



ООО "Центр экспертизы имущества АБАШ"

248001, г.Калуга, ул.Суворова, 117

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

E-mail: abashv@mail.ru

УТВЕРЖДАЮ:
Директор ООО «ЦЭИ АБАШ»

_____/Башуткин А.М./

«27» апреля 2017 года

ОТЧЕТ № 398

ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ:

Нежилых помещений, расположенных по адресу:

г. Москва, Холодильный пер., д. 2,

и права аренды земельного участка, расположенного по адресу:

г. Москва, Холодильный пер., вл. 2/б.

ЗАКАЗЧИК:

Открытое акционерное общество «Горнопроходческих работ №1»

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «ЦЭИ АБАШ»

ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ:

03 апреля 2017 года.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:

27 апреля 2017 года.



ООО "Центр экспертизы имущества АБАШ"

248001, г.Калуга, ул.Суворова, 117

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

E-mail: abashv@mail.ru

ОТЧЕТ № 398

ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ:

Нежилых помещений, расположенных по адресу:

г. Москва, Холодильный пер., д. 2,

и права аренды земельного участка, расположенного по адресу:

г. Москва, Холодильный пер., вл. 2/6.





Сопроводительное письмо

Конкурсному управляющему
Открытого акционерного общества
«Горнопроходческих работ №1»
г-ну Харитонову Г.А.

Уважаемый Геннадий Александрович!

В соответствии с договором № 398 от 25 октября 2016 года ООО «ЦЭИ АБАШ» произвело оценку рыночной стоимости нежилых помещений, принадлежащих ОАО «ГПР-1» на праве собственности и права аренды сроком на 49 лет земельного участка (кадастровый № 77:05:01013:015), принадлежащего ОАО «ГПР-1», по состоянию на 03 апреля 2017 г.

На основании информации, проанализированной в приведённом ниже отчёте, Оценщики пришли к заключению, что рыночная стоимость объекта оценки составляет округленно:

Наименование	Стоимость (без учета НДС)
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 795,1 м ² , подвал – ком. А, пом. I ком. 1, 2, 2а, 2б, 2в, 2г, 3, 4, 6, 7, 10, 10а, 10б, 11, этаж 1 – ком. А, Б, пом. I ком. 1-6, 6а, 6б, 6в, 6г, 6д, 6е, 7-11, 11а, 14, 14а, этаж 2 – ком. А, Б, пом. I ком. 1-4, 6-13, 15, 17, 17а, 17б, с капитальными вложениями в реконструкцию помещений, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, Холодильный пер., д. 2 (условный № 77-77-12/009/2008-272)	96 410 000
Право аренды сроком на 49 лет (до 25.11.2048 г.) земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации существующего административного здания, площадь 501 м ² , адрес (местонахождение) объекта: установлено относительно ориентира расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г. Москва, Холодильный пер., вл. 2/6 (кадастровый № 77:05:01013:015)	42 920 000
ИТОГО:	139 330 000

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

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

Мы высоко ценим предоставленную нам возможность, оказать Вам услугу.

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

С уважением,
Директор ООО «ЦЭИ АБАШ»
Действительный Член РОО
А. М. Башуткин
27 апреля 2017 года.

**ОТЧЕТ № 398.****СОДЕРЖАНИЕ:**

1	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
2	ОБЩИЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	7
3	ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ И ДОПУЩЕНИЯ	9
4	ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	11
5	ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДО- КУМЕНТОВ	12
6	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
7	АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СИТУАЦИИ	18
8	ВЫБОР ПОДХОДОВ ОЦЕНКИ	29
9	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	30
10	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ПОМЕЩЕНИЯ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ	33
11	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ПОМЕЩЕНИЯ СРАВНИ- ТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	36
12	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ПОМЕЩЕНИЯ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	44
13	ОБОБЩЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ О ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	56
14	ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	57
15	СЕРТИФИКАТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	58
16	СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	59
	ПРИЛОЖЕНИЯ	

**1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ**

г. Калуга

«03» апреля 2017 г.

Заказчик	ОАО «ГПР-1» в лице Конкурсного управляющего Харитонов Геннадия Александровича, действующего на основании Постановления Девятого Арбитражного апелляционного суда от 17.02.2016 г.
Исполнитель	ООО «Центр экспертизы имущества «АБАШ».
Объект оценки	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 795,1 м ² , подвал, ком.А, пом.І ком.1,2,2а,2б,2в,2г,3,4,6,7,10,10а,10б,11, этаж 1 ком.А,Б, пом.І ком.1-6,6а,6б,6в,6г,6д,6е,7-11,11а,14,14а, этаж 2 ком.А,Б, пом.І ком.1-4,6-13,15,17,17а,17б (кадастровый (или условный) номер 77-77-12/009/2008-272) с капитальными вложениями в реконструкцию помещений по адресу г. Москва, Холодильный пер., д.2; право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации существующего административного здания, площадь 501 м ² , адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, Холодильный пер., вл.2/6 (кадастровый номер 77:05:01013:015).
Имущественные права на объект оценки	Полное право собственности на помещения по адресу г. Москва, Холодильный пер., д. 2 (кадастровый (или условный) номер 77-77-12/009/2008-272). Право аренды сроком на 49 лет (до 31.08.2048 г.) земельного участка с кадастровым номером 77:05:01013:015, расположенного по адресу: г. Москва, Холодильный пер., вл.2/6.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для реализации имущества в процедуре банкротства.
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	03 апреля 2017 г.
Срок проведения оценки	с 03 апреля 2017 г. по 27 апреля 2017 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Нежилые помещения, являются предметом залога согласно Договору об ипотеке № 2674-КЛ/3-1 от 25.05.2011 г. Произведена перепланировка, не согласованная в установленном порядке. Капитальные вложения в реконструкцию помещений осуществлены в отсутствие технической и разрешительной документации. Регистрация прав на реконструкцию не проводилась. На оцениваемое право аренды земельного участка существует обременение в виде задолженности по арендной плате за земельный участок в размере 8 998 465,42 руб. по состоянию на I квартал 2017 года включительно, в том числе пени 5 524 029,55 руб. Помещения находятся в здании, расположенном на территории зоны регулирования застройки №1 (Постановление Правительства Москвы от 07.07.1998 г. № 545). Вся деятельность связанная с проведением каких-либо проектных, изыскательских, строительных работ на охранных территориях центральной части г. Москвы, должна быть согласована с Департаментом культурного наследия г. Москвы. Данные о количественных и качественных характеристиках объекта оценки взяты из документов предоставленных Заказчиком. Стоимость оцениваемого имущества приводится без указания границ интервала (ФСО-7), в котором, по мнению Оценщика, может находиться итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, так как Заказчику для целей настоящей оценки требуется точное значение вели-



