недвижимого имущества, указанным в разделе 9 Кредитного договора, по 31.12.2011 года в соответствии с п.1.1. Кредитного договора, по истечении указанной даты кредит не выдается.

Возврат кредита осуществляется в порядке, на условиях и в сроки, установленные Кредитным договором.

При поступлении на расчетные счета Заемщика, открытые в ОАО «Банк Москвы», выручки от Департамента городского заказа и капитального строительства г. Москвы по Контрактам, указанным в п. 3.1.50. Кредитного договора, задолженность по кредиту в размере поступивших по указанным Контрактам денежных средств становится срочной к погашению и подлежит возврату не позднее рабочего дня, следующего за днем зачисления указанных денежных средств на счета Заемщика (независимо от наступления сроков возврата кредита, Кредитным договором).

При невыполнении Заемщиком требования, указанного в п. 3.1.53 Кредитного договора задолженность по кредиту подлежит возврату в размере поступивших по указанным Контрактам денежных средств (независимо от наступления сроков возврата кредитов, предусмотренных Кредитным договором).

Заемщик уполномочивает Кредитора (не позднее рабочего дня, следующего за днем поступления на расчетный счет Заемщика денежных средств по указанным в п.

3.1.50. Кредитного договора Контрактам) списывать в безакцептном порядке денежные средства (в объеме средств, поступающих на счета Заемщика по указанным в пункте 6.1. Кредитного договора Контрактам) с последующим их направлением в погашение задолженности по кредиту (включая проценты).

Заемщик в соответствии с Кредитным договором обязуется:

- возврат кредита осуществлять в порядке, на условиях и в сроки, установленные Кредитным договором;

уплатить проценты за пользование кредитом с даты заключения Кредитного договора до даты подписания Дополнения № 3 (29.09.2008 года) к Кредитному договору в размере 12 (Двенадцать) процентов годовых; с даты подписания Дополнения № 3 (29.09.2008 года) к Кредитному договору в размере 15 (Пятнадцать) процентов годовых; с даты регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве Дополнительных соглашений №№ 2, 2 и 3 от 30.11.2009 года к Договорам залога недвижимого имущества, указанным в разделе 9 Кредитного договора в размере 17 (Семнадцать) процентов годовых; с даты регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве Дополнительных соглашений №№ 3, 3 и 4 от 12.04.2010 года к Договорам залога недвижимого имущества, указанным в разделе 9 Кредитного договора в размере 15 (Пятнадцать) процентов годовых; с даты подписания Дополнительного соглашения № 8 к Кредитному договору после регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве Дополнительных соглашений №№ 4, 4 и 5 от 06.12.2010 года к Договорам залога недвижимого имущества, указанным в разделе 9 Кредитного договора, в размере 11,25 (Одиннадцать целых двадцать пять сотых) процентов годовых; с даты подписания Дополнительного соглашения № 9 к Кредитному договору в размере 15 (Пятнадцать) процентов годовых; с даты регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве дополнительных соглашений №№ 5, 5 и 6 от 04.04.2011 года к Договорам залога недвижимого имущества (Договорам об ипотеке), указанным в разделе 9 Кредитного договора, а также дополнительного соглашения № 2 от 04.04.2011г. к договору залога недвижимого имущества № 32-260/19/1854-10-ЗН/3117 от 02.08.2010г. и дополнительного соглашения № 2 от 04.04.2011г. к договору залога недвижимого имущества № 32-260/19/1855-10-ЗН/3117 от 02.08.2010г. в размере 11,25 (Одиннадцать целых двадцать пять сотых) процентов годовых;

- уплатить по требованию Кредитора в случае нарушения сроков возврата суммы выданного кредита (помимо процентов, за пользование кредитом), неустойку в виде пени в размере 12,0% (Двенадцать) процентов годовых от суммы просроченной задолженности по кредиту за период с даты возникновения просроченной задолженности до даты погашения Заемщиком просроченной задолженности;
- уплатить по требованию Кредитора в случае нарушения сроков уплаты процентов, предусмотренных Кредитным договором, неустойку в виде штрафа в размере 10 (Десять) процентов от суммы просроченной задолженности по процентам;
- уплатить по требованию Кредитора в случае неисполнения/ненадлежащего исполнения Заемщиком п. 3.1.11, 3.1.43 Кредитного договора, неустойку в виде штрафа в размере 0,5% (Ноль целых пять десятых) процента от суммы ссудной задолженности, действующей на момент неисполнения обязательства, за каждое нарушение;
- уплатить по требованию Кредитора в случае неисполнения/ненадлежащего исполнения Заемщиком обязательств, указанных в п. 3.1.44, и/или п. 3.1.45 и/или 3.1.46. и/или 3.1.47. и/или 3.1.48 и/или 3.1.49 и/или 3.1.51 и/или

3.1.52 Кредитного договора, неустойку в виде пени в размере 0,5% (Ноль целых пять десятых) процентов от суммы ссудной задолженности, действующей на момент неисполнения обязательства, за каждый день неисполнения/ненадлежащего исполнения каждого из указанных обязательств;

- уплатить по требованию Кредитора в случае неисполнения/ненадлежащего исполнения Заемщиком обязательств, указанных в п. 3.1.50 Кредитного договора, неустойку в виде штрафа в размере 0,5% (Ноль целых пять десятых) процентов от суммы каждого неуплаченного платежа;

Все пени уплачиваются за период с даты, следующей за датой неисполнения обязательств по дату фактического исполнения обязательств. Все штрафы уплачиваются не позднее 3 рабочих дней с момента невыполнения соответствующего обязательства;

- уплатить Кредитору комиссию за открытие кредитной линии единовременно в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с даты подписания Кредитного договора в размере 0,1% (Ноль целых одна десятая) процента годовых от максимального лимита задолженности по Кредитному договору;
- уплатить Кредитору помимо, указанных в п. 1.2. Кредитного договора процентов по кредиту комиссию за пролонгацию в размере 0,1 (Ноль целых одна десятая) процентов от ссудной задолженности на дату подписания Дополнительного соглашения № 6 от 10.11.2009 к Кредитному договору. Указанная комиссия уплачивается единовременно не позднее дня вступления в силу Дополнительного соглашения № 6 к Кредитному договору;
- уплатить Кредитору, помимо, указанных в п. 1.2. Договора процентов по кредиту комиссию за пролонгацию кредитной линии в размере 0,1 (Ноль целых одна десятая) процентов от ссудной задолженности на дату подписания Дополнительного соглашения № 7 от 29.03.2010 года к Кредитному договору. Указанная комиссия уплачивается единовременно не позднее дня вступления в силу Дополнительного соглашения № 7 от 29.03.2010 года к Кредитному договору;
- уплатить Кредитору, помимо указанных в п. 1.2. Кредитного договора процентов по кредиту, комиссию за пролонгацию кредитной линии в размере 0,1 (Ноль целых одна десятая) процентов от остатка ссудной задолженности на дату подписания Дополнительного соглашения № 9 к Кредитному договору. Указанная комиссия уплачивается единовременно не позднее дня вступления в силу Дополнительного соглашения № 9 к Кредитному договору;
- уплатить Кредитору комиссию в размере 1 (Один) процент от суммы досрочно погашаемого кредита за период с даты, следующей за датой досрочного возврата, до установленного срока возврата в соответствии с условиями Кредитного договора. Указанная в настоящем пункте комиссия уплачивается Заемщиком одновременно с суммой досрочно погашаемого кредита;
- возместить расходы, связанные с исполнением Кредитного договора и указанные в Разделе 10 Кредитного договора. Суммы расходов подлежат уплате Заемщиком по мере их возникновения. Расходы, понесенные Залогодержателем, подлежат возмещению Заемщиком в полном объеме.

Кредитор имеет право в одностороннем порядке по своему усмотрению изменять процентную ставку по кредиту. Новая процентная ставка применяется: при

увеличении - через 30 (Тридцать) календарных дней со дня направления соответствующего уведомления Заемщику (далее «Уведомление»), при уменьшении - со дня уменьшения без уведомления Заемщика.

В течение указанного периода Заемщик должен письменно известить Кредитора о согласии либо несогласии с увеличением процентной ставки по кредиту, а также (в случае согласия) обеспечить заключение соответствующих дополнений к Кредитному договору и договорам, заключенным в обеспечение обязательств Заемщика (в том числе обеспечить оформление всех необходимых корпоративных решений, а также государственную регистрацию дополнений в случаях, предусмотренных действующим законодательством).