Применяемые стандарты оценки	чины рыночной стоимости. Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ (в действующей редакции) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297, Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298, Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299, с Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости «ФСО № 7» утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 сентября 2014 г. № 611, стандарты и правила саморегулируемой организации оценщиков.
-------------------------------------	---

**2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ**

Объект оценки	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 795,1 м ² , подвал, ком.А, пом.І ком.1,2,2а,2б,2в,2г,3,4,6,7,10,10а,10б,11, этаж 1 ком.А,Б, пом.І ком.1-6,6а,6б,6в,6г,6д,6е,7-11,11а,14,14а, этаж 2 ком.А,Б, пом.І ком.1-4,6-13,15,17,17а,17б (кадастровый (или условный) номер 77-77-12/009/2008-272) с капитальными вложениями в реконструкцию помещений по адресу г. Москва, Холодильный пер., д.2; право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации существующего административного здания, площадь 501 м ² , адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, Холодильный пер., вл.2/6 (кадастровый номер 77:05:01013:015).
Адрес	<ul style="list-style-type: none">➤ адрес помещения: г. Москва, Холодильный пер., д. 2;➤ адрес земельного участка: г. Москва, Холодильный пер., вл. 2/6;
Имущественные права на объект оценки	Полное право собственности на помещения по адресу г. Москва, Холодильный пер., д. 2 (кадастровый (или условный) номер 77-77-12/009/2008-272). Право аренды сроком на 49 лет (до 31.08.2048 г.) земельного участка с кадастровым номером 77:05:01013:015, расположенного по адресу: г. Москва, Холодильный пер., вл.2/6.
Документы, подтверждающие имущественные права	Свидетельство о государственной регистрации права собственности на помещение: <ul style="list-style-type: none">➤ 77 АЖ № 438814 от 29.05.2008 г.; Договор аренды земельного участка: <ul style="list-style-type: none">➤ М-05-014102 от 31.08.1999 г.;
Оцениваемые права	Полное право собственности на помещение и право аренды земельного участка.
Основание для проведения оценки	Договор № 298 от 25.10.2016 г., между ООО «Центр экспертизы имущества АБАШ» и ОАО «ГПР-1».
Цель оценки	Определение рыночной стоимости.
Назначение оценки	Для реализации имущества в процедуре банкротства.
Используемые стандарты оценки	Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ (в действующей редакции) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297, Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298, Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299, с Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости «ФСО № 7» утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 сентября 2014 г. № 611, стандарты и правила СРО.
Дата проведения оценки	03 апреля 2017 г.
Дата осмотра объекта	03 апреля 2017 г.
График проведения работ	с 03 апреля 2017 г. по 27 апреля 2017 г.
Дата составления отчета	27 апреля 2017 г.
Форма отчета	Письменная, полный отчет.
Вариант наилучшего использо-	Нежилое помещение с земельным участком.



вания	
Итоговая величина стоимости объекта округленно (без НДС)	<ul style="list-style-type: none">➤ помещение – 96 410 000 руб.;➤ земельный участок – 42 920 000 руб.;
Сведения о Заказчике:	
Наименование	Открытое акционерное общество "Горнопроходческих работ №1", краткое наименование ОАО "ГПР-1"
Реквизиты	ИНН 7707065887, КПП 774501001. ОГРН 1027739135820.
Юридический адрес	127006, г. Москва, ул. Дмитровка М., д. 12, стр. 2.
Сведения об Оценщике:	
Наименование юр. лица, выступавшим исполнителем по оказанию услуг по оценке	ООО «Центр экспертизы имущества АБАШ»
ОГРН	1024001344795 от 02.08.2001 г.
Юридический адрес	248001, Россия, г. Калуга, ул. Суворова, д. 117.
Почтовый адрес	248002, Россия, г. Калуга, ул. С. Щедрина, д. 23, оф. 2.
Телефон/факс	8 (4842) 57-85-26 / 8 (4842) 56-55-66.
ИНН/КПП	4027051507 / 402801001.
Банковские реквизиты	Р/с 40702810327000000603 в Калужском РФ ОАО «РСХБ». К/с 30101810100000000780, БИК 042908780.
Сведения о страховании юридического лица	Полис ОСАО «Ингосстрах» № 433-542-032643/16. Страховая сумма 100 000 000 руб., Срок действия с 20.06.2016 г. по 19.06.2017 г.
ФИО Оценщика (ов)	Башуткин Александр Михайлович
Паспортные данные Оценщика (ов)	29 05 № 000471, выдан 10.12.2004 г. ОВД Ленинского округа г. Калуги.
Сведения о членстве Оценщика (ов) в саморегулируемой организации	Является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 0010254 от 10 июля 2010 года).
Сведения об образовании Оценщика (ов)	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 438612, от 23.06.2000 г., выдан Межотраслевым ИПК Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова. Свидетельство о повышении квалификации, выдано Тульским университетом «ТИЭИ»: ПК № 00349 от 12.12.2015 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 1998 года.
Сведения о страховании Оценщика (ов)	Полис ОСАО «Ингосстрах» № 433-542-000186/16. Страховая сумма 30 000 000 руб., Срок действия с 12.01.2016 г. по 11.01.2017 г. Полис ОСАО «Ингосстрах» № 433-542-000484/17. Страховая сумма 30 000 000 руб., Срок действия с 12.01.2017 г. по 11.01.2018 г.

Специалист-оценщик,
Действительный член РОО,
А.М. Башуткин
27 апреля 2017 года.



3. ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ И ДОПУЩЕНИЯ

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

1. Настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в задании на оценку целях.
2. Оценщики не предоставляют дополнительных консультаций по данному Отчету и не отвечают в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами.
3. Ни весь Отчет, ни какая-либо его часть (особенно любые заключения о стоимости и данные об Оценщиках, выполнивших Отчет) не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связи с общественностью без предварительного письменного разрешения Оценщиков.
4. Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным.
5. Оценщик не предполагает наличия каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых.
6. Мнение Оценщиков относительно стоимости действительно только на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
7. Ни Заказчик, ни Оценщик, ни любой иной пользователь Отчета не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
8. Оценка была проведена в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г., Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297, Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298, Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299, Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 сентября 2014 г. № 611, стандартами и правилами саморегулируемой организации оценщиков.
9. ООО «ЦЭИ АБАШ» гарантирует конфиденциальность информации, полученной в процессе оценки, за исключением случаев предусмотренных законодательством Российской Федерации.
10. Данный отчет содержит обоснованное мнение профессиональных экспертов-оценщиков относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости.
11. Нежилые помещения являются объектом залога согласно Договора об ипотеке № 2674-КЛ/3-1 от 25.05.2011 г.
12. Капитальные вложения в реконструкцию помещений осуществлены в отсутствие технической и разрешительной документации.
13. Регистрация прав на реконструкцию не проводилась.
14. На оцениваемое право аренды земельного участка существует обременение в виде задолженности по арендной плате за земельный участок в размере 8 998 465,42 руб. по состоянию на I квартал 2017 года включительно, в том числе пени 5 524 029,55 руб.
15. Помещения находятся в здании, расположенном на территории зоны регулирования застройки №1 (Постановление Правительства Москвы от 07.07.1998 г. № 545). Вся деятельность, связанная с проведением каких-либо проектных, изыскательских, строительных работ на охранных территориях центральной части г. Москвы, должна быть согласована с Департаментом культурного наследия г. Москвы.



16. В рамках данного отчета расчеты проведены с использованием программного комплекса Microsoft Office® 2010 и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах.



4. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

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

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

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

Подходы к оценке:

- **затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа;
- **сравнительный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними;
- **доходный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

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

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

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

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

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

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

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



5. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДОКУМЕНТОВ

5.1. Этапы проведения оценки.

Проведение оценки включает следующие этапы:

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

5.2. Перечень документов используемых при проведении оценки.

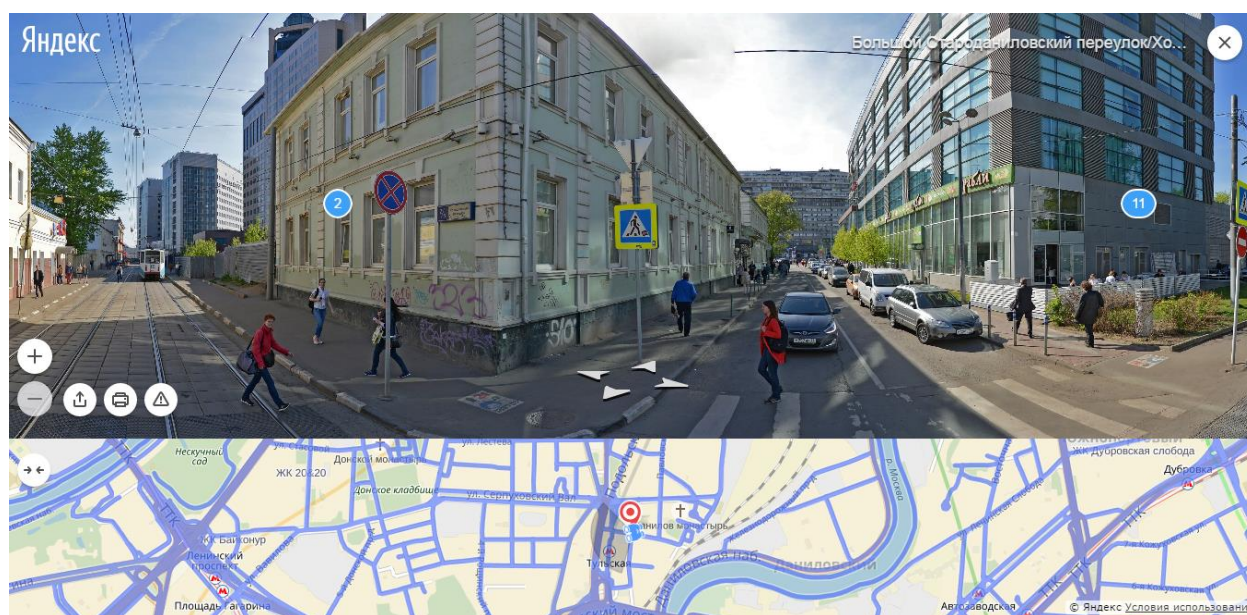
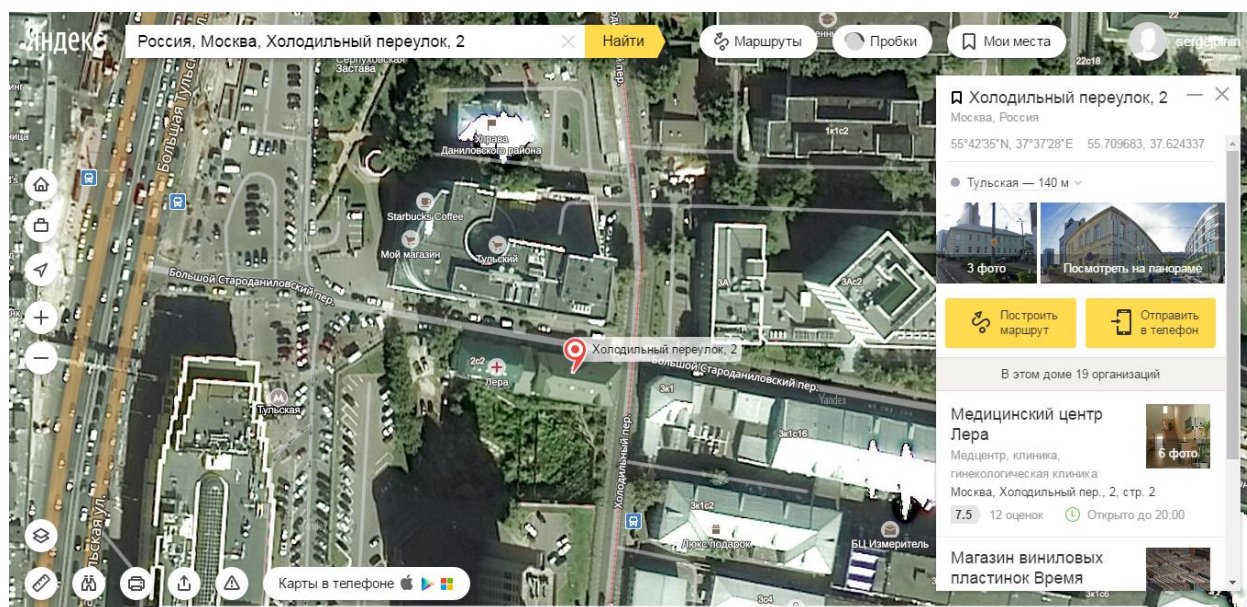
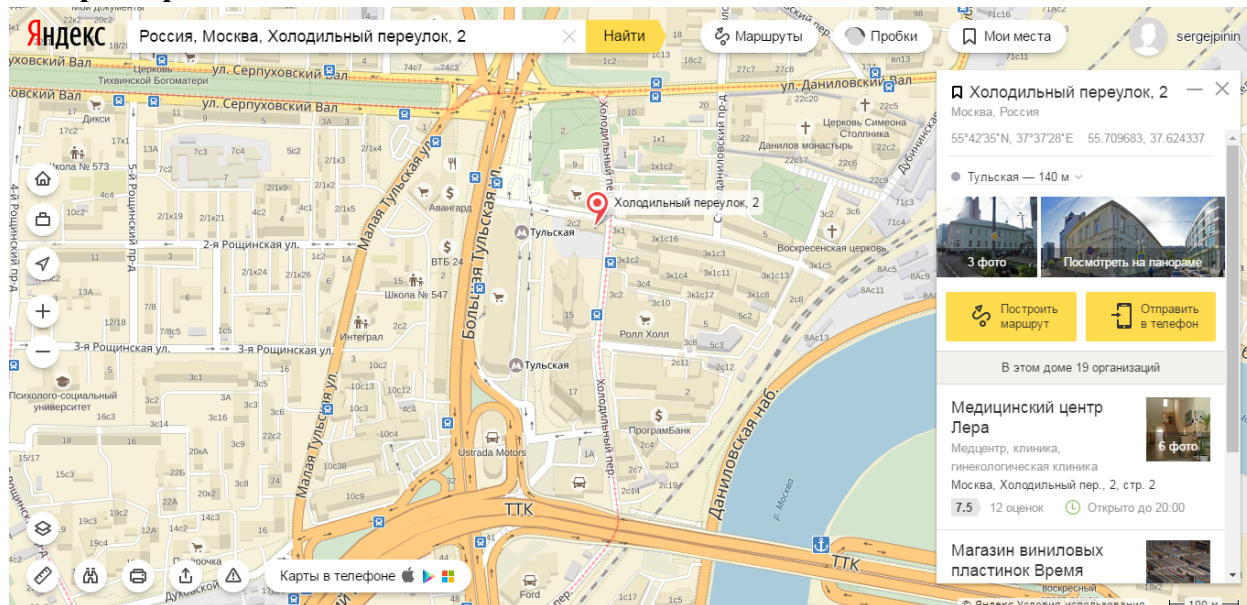
При проведении оценки использовались следующие документы предоставленные Заказчиком:

№ п/п	Документ (наименование, реквизиты, дата выдачи)
1	Свидетельство о регистрации права собственности на помещение (77 АЖ № 438814 от 29.05.2008 г.).
2	Кадастровый паспорт помещения (от 03.03.2011 г.).
3	Выписка из технического паспорта на здание (строение) (от 20.02.2007 г.).
4	Поэтажный план помещений дома (от 20.02.2007 г.).
5	Экспликация к поэтажному плану помещений дома (от 20.02.2007 г.).
6	Договор аренды земельного участка (№ М-05-014102 от 31.08.1999 г.).
7	Кадастровая выписка о земельном участке (от 31.08.1999 г.).
8	Справка о размере задолженности по арендной плате.
9	Сведения об объекте недвижимости от Департамента, Культурного наследия г. Москвы (от 16.03.2017 г.).
10	Копия Решения Арбитражного суда города Москвы (от 22.12.2015 г. по делу № А40-158538/12-78-436«Б»).
11	Копия Постановления арбитражного апелляционного суда (от 24.02.2016 г. по делу № А40-158538/12-78-436«Б»).



6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Характеристика местоположения объекта оценки.





<i>Показатель</i>	<i>Описание или характеристика показателя</i>
Округ, микрорайон	г. Москва, ЮАО, м. Тульская
Преобладающая застройка района	Смешанная (административно-жилая застройка)
Объекты соц. инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (< 1 км).	Магазины розничной торговли, кафе, школа, детский сад, отделения банка, рынок Даниловский, БЦ Ереван плаза, ТДК Тульский, развлекательный центр, Арбитражный суд г. Москвы, Даниловский монастырь и пр.
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	Высокая.
Объекты промышленной инфраструктуры	-
Объекты транспортной инфраструктуры	Городской общественный транспорт и метрополитен (остановка в шаговой доступности ~ 150 м.), личный автотранспорт.
Транспортная доступность	Хорошая.
Обеспеченность общественным транспортом	Высокая.
Состояние прилегающей территории	Хорошее (подъездная автодорога, парковочная площадка и замощение территории с асфальтовым покрытием, позволяющим осуществлять круглогодичный доступ к объекту оценки).
Экологическая обстановка	Удовлетворительная (на среднегородском уровне).
Престижность района	Средняя.

6.2. Общая характеристика объекта оценки.

Объект оценки представляет собой встроенное нежилое (торгово-офисное) помещение по пер. Холодильному в Даниловском районе ЮАО г. Москвы.

Подъезд к территории осуществляется по автодороге с твердым покрытием.

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

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

Учитывая вышеизложенные особенности оцениваемого объекта:

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

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

6.2. Общая характеристика помещения.

Год ввода в эксплуатацию	1885 г.	
Год проведения реконструкции (последней)	1994 г.	
Общая площадь	795,1 м ² , в т.ч.: подвал – 96,7 м ² / 1-й этаж – 344,2 м ² / 2-й этаж – 354,2 м ²	
Доп. системы безопасности	-	
Конструктивные элементы	Описание	Состояние
Фундаменты	Бетонный ленточный.	В удовл. состоянии.
Стены:	Кирпичные.	В удовл. состоянии.
Перекрытия	Ж/б плиты.	В удовл. состоянии.
Кровля	Металлочерепица.	В хорошем состоянии.
Полы	Линолеум, ламинат, плитка.	В хорошем состоянии.
Проемы: оконные	Из ПВХ.	В хорошем состоянии.
двери	Филенчатые.	В хорошем состоянии.
Внутренняя отделка	Оштукатурено, окрашено, окле-	В хорошем состоянии.



		ено, подвесной потолок, плитка в санузлах.	
Санитарно-технические и электро-технические устройства	Отопление	Да.	В рабочем состоянии.
	Электроосвещение	Да.	В рабочем состоянии.
	Водопровод	Да.	В рабочем состоянии.
	Канализация	Да.	В рабочем состоянии.
	Вентиляция	Естественная и принудительная	В рабочем состоянии.
Прочие работы	Прочие работы.	Прочие работы.	



Общий вид здания (вид с Б. Староданиловского пер.)



Общий вид здания (вид с Холодильного пер.)



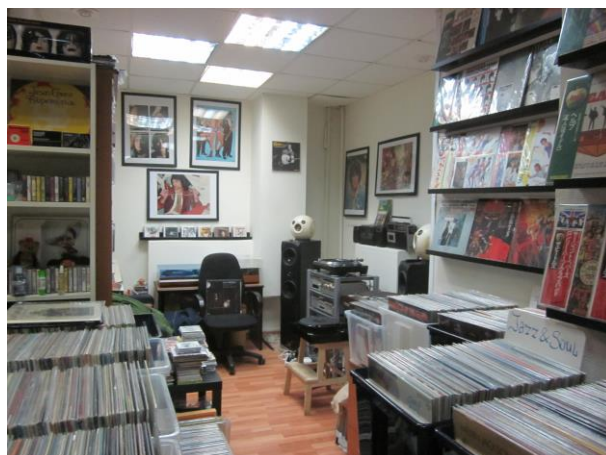
Общий вид здания (вид со двора)