При этом, выдача кредита в рамках кредитной линии приостанавливается с даты направления Кредитором Уведомления (вне зависимости от истечения срока выдачи кредита, определенного Кредитным договором).

В случае поступления от Заемщика сообщения о согласии с увеличением процентной ставки по кредиту и заключения надлежащим образом оформленных дополнений к Кредитному договору и договорам, обеспечивающим обязательства Заемщика (в том числе, оформление всех необходимых корпоративных решений) в вышеуказанный срок, выдача кредита в рамках кредитной линии возобновляется с даты применения новой процентной ставки (указанной в Уведомлении), при условии, что срок выдачи кредита, определенный Кредитным договором, не истек.

В случае несогласия Заемщика с увеличением процентной ставки (в том числе в случае не поступления от Заемщика сообщения о согласии либо несогласии с увеличением процентной ставки по кредиту) и/или в случае, если к Кредитному договору и/или договорам (обеспечивающим обязательства Заемщика) не заключены надлежащим образом оформленные дополнения в указанный в пункте 2.2. Кредитного договора срок - дальнейшая выдача кредита в рамках кредитной линии Кредитором не производится (вне зависимости от истечения срока выдачи кредита, определенного Кредитным договором) и изменяется срок возврата кредита: кредит подлежит возврату не позднее 30 (Тридцать) календарных дней с даты направления Кредитором Заемщику Уведомления.

При этом в срок, указанный в абзаце 5 пункта 2.2. Кредитного договора, Заемщик обязан:

- погасить кредит в полном объеме;
- уплатить начисленные по дату погашения проценты по ставке, действующей на день направления Кредитором Уведомления;
- полностью исполнить все свои обязательства по Кредитному договору.

В противном случае любой неполученный по истечении указанного срока платеж является просроченной задолженностью, с применением к Заемщику санкций в соответствии с условиями Кредитного договора

Проценты рассчитываются за время пользования кредитом, при этом количество дней в году принимается равным фактическому количеству дней в году, а количество дней в месяце принимается равным фактическому количеству дней в месяце.

Процентный период означает календарный период, за который начисляются и уплачиваются проценты за пользование кредитом в соответствии с порядком, предусмотренным, пунктом 2.4. Кредитного договора. Первый процентный период начинается со дня, следующего за днем первого получения денежных средств по кредиту, и заканчивается 30.11.2006 года. Последующие процентные периоды начинаются с первого календарного дня следующего месяца и заканчиваются последним календарным днем того же месяца. Последний процентный период заканчивается днем возврата кредита (п. 1.1. Кредитного договора). Оплата процентов производится Заемщиком в течение 5 (Пяти) рабочих дней после окончания соответствующего процентного периода.

Днем уплаты процентов считается день зачисления денежных средств на счет Кредитора.

В случае досрочного возврата Заемщиком кредита подлежащие уплате проценты уплачиваются Заемщиком одновременно с возвратом кредита.

В случае неисполнения Заемщиком обязательства, предусмотренного п. 3.1.13. Кредитного договора, размер действующей процентной ставки по кредиту увеличивается на 1 (Один) процентный пункт соответственно. Увеличенная процентная ставка по кредиту действует с первого дня квартала, следующего за кварталом, в котором произошло невыполнение обязательства, предусмотренного п.3.1.13. Кредитного договора, по квартал, в котором произошло исполнение Заемщиком указанных обязательств включительно.

В случае неисполнения Заемщиком обязательств, предусмотренных п. 3.1.52 Кредитного договора, размер действующей процентной ставки по кредиту увеличивается на 1 (Один) процентный пункт соответственно. Увеличенная процентная ставка по кредиту действует со дня, следующего за днем, в котором произошло невыполнение обязательств, предусмотренных п. 3.1.52. Кредитного договора, по день, в котором произошло исполнение Заемщиком указанных обязательств включительно».

2. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве и действует в пределах срока действия Договора.

3. Настоящим Залогодатель подтверждает, что перед подписанием настоящего Соглашения он в полном объеме ознакомился с условиями Кредитного договора № 32-260/15/3117-06-КР от "24" октября 2006г., включая дополнительные соглашения №1 от 28.11.2006 г., №2 от 31.07.2007 г., №3 от 29.09.2008 г., №4 от 28.10.2008 г., №5 от 01.07.2009 г., №6 от 10.11.2009 г., №7 от 29.03.2010 г., №8 от 01.10.2010 г., №9 от 04.04.2011 г. к нему, содержание которых ему известно и понятно.

4. Соглашение составлено и подписано в 4-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. По одному экземпляру выдается каждой Стороне, третий экземпляр находится в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, четвертый – у нотариуса г. Москвы Дзядыка Я.И..

МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Залогодержатель:

Акционерный коммерческий банк "Банк Москвы" (открытое акционерное общество)

Местонахождение: 107996, г. Москва, ул. Рождественка, д. 8/15 стр.3

Телефон: (495) 925-80-00; Телефакс: (495) 795-26-00

Корреспондентский счет № 30101810500000000219 в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России, БИК 044525219, ИНН 7702000406

Залогодатель:

Закрытое акционерное общество «Строительное управление №155»

Адрес: 117261, г. Москва, Ленинский проспект, д. 81

Расчетный счет №40702810900330000407 в ОАО «Банк Москвы», К/с

№30101810500000000219 в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России

ИНН 7736003162

ПОДПИСИ СТОРОН



От имени Залогодержателя:

Вице-президент

 /С.В. Ермолаев/


От имени Залогодателя:

Генеральный директор

 /А.С. Музерко/


Главный бухгалтер

 /Е.Н. Короткова/


Город Москва.

Четвертого апреля две тысячи одиннадцатого года.

Настоящее соглашение удостоверено мной, Дзядьком Ярославом Ивановичем, нотариусом города Москвы.

Соглашение подписано сторонами в моем присутствии. Личность подписавших соглашение установлена, их дееспособность, а также правоспособность Акционерного коммерческого банка «Банк Москвы» (открытого акционерного общества), Закрытого акционерного общества «Строительное управление № 155», полномочия их представителей проверены.

Настоящее соглашение подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

Зарегистрировано в реестре за № 1-1649

Взыскано по тарифу: 3000 руб.

Нотариус






Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве	
Круглая печать № 77 г. МОСКВА	
Круглая печать № 77 г. МОСКВА	
№ 77-15/030/2011-242	
РЕГИСТРАТОР	

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ

Дата регистрации: 07 ИЮН 2011

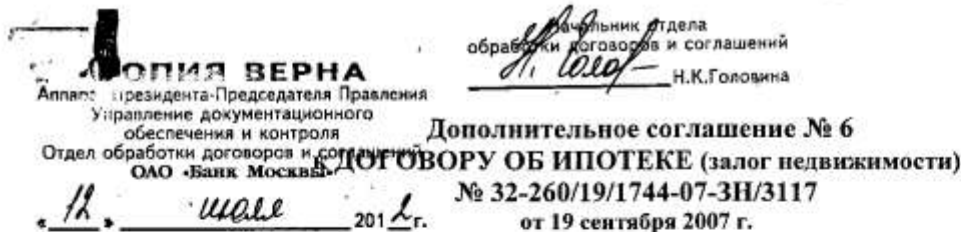
№ 77-15/030/2011-242

РЕГИСТРАТОР

Всего прошнуровано,
пронумеровано и скреплено
печатью _____
_____ листов.

Нотариус

A large, stylized handwritten signature in black ink, written over the signature line of the notary's stamp.



Город Москва, четырнадцатое июня две тысячи двенадцатого года.