Вход в здание и оцениваемое помещение



Лестница в подвальное помещение



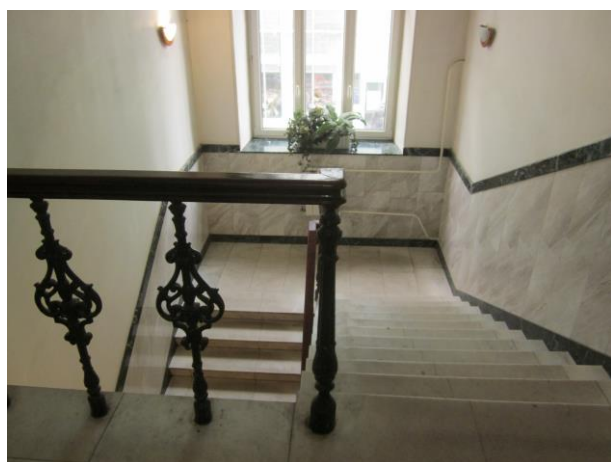
Коридор 2-ого этажа



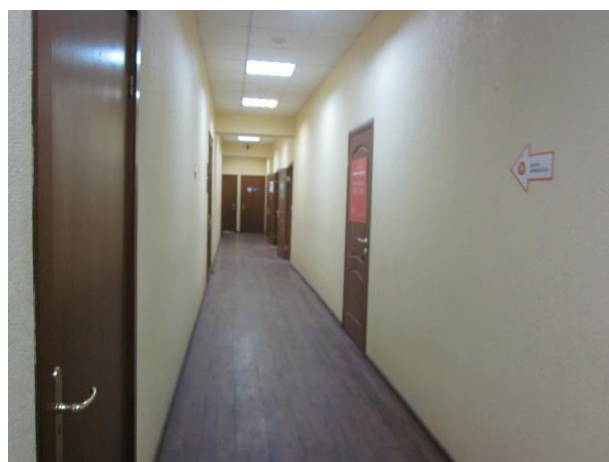
Коридор 1-ого этажа



Помещения 1-ого этажа



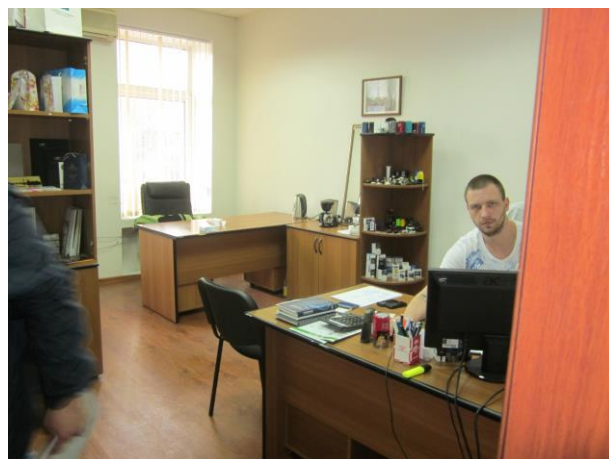
Лестница на 2-й этаж



Коридор 2-ого этажа



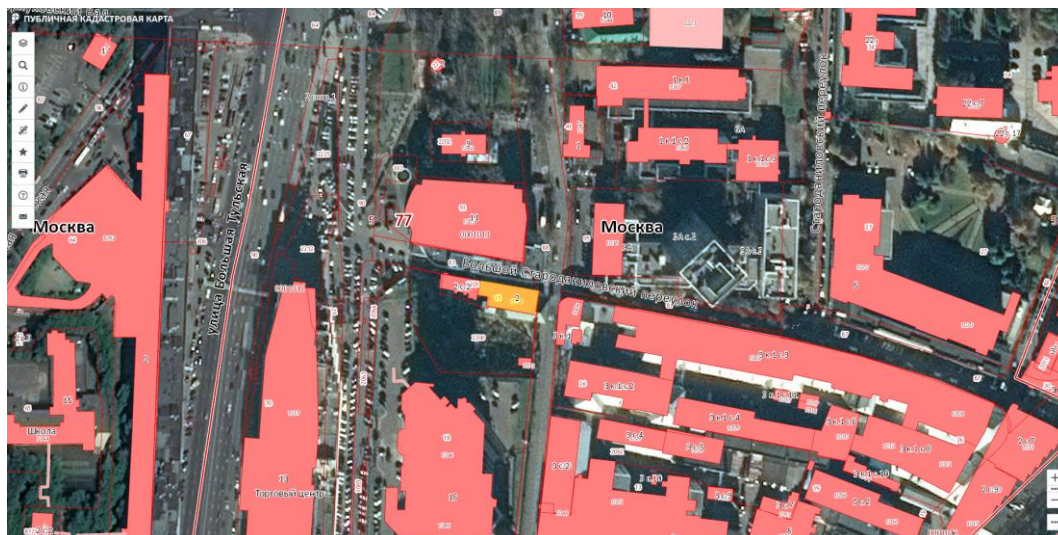
Помещения 2-ого этажа



Помещения 2-ого этажа



6.3. Общая характеристика земельного участка.



Земельный участок	
Кадастровый номер	77:05:01013:015
Площадь, м ²	501
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для эксплуатации существующего административного здания
Наличие обременений	На оцениваемое право аренды земельного участка существует обременение в виде задолженности по арендной плате за земельный участок в размере 8 998 465,42 руб. на I квартал 2017 года включительно, в том числе пени в размере 5 524 029,55 руб.
Кадастровая стоимость, руб./м ²	99 223,78
Права на земельный участок	Право аренды сроком на 49 лет (до 25.11.2048 г.)



7. АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СИТУАЦИИ

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

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

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

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

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

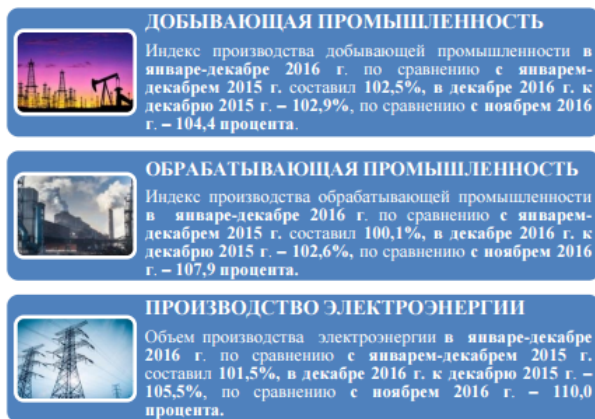
Таким образом, изучение экономико-политической ситуации в стране, состояния кредитно-денежной системы и инвестиционного климата, ситуации на внутренних и внешних финансовых рынках и динамики инвестиций (в том числе и иностранных) в реальный сектор экономики необходимо для проведения полноценной оценки,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

7.1. Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации в 2016 году¹.

По итогам 2016 года наблюдается возобновление роста в промышленности (+1,1 %) и транспортном комплексе (за исключением пассажирских перевозок). В отраслевом разрезе наблюдается интенсивный рост химического производства (+5,3 %), производства резиновых и пластмассовых изделий (+5,4 %), текстильного и швейного производства (+5,3 %), производства кожи, изделий из кожи и обуви (+5,1 %), производства машин и оборудования (+3,8 %). Устойчивый рост демонстрирует добыча топливно-энергетических полезных ископаемых (+2,6 %), пищевая промышленность (+2,4 %) и обработка древесины (+2,8 %). Благодаря росту производства в обрабатывающих отраслях во второй половине года и более низкой по сравнению с прошлым годом среднемесячной температурой хорошие показатели демонстрирует производство электроэнергии, газа и воды (+1,1 %). Сектор связи сократился на 3,8 %. Причина - насыщение рынка. Проникновение мобильной связи достигло 180 %, а доступность услуг подвижной связи, интенсивное развитие услуг по передаче данных для целей передачи голосовой информации (IP-телефония) способствуют снижению потребности абонентов в услугах фиксированной местной, междугородной, внутризоновой и международной связи.

В структуре промышленного производства наблюдается продолжение роста доли выпуска товаров топливно-энергетического комплекса. Несмотря на сокращение объемов производства нефтепродуктов (-2,4 %) доля продукции ТЭК в структуре промышленного производства составила (50,25 %). Незначительное увеличение доли выпуска наблюдается в секторе конечного спроса (11,23 %). Продолжается сокращение доли товаров промежуточного спроса (20,04 %) и товаров инвестиционного спроса (14,47 %).

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



Объем коммерческих перевозок грузов, выполняемых всеми видами транспорта в 2016 г. составил порядка 2,9 млрд. тонн (+0,6 %). Увеличение объема коммерческих перевозок грузов наблюдается на железнодорожном - 1,2 млрд. тонн (+0,7 %), автомобильном - 1,5 млрд. тонн (+0,4 %) и морском - 23,8 млн. тонн (+30,4 %) видах транспорта. Сокращение объемов коммерческих перевозок грузов наблюдается на внутреннем водном - 0,1 млрд. тонн (-3,9 %) и воздушном – 0,001 млрд. тонн (-8,5 %) видах транспорта. При этом на всех видах транспорта увеличивается грузооборот, что определяется ростом дальности перевозок. Пассажиरोоборот всеми видами транспорта общего пользования за 2016 г. составил 457,1 млрд. пасс.-км (-1,9 %). Снижение пассажиरोоборота объясняется снижением покупательной способности населения и, соответственно, изменением потребительских предпочтений.

В январе-ноябре 2016 г. наблюдается сокращение финансового результата добывающих предприятий (-9,2 %). Ускоренный рост финансового результата наблюдается в следующих секторах экономики: обработка древесины (+429,8 %), производство резиновых изделий (+66,9 %), производство и распределение электроэнергии, газа и воды (+93,8 %), производство прочих неметаллических минеральных продуктов, (+104,3 %).

В 2016 году наблюдается рост банкротств в секторах экономики. Сумма исков по делам банкротства, находящимся в судебном производстве за 2016 год составила 360,8 млрд. руб. (из них удовлетворено требований на сумму 168,1 млрд. руб.). Сумма требований по завершенным судебным делам составила 610,0 млрд. руб. (из них удовлетворенных требований – 19,5 млрд. руб.). Всего зафиксировано 25,1 тыс. дел, находящихся в производстве, 29,6 тыс. – завершенные дела.

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

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

Основными приоритетами экономической политики в прогнозный период являются:

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

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

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

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

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

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

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

7.3. Общие сведения о Московском регионе.





МОСКВА - СТОЛИЦА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

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

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

ГЕОГРАФИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ, ПЛОЩАДЬ, НАСЕЛЕНИЕ

Координаты - 55°45′ северной широты и 37°37′ восточной долготы от Гринвичского меридиана.

Площадь города – 1 081 кв. км.

Население города Москвы - 10,563 млн. человек.

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ДЕЛЕНИЕ ГОРОДА

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

7.4. Общие сведения о Даниловском районе.

Даниловский район входит в состав Южного административного округа города Москвы. Район занимает территорию в 1 259,6 гектаров. На территории района расположено 9 общеобразовательных школ, 18 детских садов, 2 взрослых поликлиники, детская поликлиника и 3 станции метро. Численность проживающего здесь населения составляет порядка 93 тысяч человек.

Управление районом осуществляет Управа Даниловского района и прочие районные органы власти.

До 1991 года территория современного Даниловского района входила в состав Пролетарского и Москворецкого районов Москвы. В 1991 году в Москве была проведена административная реформа, в ходе которой были созданы административные и муниципальные округа. Так временные муниципальные округа «Симоновский», «Павелецкий» и «Даниловский» были организованы в составе Южного административного округа Москвы.

В состав муниципальных округов входила только территория, застроенная жилыми домами и социальными объектами. Территория многочисленных промышленных предприятий в их состав не входила.

24 мая 1995 года муниципальные округа «Павелецкий» и «Симоновский» были включены в состав муниципального округа «Даниловский», который после принятия 05 июля 1995 г. закона «О территориальном делении города Москвы» получил статус района Москвы и сохранил прежнее название - «Даниловский».

В 2002 году Даниловский район включил в себя также ТЕОС «ЗИЛ» и приобрёл свои современные границы.

Значительная часть района занята промышленными предприятиями, крупнейшее из которых - ЗИЛ. Единственный район Москвы, располагающийся на обоих берегах Москва-реки.

7.5. Анализ рынка недвижимости.

7.5.1. Прогноз развития рынка недвижимости России на 2016 год³.

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

Нефть как главный фактор будущего рынка недвижимости

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

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



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

Перепроизводство

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

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

Что еще будет влиять на рынок

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

Следующий момент - ценовые ожидания. Каковы они, четко дают понять ноябрь и декабрь 2015 года: на рынке недвижимости не было привычного ажиотажа. Более того, с учетом сезонного фактора можно говорить о том, что последние два месяца года динамика продаж откровенно разочаровывала. Конечно, ситуация временная, и после того как цена достигнет какого-то уровня поддержки, инвесторы выйдут на рынок, тем самым выражая общие настроения по поводу будущей цены, но нет никаких гарантий, что это случится в следующем году.