Акционерный коммерческий банк «Банк Москвы» (открытое акционерное общество), зарегистрированный Московской Регистрационной Палатой 24 марта 1994 года за № 031.013, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия ВД № 007834 от 17.11.97г., внесена запись в Единый государственный реестр юридических лиц «27» августа 2002 г., свидетельство выдано Управлением МНС России по г. Москве серия 77 №004890431, основной государственный регистрационный номер 1027700159497, место нахождения (почтовый адрес): г. Москва, ул. Рождественка, д.8/15, стр. 3, именуемый в дальнейшем «Залогодержатель», в лице Вице-президента Германова Андрея Александровича, действующего на основании доверенности №905 от «22» апреля 2011 года, с одной стороны, и

Закрытое акционерное общество «Строительное управление №155» (ЗАО «СУ №155»), зарегистрированное Московской регистрационной палатой 29.04.1993 г. за № 475.570, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия ВА № 004205 от 07.04.1997 г., внесена запись в Единый государственный реестр юридических лиц 19.09.2002 г., свидетельство выдано Межрайонной инспекцией МНС России № 39 по г. Москве серия 77 № 008018521, основной государственный регистрационный номер 1027739218154, ИНН 7736003162, местонахождение: 117261, Российская Федерация, г. Москва, Ленинский проспект, д. 81, именуемое в дальнейшем «Залогодатель», в лице Генерального директора Мещерякова Александра Сергеевича, действующего на основании Устава, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны заключили настоящее Дополнительное соглашение (далее по тексту «Соглашение») к Договору об ипотеке (залог недвижимости) № 32-260/19/1744-07-3Н/3117 от 19 сентября 2007 г. (далее по тексту – Договор) о нижеследующем:

1. Изложить п. 1.1. Договора в следующей редакции:

«1.1. В соответствии с Кредитным договором № 32-260/15/3117-06-КР от «24» октября 2006г., дополнительным соглашением №1 от 28.11.2006 г., дополнительным соглашением №2 от 31.07.2007 г. дополнительным соглашением №3 от 29.09.2008 г., дополнительным соглашением №4 от 28.10.2008 г., дополнительным соглашением №5 от 01.07.2009 г., дополнительным соглашением №6 от 10.11.2009 г., дополнительным соглашением №7 от 29.03.2010 г., дополнительным соглашением №8 от 01.10.2010 г., дополнительным соглашением №9 от 04.04.2011 г., дополнительным соглашением №10 от 27.09.2011 г., дополнительным соглашением №11 от 27.09.2011 г. и дополнительным соглашением № 12 от 14.06.2012 г. к нему, заключенными в г. Москве между Закрытым акционерным обществом «Строительное управление №155» (ЗАО «СУ №155») (далее – «Заемщик») и Залогодержателем (он же – «Кредитор») (далее – «Кредитный договор»), Кредитор открывает Заемщику в порядке и на условиях, предусмотренных Кредитным договором, кредитную линию с установлением следующих максимальных размеров единовременной задолженности Заемщика (далее – «лимиты задолженности»):

- 1.000.000.000,00 (Один миллиард) рублей с 24 октября 2006 года по 30 апреля 2007 года (выдачи осуществляются в пределах установленного лимита задолженности);

В период с даты подписания Кредитного договора по дату окончательного погашения Кредитного договора № 32-260/15/3543-05-КР от 26.10.2005г., заключенного между Кредитором и Заемщиком, кредитная линия предоставляется траншами по мере погашения ссудной задолженности по Кредитному договору № 32-260/15/3543-05-КР от 26.10.2005г., не ранее дня, следующего за днем погашения указанной ссудной

задолженности. Денежные средства предоставляются в сумме, равной сумме погашенной ссудной задолженности по Кредитному договору № 32-260/15/3543-05-КР от 26.10.2005г.

- 2.000.000.000,00 (Два миллиарда) рублей, начиная с 01 марта 2007 г. при условии выполнения п.п.3.1.17. и 3.1.20. Кредитного договора (выдачи осуществляются в пределах установленного лимита задолженности, включая сумму ранее предоставленных денежных средств по Кредитному договору);

- 650 500 000,00 (Шестьсот пятьдесят миллионов пятьсот тысяч 00/100) рублей, начиная с даты регистрации в Управлении Росреестра по Москве дополнительных соглашений к Договорам залога недвижимого имущества (Договорам ипотеки), указанным в п.п. 9.1.13., 9.1.14., 9.1.20. и 9.1.21. Кредитного договора (выдачи осуществляются в пределах установленного лимита задолженности, включая сумму ранее предоставленных денежных средств по Кредитному договору).

Кредитная линия предоставляется на цели: пополнение оборотных средств сроком возврата «31» марта 2015 года.

Под кредитной линией понимается неоднократная выдача Кредитором на условиях Кредитного договора Заемщику денежных средств, при условии соблюдения Заемщиком лимита задолженности на любую дату действия Кредитного договора.

Выдача кредита осуществляется частями (траншами) в срок по «30» июня 2007 г. в соответствии с п. 1.1. Кредитного договора.

Выдача кредита осуществляется с даты регистрации Дополнительных соглашений к Договорам залога недвижимого имущества, указанным в разделе 9 Кредитного договора по 01.02.2010 года в соответствии с п. 1.1. Кредитного договора.

Выдача кредита осуществляется с даты регистрации Дополнительных соглашений к Договорам залога недвижимого имущества, указанным в разделе 9 Кредитного договора по 31.12.2010 года в соответствии с п. 1.1. Кредитного договора, по истечении указанной даты кредит не выдается.

Выдача кредита осуществляется с даты регистрации Дополнительных соглашений к договорам залога недвижимого имущества, указанным в разделе 9 Кредитного договора, по 31.12.2011 года в соответствии с п.1.1. Кредитного договора, по истечении указанной даты кредит не выдается.

Выдача кредита осуществляется с даты регистрации Дополнительных соглашений к договорам залога недвижимого имущества, указанным в п.п. 9.1.13, 9.1.14., 9.1.20., 9.1.21. Кредитного договора, по 31.12.2011 года в соответствии с п.1.1. Кредитного договора, по истечении указанной даты кредит не выдается.

В случае неисполнения Заемщиком каких-либо обязательств по Кредитному договору, Кредитор вправе без согласования и уведомления Заемщика не осуществлять (приостановить) выдачу кредита и/или сократить лимит задолженности.

В соответствии с условиями Кредитного договора Заемщик принял на себя нижеследующие обязательства:

- вернуть Залогодержателю сумму кредита в соответствии со следующим графиком:

Апрель 2013 г.	Не менее 10 000 000,00 (Десять миллионов 00/100) рублей
Май 2013 г.	Не менее 10 000 000,00 (Десять миллионов 00/100) рублей
Июнь 2013 г.	Не менее 10 000 000,00 (Десять миллионов 00/100) рублей
Июль 2013 г.	Не менее 10 000 000,00 (Десять миллионов 00/100) рублей
Август 2013 г.	Не менее 10 000 000,00 (Десять миллионов 00/100) рублей
Сентябрь 2013 г.	Не менее 10 000 000,00 (Десять миллионов 00/100) рублей
Октябрь 2013 г.	Не менее 10 000 000,00 (Десять миллионов 00/100) рублей
Ноябрь 2013 г.	Не менее 10 000 000,00 (Десять миллионов 00/100) рублей
Декабрь 2013 г.	Не менее 10 000 000,00 (Десять миллионов 00/100) рублей
Январь 2014 г.	Не менее 10 000 000,00 (Десять миллионов 00/100) рублей
Февраль 2014 г.	Не менее 10 000 000,00 (Десять миллионов 00/100) рублей
Март 2014 г.	Не менее 10 000 000,00 (Десять миллионов 00/100) рублей

Апрель 2014 г.	Не менее 40 000 000,00 (Сорок миллионов 00/100) рублей
Май 2014 г.	Не менее 40 000 000,00 (Сорок миллионов 00/100) рублей
Июнь 2014 г.	Не менее 40 000 000,00 (Сорок миллионов 00/100) рублей
Июль 2014 г.	Не менее 40 000 000,00 (Сорок миллионов 00/100) рублей
Август 2014 г.	Не менее 40 000 000,00 (Сорок миллионов 00/100) рублей
Сентябрь 2014 г.	Не менее 40 000 000,00 (Сорок миллионов 00/100) рублей
Октябрь 2014 г.	Не менее 40 000 000,00 (Сорок миллионов 00/100) рублей
Ноябрь 2014 г.	Не менее 40 000 000,00 (Сорок миллионов 00/100) рублей
Декабрь 2014 г.	Не менее 40 000 000,00 (Сорок миллионов 00/100) рублей
Январь 2015 г.	Не менее 40 000 000,00 (Сорок миллионов 00/100) рублей
Февраль 2015 г.	Не менее 40 000 000,00 (Сорок миллионов 00/100) рублей

Последний платеж в сумме остатка задолженности на дату оплаты осуществляется в дату возврата кредита, указанную в п. 1.1. Кредитного договора.