Итоговый прогноз

ИЗМЕНЕНИЕ ЦЕНЫ (+) ИЛИ (-)	-30%	-20%	-10%	0	+5
СТОИМОСТЬ НЕФТИ (L)					
536-60	+15%	+5	-10	-20	-30
600-65	+25	+10	+10	+10	+3
656-70	+35	+30	+25	+20	+17
716-80	+42	+35	+28	+24	+20

Прогноз по ценам и объемам рынка в натуральном выражении можно уместить в следующую матрицу (см. ниже), где в базовом столбце - планируемая стоимость, в базовой строке - процентное изменение цены к этому году, а на их пересечении - наиболее вероятный объем сделок по отношению к 2015 году. Зеленым выделен возможный сценарий при каждом шаге стои-



мости нефти. Таким образом, в случае если среднегодовая цена на нефть будет в диапазоне \$40 – 55 за баррель, то наиболее вероятен сценарий, при котором цены уменьшаться на 10 %, а количество сделок вырастет на 12 %.

На рынке недвижимости в 2016 году ожидаются следующие крупные тенденции:

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

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

7.5.2. Анализ рынка офисной недвижимости⁴.

Предложение.

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

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

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

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



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

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

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

Спрос

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

Среди изменений в структуре спроса можно выделить увеличение активности по приобретению офисов в собственность относительно прошлого года. Регулярность таких сделок, конечно, несколько снизилась по сравнению с докризисным периодом 2013 г., но если в течение всего 2015 г. в среднем приобреталось 16 тыс. м² в квартал, то по итогам I полугодия 2016 г. этот показатель составил 50 тыс. м² в среднем за квартал. Тот же тренд наблюдается в сегменте продаж блоками менее 500 м² – в I полугодии 2016 г. куплено 11,6 тыс. м², в то время как в аналогичный период 2015 г. – не более 8 тыс. м².

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

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

Вакантные помещения

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

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

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



Цены продаж

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

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

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

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

Ставки аренды

Запрашиваемые долларовые ставки аренды в офисном сегменте продолжают корректироваться. По итогам I полугодия 2016 г. показатель запрашиваемой долларовой ставки аренды снизился на 5 % в сегменте офисов класса А. Для сравнения в 2015 г. годовое снижение составило более 8 %, а еще годом ранее – 12 %. Одновременно с этим основная часть собственников при заключении договора фиксирует верхнюю границу валютного коридора по курсу ниже официального, что фактически снижает эти ставки на 15 %.

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

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



Источник: Colliers International

Самый высокий уровень ставок аренды на сегодняшний день наблюдается в ЦДР – \$440/м²/год в среднем по всем сегментам (–1 % за квартал), включая объекты премиальной локации, где приведенный к долларам показатель стоимости аренды составляет в офисах класса А и В+/- \$600/м²/год (–4 % за квартал). Среди других субрынков с наиболее дорогими офисами: ММДЦ «Москва-Сити» и «Ленинградский» со средней приведенной к долларам ставкой \$453/м²/год и \$303/м²/год соответственно. При этом, стоит учитывать, что более 80 % предложений в анализируемых субрынках номинированы и запрашиваются в рублях, по средней ставке 26 825 руб./м²/год в ММДЦ «Москва-Сити» и 14 015 руб./м²/год в Ленинградском субрынке.

Тенденции и прогнозы



Источник: Colliers International

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

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

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

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

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

7.6. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Метод качественного анализа вариантов использования (в баллах)

Характеристика	Вид использования			
	Торговое	Офисное	Производственное	Складское
Общая площадь	2	3	1	1
Объемно-планировочное решение	4	4	1	1
Местонахождение	4	4	1	1
Наличие инженерных сетей	3	3	1	2
Общее физическое состояние	3	3	2	2
ИТОГО:	16	17	6	7



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



8. ВЫБОР ПОДХОДОВ ОЦЕНКИ

В практике определения стоимости недвижимости применяются три основных подхода:

- затратный;
- сравнительный;
- доходный.

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

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

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости, исходя из того, что инвестор, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству здания в обозримый период без существенных задержек. Данный подход к оценке приведет к объективным результатам, если возможно точно оценить величины стоимости и износа объекта при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

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

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

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

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

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



9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

9.1. Методические основы оценки стоимости земельных участков.

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

а) Метод сравнения продаж.

Метод применяется для оценки участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями, так и участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями.

Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса). Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами – аналогами (далее – элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличия каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цен единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

б) Метод капитализации земельной ренты.

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации зем. ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации зем. ренты.



Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным участкам на цену их продажи;
- увеличение без рисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под без рисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

в) Метод остатка для земли.

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход или возможность коммерческого использования земельного участка, приносящего доход. В случае если доход рассчитан от коммерческого использования земельного участка, необходимо из этого дохода вычесть доход не относящихся к участку или из капитализированного дохода вычесть рыночную стоимость активов, не относящихся к участку.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения существующих или прогнозируемых на оцениваемом участке улучшений;
- расчет общего чистого дохода от единого объекта недвижимости на основе рыночных ставок арендной платы и существующих правовых ограничений использования объекта недвижимости;
- расчет чистого дохода, приходящегося на улучшения, как произведения их стоимости воспроизводства или замещения на коэффициент капитализации доходов для улучшений;
- расчет чистого дохода, приходящегося на земельный участок, как разности общего чистого дохода и чистого дохода, приходящегося на улучшения;
- расчет стоимости земельного участка путем деления чистого дохода, приходящегося на земельный участок, на коэффициент капитализации доходов для земли.

Чистый доход от эксплуатации представляет собой разность действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь за простой помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход представляет собой доход, который можно получить от сдачи недвижимости в аренду при использовании арендаторами ста процентов площади и отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование объектом недвижимости должны рассчитываться исключительно на базе рыночных арендных ставок, с учетом существующих обременений (например, уже заключенных договоров аренды). Для пустующих и используемых арендодателем помещений для собственных нужд, также должны использоваться рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход должны быть включены и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений, как правило, следует учитывать необходимость возврата капитала, инвестированного в улучшения земельного участка.

**г) Применимость подходов к оценке прав на земельный участок.**

Затратный подход как совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, для оценки земельных участков – объектов не воспроизводимых – в том чистом виде не применим.

Доходный подход подразумевает, что стоимость недвижимости на дату оценки равна текущей стоимости чистых доходов, которые могут быть получены от сдачи участков в аренду и зависят от качества, расположения земельного участка. Доходным подходом определим стоимость земельного участка.

Продажа земельных участков позволяет определить рыночную стоимость земельного участка методом сравнения продаж. Однако, учитывая, что земельный участок полностью застроен объектом недвижимости, который, в свою очередь, расположен на территории зоны регулирования застройки №1 (Постановление Правительства Москвы от 07.07.1998 г. № 545) данный подход к оценке земельного участка не применим. Вся деятельность, связанная с проведением каких-либо проектных, изыскательских, строительных работ на охранных территориях центральной части г. Москвы, должна быть согласована с Департаментом культурного наследия г. Москвы.

9.2. Определение стоимости земельного участка методом остатка.

Табл. 9.1.