Кредитор в соответствии с условиями Кредитного договора вправе досрочно потребовать от Заемщика возврата кредита и уплаты причитающихся процентов в следующих случаях:

- в случае, если Кредитор не получит любой из причитающихся ему по Кредитному договору платежей в сроки, установленные в Кредитном договоре;
- в случае, если произойдет реорганизация Заемщика, которая, по мнению Кредитора, влияет на способность Заемщика надлежащим образом выполнять свои обязательства по Кредитному договору;
- в случае, если против Заемщика будет возбуждено дело о несостоятельности (банкротстве), а также будет объявлено о добровольной ликвидации Заемщика либо о подготовке к проведению добровольной ликвидации Заемщика;
- в случае, если Заемщик не выполнит условий Кредитного договора о целевом использовании кредита, а также не обеспечит возможность либо воспрепятствует осуществлению Кредитором контроля за целевым использованием кредита;
- в случае невыполнения Заемщиком обязанностей по обеспечению возврата кредита, а также при утрате обеспечения или ухудшении условий его содержания по причинам, за которые Кредитор не отвечает, задолженность становится срочной к погашению и кредит должен быть погашен по истечении 5 (Пять) календарных дней с даты выставления Кредитором требования о погашении задолженности по Кредитному договору;
- в случае, если какая-либо информация, представленная Заемщиком Кредитору в связи с Кредитным договором, является недостоверной (за исключением опечаток или непреднамеренных математических ошибок) и/или заведомо ложной;
- в случае, если Заемщик не выполнит какое-либо из своих обязательств, предусмотренных Кредитным договором;
- в случае, если произойдут изменения действующего законодательства или нормативных актов, влекущие невозможность исполнения одной из Сторон или обеими Сторонами своих обязательств по Кредитному договору, либо возникновение обстоятельств, ведущих к возникновению у Кредитора убытков в связи с исполнением Кредитного договора;
- в случае, если Кредитор своевременно не получит очередные отчеты и другие документы, характеризующие финансовое и имущественное состояние Заемщика;
- в случае, если Кредитор своевременно не получит копии лицензий (разрешений, иных документов), срок действия которых истекает в период действия Кредитного договора;
- в случае невыполнения Заемщиком какого-либо из своих обязательств, предусмотренных Кредитным договором, в т.ч. п.п. 3.1.47. и/или 3.1.48. и/или 3.1.49. и/или 3.1.50 и/или 3.1.51. и/или 3.1.52 и/или 3.1.62. и/или 3.1.63. и/или 3.1.64. и/или при наступлении любого из следующих обстоятельств, указанных в п. 4.2.1. и/или 4.2.2. и/или 4.2.3. и/или 4.2.6. и/или 4.2.7. и/или 4.2.8. и/или 4.2.9. и/или 4.2.10 и/или

4.2.11. и/или 4.2.12.;

- в случае получения Кредитором документально подтвержденных сведений о фактах неисполнения Заемщиком своих обязательств перед третьими лицами на общую сумму, превышающую эквивалент 500 000 000-00 (Пятьсот миллионов 00/100) рублей, рассчитанный по курсу Банка России, действующему на дату осуществления расчета, в течение 30 календарных дней с установленной даты исполнения обязательств, и/или о фактах предъявления к Заемщику требований его кредиторов о досрочном исполнении Заемщиком обязательств на сумму, превышающую эквивалент 500 000 000-00 (Пятьсот миллионов 00/100) рублей, рассчитанный по курсу Банка России, действующему на дату осуществления расчета и неисполненных в течение 30 календарных дней с даты получения соответствующих требований;

- уплатить проценты за пользование кредитом с даты заключения Кредитного договора до даты подписания Дополнения № 3 (29.09.2008 года) к Кредитному договору в размере 12 (Двенадцать) процентов годовых; с даты подписания Дополнения № 3 (29.09.2008 года) к Кредитному договору в размере 15 (Пятнадцать) процентов годовых; с даты регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве Дополнительных соглашений №№ 2, 2 и 3 от 30.11.2009 года к Договорам залога недвижимого имущества, указанным в разделе 9 Кредитного договора в размере 17 (Семнадцать) процентов годовых; с даты регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве Дополнительных соглашений №№ 3, 3 и 4 от 12.04.2010 года к Договорам залога недвижимого имущества, указанным в разделе 9 Кредитного договора в размере 15 (Пятнадцать) процентов годовых; с даты подписания Дополнительного соглашения № 8 к Кредитному договору после регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве Дополнительных соглашений №№ 4, 4 и 5 от 06.12.2010 года к Договорам залога недвижимого имущества, указанным в разделе 9 Кредитного договора, в размере 11,25 (Одиннадцать целых двадцать пять сотых) процентов годовых; с даты государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве Дополнительных соглашений №№ 3, 3, 7 и 6 к Договорам залога недвижимого имущества, указанным в п.п. 9.1.13., 9.1.14., 9.1.20. и 9.1.21. Кредитного договора в размере 13,65 (Тринадцать целых шестьдесят пять сотых) процентов годовых.

Проценты рассчитываются за время пользования кредитом, при этом количество дней в году принимается равным фактическому количеству дней в году, а количество дней в месяце принимается равным фактическому количеству дней в месяце.

Процентный период означает календарный период, за который начисляются и уплачиваются проценты за пользование кредитом в соответствии с порядком, предусмотренным пунктом 2.4. Кредитного договора. Первый процентный период начинается со дня, следующего за днем первого получения денежных средств по кредиту, и заканчивается 30.11.2006 г. Последующие процентные периоды начинаются с первого календарного дня следующего месяца и заканчиваются последним календарным днем того же месяца. Последний процентный период заканчивается днем возврата кредита (п. 1.1. Кредитного договора). Оплата процентов производится Заемщиком в течении 5 (Пяти) рабочих дней после окончания соответствующего процентного периода.

Днем уплаты процентов считается день зачисления денежных средств на счет Кредитора.

В случае досрочного возврата Заемщиком кредита подлежащие уплате проценты уплачиваются Заемщиком одновременно с возвратом кредита.

В случае неисполнения Заемщиком обязательства, предусмотренного п. 3.1.13. Кредитного договора, размер действующей процентной ставки по кредиту

увеличивается на 1 (Один) процентный пункт соответственно. Увеличенная процентная ставка по кредиту действует с первого дня квартала, следующего за кварталом, в котором произошло невыполнение обязательства, предусмотренного п.3.1.13. Кредитного договора, по квартал, в котором произошло исполнение Заемщиком указанных обязательств включительно.

В случае неисполнения Заемщиком обязательств, предусмотренных п. 3.1.52 Кредитного договора, размер действующей процентной ставки по кредиту увеличивается на 1 (Один) процентный пункт соответственно. Увеличенная процентная ставка по кредиту действует со дня, следующего за днем, в котором произошло невыполнение обязательств, предусмотренных п. 3.1.52. Кредитного договора, по день, в котором произошло исполнение Заемщиком указанных обязательств включительно

В случае неисполнения/несвоевременного исполнения Заемщиком обязательств, предусмотренных п.п. 3.1.59. и/или 3.1.60. Кредитного договора размер действующей процентной ставки по кредиту увеличивается на 1 (Один) процентный пункт. Увеличенная процентная ставка по кредиту действует с первого дня процентного периода, следующего за процентным периодом, в котором произошло невыполнение обязательств, предусмотренных п.п. 3.1.59. и/или 3.1.60. Кредитного договора, по процентный период, в котором произошло исполнение Заемщиком указанных обязательств, включительно;

- Кредитор имеет право в одностороннем порядке по своему усмотрению изменять процентную ставку по кредиту. Новая процентная ставка применяется: при увеличении - через 30 (Тридцать) календарных дней со дня направления соответствующего уведомления Заемщику (далее – «Уведомление»), при уменьшении - со дня уменьшения без уведомления Заемщика.

В течение указанного периода Заемщик должен письменно известить Кредитора о согласии либо несогласии с увеличением процентной ставки по кредиту, а также (в случае согласия) обеспечить заключение соответствующих дополнений к Кредитному договору и договорам, заключенным в обеспечение обязательств Заемщика (в том числе обеспечить оформление всех необходимых корпоративных решений, а также государственную регистрацию дополнений в случаях, предусмотренных действующим законодательством).

При этом, выдача кредита в рамках кредитной линии приостанавливается с даты направления Кредитором Уведомления (вне зависимости от истечения срока выдачи кредита, определенного Кредитным договором).

В случае поступления от Заемщика сообщения о согласии с увеличением процентной ставки по кредиту и заключения надлежащим образом оформленных дополнений к Кредитному договору и договорам, обеспечивающим обязательства Заемщика (в том числе, оформления всех необходимых корпоративных решений) в вышеуказанный срок, выдача кредита в рамках кредитной линии возобновляется с даты применения новой процентной ставки (указанной в Уведомлении), при условии, что срок выдачи кредита, определенный Кредитным договором, не истек.

В случае несогласия Заемщика с увеличением процентной ставки (в том числе в случае не поступления от Заемщика сообщения о согласии либо несогласии с увеличением процентной ставки по кредиту) и/или в случае, если к Кредитному договору и/или договорам (обеспечивающим обязательства Заемщика) не заключены надлежащим образом оформленные дополнения в указанный в пункте 2.2. Кредитного договора срок - дальнейшая выдача кредита в рамках кредитной линии Кредитором не производится (вне зависимости от истечения срока выдачи кредита, определенного Кредитным договором) и изменяется срок возврата кредита: кредит подлежит возврату не позднее 30 (Тридцати) календарных дней с даты направления Кредитором Заемщику Уведомления. При этом в срок, указанный в абзаце 5 пункта 2.2. Кредитного договора Заемщик обязан: погасить

кредит в полном объеме; уплатить начисленные по дату погашения проценты по ставке, действующей на день направления Кредитором Уведомления; полностью исполнить все свои обязательства по Кредитному договору. В противном случае любой неполученный по истечении указанного срока платеж является просроченной задолженностью, с применением к Заемщику санкций в соответствии с условиями Кредитного договора;

- уплатить, помимо указанных в п. 1.2. Кредитного договора процентов, комиссию за открытие кредитной линии единовременно в течение 15 (Пятнадцати) календарных дней с даты подписания Кредитного договора в размере 0,1% (Ноль целых одна десятая) процента годовых от максимального лимита задолженности по Кредитному договору;
- уплатить Кредитору помимо, указанных в п. 1.2. Кредитного договора процентов по кредиту, комиссию за пролонгацию в размере 0,1 (Ноль целых одна десятая) процентов от ссудной задолженности на дату подписания Дополнительного соглашения № 6 от 10.11.2009 г. к Кредитному договору. Указанная комиссия уплачивается единовременно не позднее дня вступления в силу Дополнительного соглашения № 6 к Кредитному договору;
- уплатить Кредитору, помимо указанных в п. 1.2. Кредитного договора процентов по кредиту, комиссию за пролонгацию кредитной линии в размере 0,1 (Ноль целых одна десятая) процентов от ссудной задолженности на дату подписания Дополнительного соглашения № 7 от 29.03.2010 г. к Кредитному договору. Указанная комиссия уплачивается единовременно не позднее дня вступления в силу Дополнительного соглашения № 7 от 29.03.2010 г. к Кредитному договору;
- уплатить Кредитору, помимо указанных в п. 1.2. Кредитного договора процентов по кредиту, комиссию за пролонгацию кредитной линии в размере 0,1 (Ноль целых одна десятая) процентов от остатка ссудной задолженности, определенного по состоянию на 04.04.2011 г. Указанная комиссия уплачивается единовременно до 11.04.2011 года;
- уплатить, помимо указанных в п. 1.2. Кредитного договора процентов по кредиту, комиссию за пролонгацию кредитной линии в размере 0,1 (Ноль целых одна десятая) процентов от остатка ссудной задолженности на дату заключения Дополнительного соглашения № 12 к Кредитному договору. Указанная комиссия уплачивается единовременно не позднее даты заключения Дополнительного соглашения № 12 к Кредитному договору;
- уплатить по требованию Кредитора в случае нарушения сроков возврата суммы выданного кредита (помимо процентов, предусмотренных п. 1.2. Кредитного договора), неустойку в виде пени в размере 12,0% (Двенадцать) процентов годовых от суммы просроченной задолженности по кредиту за период с даты возникновения просроченной задолженности до даты погашения Заемщиком просроченной задолженности;
- уплатить по требованию Кредитора в случае нарушения сроков уплаты процентов, предусмотренных Кредитным договором, неустойку в виде штрафа в размере 10 (Десять) процентов от суммы просроченной задолженности по процентам;
- уплатить по требованию Кредитора в случае неисполнения/ненадлежащего исполнения Заемщиком п. 3.1.11, 3.1.43 Кредитного договора, неустойку в виде штрафа в размере 0,5% (Ноль целых пять десятых) процента от суммы ссудной задолженности, действующей на момент неисполнения обязательства, за каждое нарушение;
- уплатить по требованию Кредитора в случае неисполнения/ненадлежащего исполнения Заемщиком обязательств, указанных в п. 3.1.44, и/или п. 3.1.45 и/или 3.1.46. и/или 3.1.47. и/или 3.1.48 и/или 3.1.49 и/или 3.1.51 и/или 3.1.52 Кредитного договора, неустойку в виде пени в размере 0,5% (Ноль целых пять десятых) процентов от суммы ссудной задолженности, действующей на момент неисполнения обязательства, за каждый день неисполнения/ненадлежащего исполнения каждого из указанных обязательств;
- уплатить по требованию Кредитора в случае неисполнения/ненадлежащего исполнения Заемщиком обязательств, указанных в п. 3.1.50 Кредитного договора, неустойку в виде штрафа в размере 0,5% (Ноль целых пять десятых) процентов от суммы каждого неуплаченного платежа.

Все пени уплачиваются за период с даты, следующей за датой неисполнения обязательств по дату фактического исполнения обязательств. Все штрафы уплачиваются не позднее 3 рабочих дней с момента невыполнения соответствующего обязательства;

- уплатить по требованию Кредитора в случае неисполнения/ненадлежащего исполнения Заемщиком п. 3.1.57. Кредитного договора, неустойку в виде пени в размере 0,01 (Ноль целых одна сотая) процентов от лимита задолженности действующего на дату неисполнения обязательства, за каждый день неисполнения/ненадлежащего исполнения каждого из указанных обязательств;

- возмещать Кредитору расходы, связанные с исполнением Кредитного договора и указанные в Разделе 10 Кредитного договора. Суммы расходов подлежат уплате Заемщиком по мере их возникновения.».

2. Исключить п.п. 1.2.1., 1.3.1. Договора.

2.1. Изменить нумерацию п.п. 1.2.2.-1.2.5. на нумерацию п.п. 1.2.1.-1.2.4. с соответствующим изменением ссылок на указанные пункты по всему тексту Договора.

2.2. Изменить нумерацию 1.3.2.-1.3.5. на нумерацию 1.3.1.-1.3.4. с соответствующим изменением ссылок на указанные пункты по всему тексту Договора.

2.3. Внести изменения в п.п. 1.2. 1.3. Договора заменить слова: «Помещение 2» словами: «Помещение 1»; слова: «Помещение 3» заменить словами: «Помещение 2»; слова: «Помещение 4» заменить словами: «Помещение 3»; слова: «Помещение 5» заменить словами: «Помещение 4».

3. Изложить п. 1.4. Договора в следующей редакции:

«1.4. Предмет ипотеки оценивается сторонами по взаимному согласию в общей сумме 39 080 019 (Тридцать девять миллионов восемьдесят тысяч девятнадцать) рублей, в том числе:

1.4.1. Помещение 1 оценивается сторонами по взаимному согласию в общей сумме 11 778 207,00 (Одиннадцать миллионов семьсот семьдесят восемь тысяч двести семь) рублей;

1.4.2. Помещение 2 оценивается сторонами по взаимному согласию в общей сумме 13 803 355,00 (Тринадцать миллионов восемьсот три тысячи триста пятьдесят пять) рублей;

1.4.3. Помещение 3 оценивается сторонами по взаимному согласию в общей сумме 11 759 347,00 (Одиннадцать миллионов семьсот пятьдесят девять тысяч триста сорок семь) рублей;

1.4.4. Помещение 4 оценивается сторонами по взаимному согласию в общей сумме 1 739 110,00 (Один миллион семьсот тридцать девять тысяч сто десять) рублей;

4. Дополнить п. 2.2.8. Договора абзацем 2 следующего содержания:

«В срок не позднее 14 календарных дней с даты государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве дополнительного соглашения от «14» июня 2012 года № 6 к настоящему Договору, обеспечить страхование Залогодателем имущества переданного в залог по настоящему Договору, на весь срок его действия в страховой организации, отвечающей требованиям Залогодержателя к страховым организациям и условиям оказания страховых услуг, с правом замены страховой организации на иную страховую организацию, отвечающую требованиям Залогодержателя, на сумму не ниже залоговой стоимости, установленную настоящим Договором, с указанием Залогодержателя в качестве Выгодоприобретателя первой очереди.».

5. Дополнить Договор п. 5.2. следующего содержания:

«5.2. За неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательства, предусмотренного абзацем 2 п.п. 2.2.8. настоящего Договора, Залогодатель обязан уплатить по требованию Залогодержателя неустойку в виде пени в размере 0,01% (Ноль целых одна сотая процента) от лимита задолженности (п. 1.1. Кредитного договора), действующего на дату неисполнения обязательства, за каждый день неисполнения/ненадлежащего исполнения указанного обязательства.».

6. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве и действует в пределах срока действия Договора.

7. Настоящим Залогодатель подтверждает, что перед подписанием настоящего Соглашения он в полном объеме ознакомился с условиями Кредитного договора № 32-260/15/3117-06-КР от "24" октября 2006г., включая дополнительные соглашения №1 от 28.11.2006 г., №2 от 31.07.2007 г., №3 от 29.09.2008 г., №4 от 28.10.2008 г., №5 от 01.07.2009 г., №6 от 10.11.2009 г., №7 от 29.03.2010 г., №8 от 01.10.2010 г., №9 от 04.04.2011 г., №10 от 27.09.2011 г., №11 от 27.09.2011 г., № 12 от 14.06.2012 г. к нему, содержание которых ему известно и понятно.

8. Соглашение составлено и подписано в 4-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. По одному экземпляру выдается каждой Стороне, третий экземпляр находится в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, четвертый – у нотариуса г. Москвы Дзядька Я.И.

МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Залогодержатель:

Акционерный коммерческий банк "Банк Москвы" (открытое акционерное общество)
Местонахождение: 107996, г. Москва, ул. Рождественка, д. 8/15 стр.3
Телефон: (495) 925-80-00; Телефакс: (495) 795-26-00
Корреспондентский счет № 30101810500000000219 в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России, БИК 044525219, ИНН 7702000406

Залогодатель:

Закрытое акционерное общество «Строительное управление №155»
Адрес: 117261, г. Москва, Ленинский проспект, д. 81
Расчетный счет №40702810900330000407 в ОАО «Банк Москвы», К/с №30101810500000000219 в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России
ИНН 7736003162

ПОДПИСИ СТОРОН

От имени Залогодержателя:

Вице-президент


/А.А. Германов/


От имени Залогодателя:

Генеральный директор


/А.С. Мещеряков/




06
05.11.2012
77-06/023/2012-658
ОКОННИКОВА И В

Город Москва. Четырнадцатого июня две тысячи двенадцатого года.

Настоящее соглашение удостоверено мной, Камышной Тamarой Александровной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Дзядька Ярослава Ивановича.

Соглашение подписано сторонами в моем присутствии. Личность подписавших соглашение установлена, их дееспособность, а также правоспособность Акционерного коммерческого банка «Банк Москвы» (открытого акционерного общества), Закрытого акционерного общества «Строительное управление №155», полномочия их представителей проверены.

Зарегистрировано в реестре за № *10-1328*

Взыскано всего 13000 руб., в том числе прав. и техн. работа.

ВРИО нотариуса



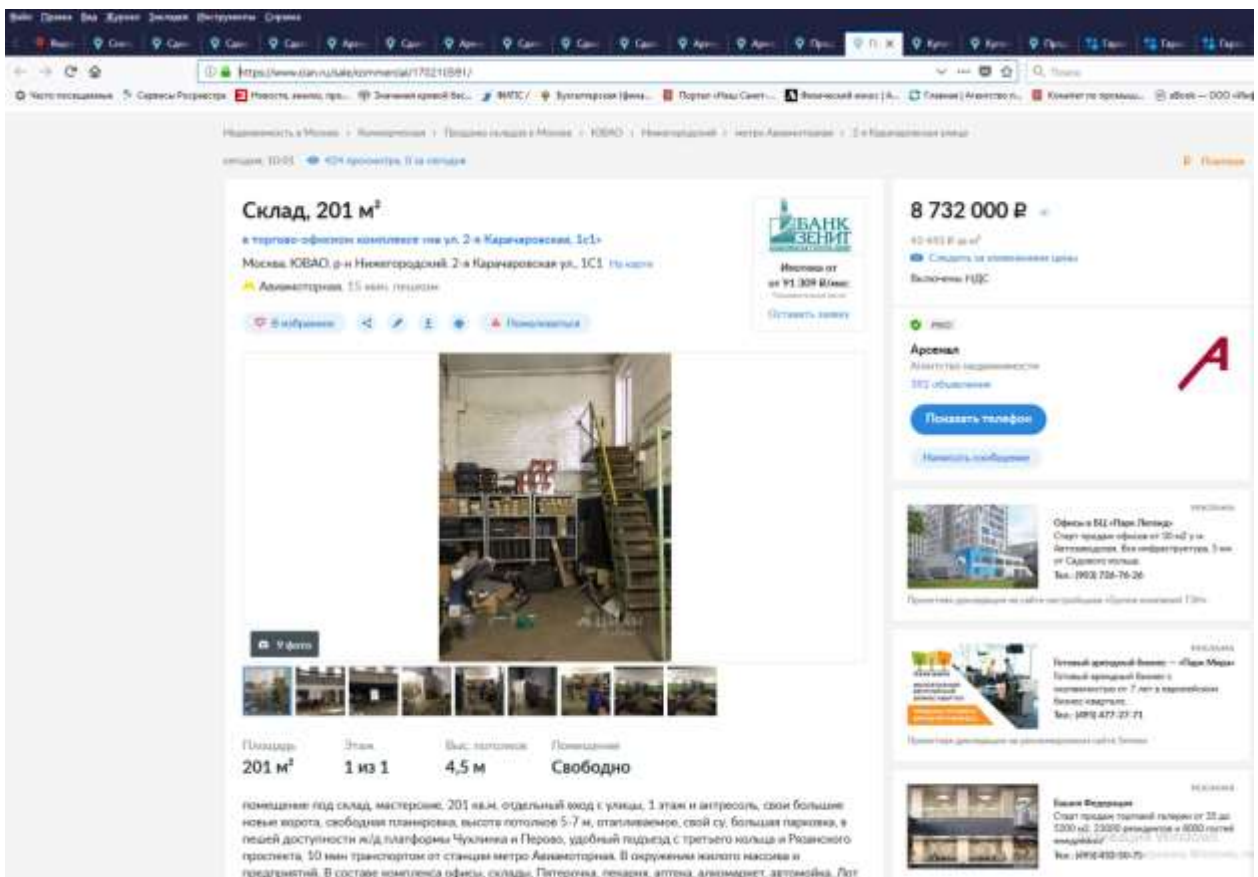
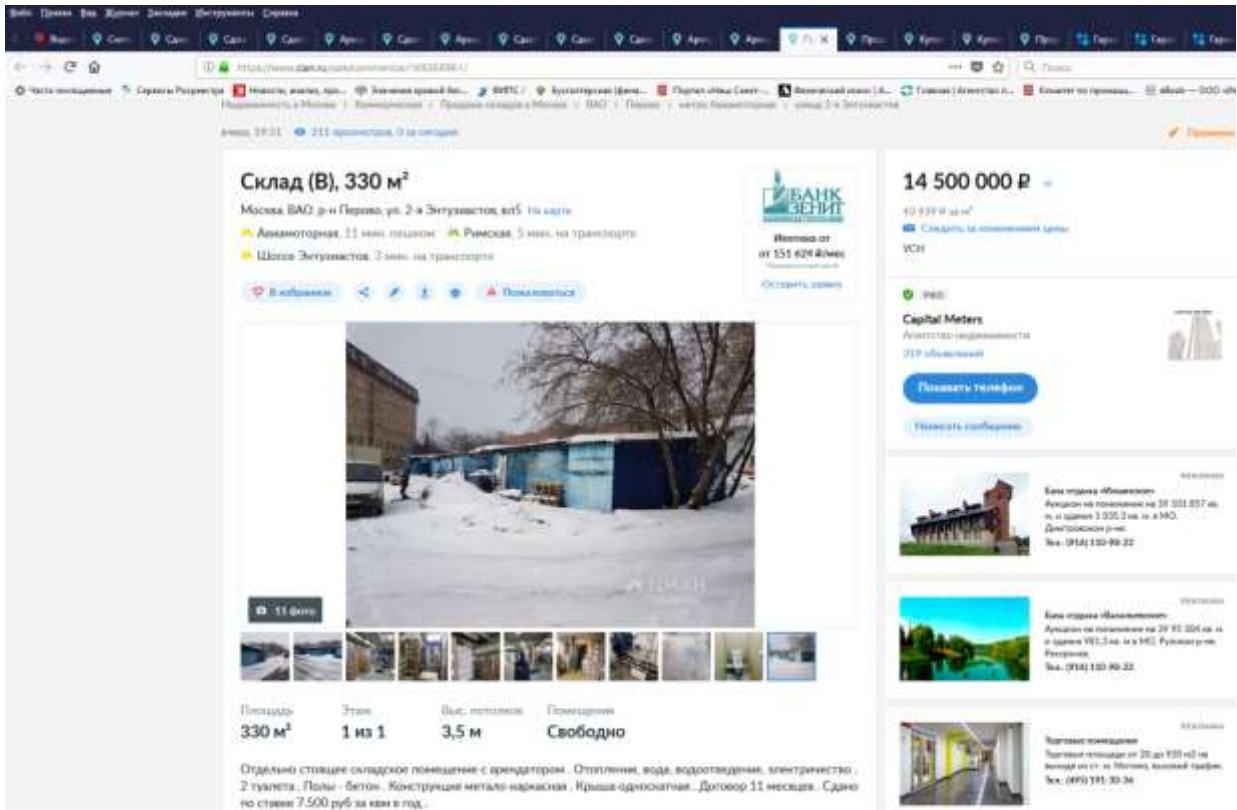
[Handwritten signature]



Всего прошнуровано,
пронумеровано и скреплено
печатью 9/10/2011
листом.

Нотариус

Приложение 3. Ценовая информация, используемая в отчете
Скриншоты электронных страниц
Аналоги, использованные при расчетах сравнительным подходом



Свободное назначение, 611 м²
 Москва, ЮВАО, р-н Рязанский, 1-й Казанский проезд, 4 1/4 кв. 1


33 000 000 Р

34 000 Р/кв.м²

ID 17758708

Позвонить телефону

Написать сообщение



6 фото

Площадь	Этаж	Назначение
611 м ²	1 из 1	Свободно

Назначение: ценомониторинг, офис, автосервис, мастерская, производство, швейный цех

Продается/сдается в аренду расположенный по адресу: г. Москва, улица 1-й Казанский проезд, дом 4А, находящийся в собственности ООО «Индустриальный комплекс», состоящий из 5 жилых строений: 1 - стр. 1, нежилое здание (административное здание), год постройки 1971 год, этаж 1, общая площадь 149 кв. м. - стр. 2, нежилое здание (складские мастерские), год постройки 1971 год, этаж 1, общая площадь 200,9 кв. м. - стр. 3, нежилое здание (склад), год постройки 1971 год, этаж 1, общая площадь 183,0 кв. м. - стр. 5, нежилое здание (служебные строения), год постройки 1971 год, общая площадь 38,2 кв. м. - стр. 6, нежилое здание (складские помещения) год постройки 1971 год, общая площадь 40,4 кв. м. - стр. 7, нежилое здание (складские помещения).

Свободное назначение, 575 м²
 Москва, СВАО, р-н Ярославский, Ярославская ш., 1АС2 1/4 кв. 1

22 500 000 Р

39 130 Р/кв.м²

Средств за историч. цену


Бюджетная НДС

РЕКОМ Недвижимость

73 объявлений

+7 925 740-05-59
 +7 495 374-91-48

Написать сообщение



13 фото

Площадь	Этаж	Назначение
575 м ²	1 из 1	Свободно


Назначение: автосервис, автомойка, ценомониторинг, мастерская

Здание располагается в непосредственной близости к Ярославскому шоссе. Два отдельных въезда. Рядом АЗС, автомагазины, автосервисы, автомойки. Отлично подходит для автокомпании. Есть малый цех, несколько подвальных, автомойка. Земельный участок 0,9 га. Здание капитальное, теплое. Подведены все коммуникации. Высота потолка 6 м. Высота ворот 4,5 м. Торговля открыта, находится под охраной, 250518

Гараж, 19 м² 850 000 Р

№ 1236113846, размещено 6 августа в 16:16 (14)

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#)



[Показать телефон](#)
в 855 300-00-00


[Написать сообщение](#)

Дмитрий
Частное лицо
На Авито с сентября 2017
Закреплено 1 объявление

Адрес: Москва, м. Коньково, улица Академика Волгина, 33А

Площадь: 19 м², Тип гаража: железобетонный, Состояние: отличное

Адрес: Москва, м. Коньково, улица Академика Волгина, 33А
Коньково (1.3 км) Белоярово (1.2 км) Тропарево (2.2 км)
[Скрыть карту](#)




Сборные металлические гаражи
Купить сборный гараж за 20 000 рублей. Новые и б/у. Доставка и сборка.
[Наши работы](#) [Отзывы клиентов](#)
[Каталог гаражей](#) [Контакты](#) [Вызвать бригаду](#) [Адрес и телефон](#)

Гаражные Ворота Акция: На 40% Дешевле
доставка и установка через 3 дня! Гарантия 20 лет! Официальный Дилер. 360-...
[настел](#)
[Автоматическое Ворота](#) [Теплоизоляция](#) [Узнать Стоимость](#)

Гараж, 19 м² 780 000 Р

№ 1074602273, размещено 6 августа в 11:53 (14)

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#)



[Показать телефон](#)
в 856 300-00-00


[Написать сообщение](#)
Отвечает в течение дня

ГАРАЖИ
Агентство

Контрагент: физ. лицо
Город: Москва
Адрес: Москва, м. Белоярово, владения 23а стр 3

Площадь: 19 м², Тип гаража: кирпичный, Состояние: отличное

Адрес: Москва, владения 23а стр 3
Белоярово (1 км) Коньково (1.1 км) Калужская (2.3 км)
[Скрыть карту](#)




Свободное назначение, 80,6 м²
 Москва, СЗАО, д.н. Покровское-Стрешнево, Полесский проезд, 1С5. На карте
 Шатураевская, 5 мин. пешком Стрешневская, 30 мин. пешком

2 950 000 Р
 30 МСЧ на м²

Минимум от 30 040 000 руб.

Центр Оформления Недвижимости
 Агентство недвижимости
 Показать телефон
 Написать сообщение



19 фото


Площадь: 80,6 м² | Этаж: 1 из 1 | Назначение: Свободно

Назначение: сервис, офис, автосервис, цех/мастерская, цех
 Большой оборудованный гараж с "офисно-жилым" помещением. Есть смонтированный и три кв. грузовидельная таль на 3 тонны. Гараж отапливается, есть санузел и душевая. Идеально подойдет для организации небольшого бизнеса: аптеки, так и для хранения более одной единицы автотранспортного средства. Утепленная + теплоизоляция + гидроизоляция

Гараж, 27 м²
 № 1517814114, размещено 28 августа в 20:37 = 100% (x2)

1 000 000 Р

Показать телефон
 Написать сообщение
 Сергей Соснов
 Частное лицо
 На Avito с октября 2016
 Завершено 2 объявления
 Адрес: Москва, М. Белыев, ул Академика Опарина, 5
 Белыево (1.3 км) | Кольцово (1.7 км) | Тропарево (2.2 км)
 Скрыть карту



Площадь: 27 м². Тип здания: железобетонный. Ограды: да

Адрес: Москва, ул Академика Опарина, 5
 Белыево (1.3 км) | Кольцово (1.7 км) | Тропарево (2.2 км)
 Скрыть карту

Аналоги для расчета арендной ставки, использованные при расчетах в рамках доходного подхода

Склад, 220 м²
 Москва, ЮЗАО, р-н Южное Бутово, Синельниковская ул., 2А. На карте
 М Бульвар Дмитрия Донского, 15 мин. пешком

120 000 Р/мес.
 546 Р за м² в год
 Следить за изменением цены
 Включены НДС, без комиссии

PRO ID 23624
 Показать телефон
 Написать сообщение

Площадь: 220 м² | Этаж: 1 из 1 | Выс. потолков: 2 м | Помещение: Свободно

Светлана. Холодный склад. Потолки 2,7 м. Разгрузка с пандуса. В складе есть деревянные стеллажи. Так же есть две бытовки для кладовщика. С возможностью круглосуточной работы. Электричество оплачивается по счетчику. Территория охраняемая. Видеонаблюдение. Возможен юр. адрес.

Склад (С), от 120 до 384 м²
 Москва, ЮЗАО, р-н Коньково, ул. Бутлерова, 24. На карте
 М Белое, 9 мин. пешком

от 62 400 до 199 680 Р/мес.
 5240 Р за м² в год
 Следить за изменением цены
 Включены коммунальные платежи, эксплуатационные расходы, УСН без комиссии

PRO Александр Гусев
 Показать телефон
 Написать сообщение

Площадь: от 120 до 384 м² | Этаж: 1 из 1 | Выс. потолков: 3,5 м | Помещение: Свободно

Лит 157044. Объектом занимается Александр СДАДИМ В АРЕНДУ на длительный срок складские помещения, зона для разгрузки – погрузка с возможностью парковки нескольких автомобилей. Все коммуникации, электричество 60 кВт. Потолки 3,5 м. Помещение чистое, генераторная стабильная, полы ровные, ворота широкие можно обустроить офис, условия хорошие. Вокруг развитая инфраструктура – близкие к объекту образовательные, медицинские учреждения.

Недвижимость в Москве | Коммерческая | Аренда склада в Москве | ЮЗАО | Ясенево | Интра Ясенево | МКАД, 30-й км

площадь, 307 м² | 173 просмотра | 0 на сайте

Склад (В), 300 м²

Москва, ЮЗАО р-н Ясенево, МКАД, 30-й км, 65с2 *по карте*
 Ясенево, 25 мин. пешком

Площадь: **300 м²** | Этаж: **3 из 3** | Планировка: **Свободно**

Сдается в аренду склад площадью 300 кв.м, оборудованный премиальной стеллажной системой хранения типа Мезонен фирмы SCHAEFER (Германия). Склад имеет отдельный вход и оборудован водосточной для разгрузки товара. Имеется лифт грузоподъемностью 750 кг. Допустимая нагрузка на пол 300 кг. на м2. В стоимость включен обмг площадью 30.3 м2.

166 500 Р/мес. *+*
 6 440 Р за м² в год
 Следи за изменениями цены
 Включены НДС, без комиссии

ИД: 500510
 Показать телефон
 Написать сообщение

Еще объекты «Ваша оценка»
 Аренда на территории от 20 000 000 кв. м и площадью 100,3 кв. м в ЮЗАО, Ясенево и ст. Рашидино
 Тел. (495) 155-94-22

Еще объекты «Ваша оценка»
 Новый арендный бизнес – «Пан Мэри»
 Старый арендный бизнес с ликвидностью от 7 лет и гарантированно высоким доходом
 Тел. (495) 477-27-71

Активация Windows
 Поддержка пользователей Windows, 88

Недвижимость в Москве | Коммерческая | Аренда склада в Москве | ЮЗАО | Ясенево | Интра Ясенево | проезд, Одомовского 2А

Точка, 10,22 | 23 просмотра | 0 на сайте

Склад (В), 133 м²

Москва, ЮЗАО р-н Ясенево, проезд Одомовского 2А *по карте*
 Ясенево, 10 мин. на транспорте

Площадь: **133 м²** | Этаж: **4 из 5** | Планировка: **Свободно**

Отдельное складское помещение 133 кв.м, арендная ставка 550 руб. за кв.м в месяц, УСН. В арендуемую ставку включены эксплуатационные расходы, коммунальные услуги. Отдельно оплачивается уборка и электроснабжение (по счетчику). Отдельно заключается договор с провайдером связи. Без комиссии. В помещении есть вентиляция. Склад чистый, сухой. Высота потолка 2,7м. Установлена пожарная сигнализация. Есть возможность подъезда автомобиля (высотой до 2,25 м) к складу. Режим работы 24/7. Охраняемая территория. Проточная система. Парковка на территории. Юридический адрес

73 150 Р/мес. *+*
 6 400 Р за м² в год
 Следи за изменениями цены
 Включены коммунальные платежи, эксплуатационные расходы, УСН, без комиссии

ИД: CG-MSK
 Агентство недвижимости
 252 объявлений
 Показать телефон
 Написать сообщение

Еще объекты «Ваша оценка»
 Старый арендный бизнес – «Пан Мэри»
 Старый арендный бизнес с ликвидностью от 7 лет и гарантированно высоким доходом
 Тел. (495) 477-27-71

Еще объекты «Ваша оценка»
 ТЦ «Зеленый и. Бульварное»
 Аренда торговых помещений 25-1500 кв.м в ТЦ у метро. Сдается на 30 год, 50%, Ставка в годовой
 Тел. (495) 210-07-07

Активация Windows
 Поддержка пользователей Windows, 88

Гараж, 20 м²

Москва, ЮЗАО, р-н Беговский, ул. Косыгина 58С1. На карте

Ленинский проспект, 13 мин. пешком | Площадь Беговая, 12 мин. пешком
Дорожные гаражи, 10 мин. пешком

10 000 Р/мес.

6 000 Р за м² в год

Ссылка на объявление закрыта


Выплаты коммунальных платежей, эксплуатационный расход: без комиссии

ИД: 109248

Позвонить телефону

Написать сообщение

Сдать капитальный гараж. Архива от собственника без комиссии



Площадь: 20 м² | Этаж: Наземная | Тип: Гараж

Склад, 22 м²

Москва, ЮЗАО, р-н Южное Бутово, Староникольская ул., вл53/2. На карте

Бунинская аллея, 20 мин. пешком
Варшавское шоссе, 10 км от МКАД | Сафмаровское шоссе, 10 км от МКАД

9 086 Р/мес.

4 130 Р за м² в год

Ссылка на объявление закрыта

Выплаты коммунальных платежей, эксплуатационный расход: НДС, без комиссии

Имя: Михаил Караченко

Вопросы


10 объявлений

Позвонить телефону

Написать сообщение

Площадь: 22 м² | Этаж: 1 из 1 | Свободное место: 6x4 | Выс. потолка: 2,5 м | Помещение: Свободно

Сдается гараж складского назначения. Сухой, полностью бетонный монолитный блочный. Высота ворот 1,9 м высота потолка 2,5 м, стены 2,5хб,2м. Имеется круглосуточный доступ на территорию и постоянное электроосвещение. Гараж пустой. (одна из фото выложена в тот же день) Есть также возможность использовать помещение под производственные нужды, склад, ремонт и хранение автомобилей. Любой бизнес с любым уровнем шума, малярка, полировка, покраска, сантехника, слесарка, столярка, мастерская, цех, мелкое производство. Возможен выкуп. В этом же месте имеется также помещение большой площади для ТРЦ/Т



Гараж, 45 м²

Москва, ЮЗАО, р-н Обручевский, ул. Архитектора Власова, вл.67. По плану


Капитальный, 10 лет, состояние Новое/Чрезвычайно, 10 лет, состояние

18 000 Р/мес. = 4 800 Р/м² в год

ИД 185355

Позвонить телефону

Позвонить по телефону



Площадь: 45 м² | Этаж: Наземная | Тип: Гараж

Гараж на два машины места + удобная угловая зона, законченно любой Ваш предложение | склад/коммерция/производство и т.д.). Рассмотрю партнерские соглашения.

Склад (В), 34,5 м²

в Бизнес-центре «Гуцулени»

Москва, ЮЗАО, р-н Планово, проезд Одумского, 2А. По плану

Всего, 20 лет, на территории

24 150 Р/мес. = 4 400 Р/м² в год

Склады для размещения груза

Высотные многоэтажные здания, исключая складские помещения, VLS. Вид помещения


CG-MSK

Решения для недвижимости

2021 | 100% | 100%

Позвонить телефону

Позвонить по телефону



Площадь: 34,5 м² | Этаж: 3 из 5 | Помещение: Свободно

Офисное помещение: 34,5 кв.м. аренда ставки 200 руб. за кв.м. в месяц, УСН. В аренду ставку включено: эксплуатационные расходы, коммунальные услуги. Отдельно оплачивается уборка и электроэнергия (по счетам). Отдельно заключаются договор с провайдерами связи. Открытые территории. Работы 24/7. Приемная территория. Парковочная система. Парковка на территории. Юридический адрес регистрируется. По всем вопросам звоните 8-967-140-10-10