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение	Примечание
1	Стоимость объекта	руб.	39 501 940	см. Гл. 10, п. 10.1, п/п (в)
2	Чистый операционный доход	руб.	10 908 755	см. Гл. 12, п. 12.9.
3	Коэффициент капитализации для улучшений	%	12,79	см. Гл. 12, табл. 12.3.
4	Коэффициент капитализации для земли ⁵	%	11,28	см. Гл. 12, табл. 12.3.
5	Доход, относимый к улучшениям	руб.	5 052 298	
6	Доход, относимый к земле	руб.	5 856 457	
	Стоимость права аренды земельного участка	руб.	51 918 948	
	Задолженность по арендной плате за пользование участком	руб.	8 998 465,42	
	Стоимость права аренды земельного участка с учетом обременения (без НДС)	руб.	42 920 482,58	
	Стоимость права аренды земельного участка с учетом обременения, округленно (без НДС)	руб.	42 920 000	

Следовательно:

- ✓ рыночная стоимость права аренды земельного участка, сроком на 49 лет (до 25.11.2048 г.), категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации существующего административного здания, площадь 501 м², адрес (описание местоположения) объекта: установлено относительно ориентира расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г. Москва, Холодильный пер., вл. 2/6 (кадастровый № 77:05:01013:015), с учетом обременения в виде задолженности по арендной плате за земельный участок в размере 8 998 465,42 руб. на I квартал 2017 года включительно, по состоянию на 03 апреля 2017 г. составляет округленно: **42 920 000 руб.**

Сумма прописью: Сорок два миллиона девятьсот двадцать тысяч руб.

⁵ В качестве коэффициента капитализации дохода от земли используется норма отдачи на капитал для единого объекта недвижимости (ставка дисконтирования). Обоснование - «Оценка стоимости недвижимости» С.В. Грибовский, Е.Н. Иванова, Д.С. Львов, О.Е. Медведев Рекомендовано Министерством образования РФ в качестве учебника для обучающихся по экономическим специальностям. То есть, в качестве коэффициента капитализации для земли принята ставка, рассчитанная в рамках доходного подхода при расчете рыночной стоимости объекта оценки по рыночным арендным ставкам, а для улучшений – указанная ставка, уменьшенная на норму возврата.



10. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПОМЕЩЕНИЯ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

Затратный подход - способ оценки имущества, основанный на определении стоимости издержек на создание, изменение и утилизацию имущества, с учетом всех видов износа.

Затратный подход реализует принцип замещения, выражающийся в том, что покупатель не заплатит за готовый объект больше, чем за создаваемый объект той же полезности.

Затратный подход, используемый для оценки разных объектов недвижимости, в том числе и приносящих доход, основан на предположении, что затраты на строительство объекта (с учетом износа) в совокупности с рыночной стоимостью земельного участка, на котором объект расположен, являются приемлемым ориентиром для определения стоимости недвижимой собственности. Предполагается также, что совокупность издержек на строительство объекта за вычетом износа равнозначна рыночной стоимости этого объекта.

В данном расчете используется метод сравнительной стоимости единицы имущества - оценка имущества на основе использования единичных скорректированных укрупненных показателей затрат на создание аналогичного имущества.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

1. Расчет стоимости возведения аналогичных объектов (улучшения), получение восстановительной стоимости улучшения.
2. Определение величины износа улучшения.
3. Уменьшение восстановительной стоимости на сумму износа для получения восстановительной стоимости улучшения с учетом износа, получение стоимости объекта.

10.1. Определение стоимости объекта недвижимости на основании укрупненных показателей с использованием сборников КО-ИНВЕСТ.

В основу расчета положена методика, заключающаяся в последовательном переводе стоимости строительства 1 м^3 (единицы учета) из уровня цен по состоянию на 01 января 2007 г. в уровень цен на апрель 2017 г.

Для пересчета сметных цен из уровня января 2007 г к уровню апреля 2017 г. используется корректирующий коэффициент ($K_{\text{пер.17}}$). Индексы цен рассчитаны к единой базе – к сметным ценам 2000 г.

Указанные индексы взяты из сборника КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве» на январь 2017 г.

$$K_{\text{пер. 2017}} = K_{2017} / K_{2007} \times K_{\text{Москва 2017}} \times \text{НДС}$$

где:

- $K_{\text{пер. 2017}}$ - коэффициент пересчета восстановительной стоимости в цены на апрель 2017 г.;
- $K_{\text{г. Москва 2017}}$ – корректирующий коэффициент стоимости строительства для г. Москвы (в зависимости от конструктивной системы объекта недвижимости);

$$K_{(\text{КС-6}) 2017 / 2007} = 10,546 / 4,031 \times 1,219 = 3,19$$

Восстановительная стоимость зданий и сооружений исчисляется с учетом стоимости всех общестроительных работ, а также внутренних санитарно-технических, электротехнических устройств, плановых накоплений и прибыли застройщика.

а) Определение полной восстановительной стоимости.

По Сборнику КО-ИНВЕСТ: Справочник оценщика «Общественные здания», 2007 г., в качестве аналога из раздела «Многофункциональные здания и комплексы» выбран «Административные здания (четырёх-, пятиэтажные (объемом до 10 тыс. м^3))» с кодом здания ОЗ.03.4.009 с классом конструктивной системы КС-1.

Исходя из особенностей конструктивного решения оцениваемого объекта, определяем восстановительную стоимость 1 м^3 помещения в ценах 2017 г.

По аналогичным объектам, с классом конструктивной системы КС-1 для условий региона г. Москвы, при региональном климатическом коэффициенте равным 1,0 восстановительная стоимость 1 м^3 помещения в ценах 2017 г. составляет:



$$C_{2017} = 5\,668,30 \times 3,19 = 18\,082 \text{ руб.}$$

Полная восстановительная стоимость оцениваемого здания определяется как:

$$ПВС = C_{2017} \times V_{\text{общ.}}$$

где:

V – общий строительный объем объекта оценки (м^3);

Таким образом, полная восстановительная стоимость объекта по состоянию на 03 апреля 2017 г. составляет:

$$ПВС = 18\,082 \times 3\,300 = 59\,670\,600 \text{ руб.}$$

Сумма прописью: Пятьдесят девять миллионов шестьсот семьдесят тысяч шестьсот руб.

б) Определение величины износа.

Износ имущества - снижение стоимости имущества под действием различных причин.

В настоящем отчете износ определяется на основании фактического состояния имущества.

Существует три вида износа: физический, функциональный, внешний.

По характеру состояния износ подразделяют на устранимый и неустранимый.

Физический износ - износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате, как естественного старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов.

В целях определения этого типа износа учитывались возраст здания и его состояние.

Сроки службы зданий в целом зависят от долговечности его составляющих конструктивных элементов и оборудования. В зависимости от типа конструкций и вида примененных основных материалов для них установлены нормативные усредненные сроки службы, которые используются в практике для экономических расчетов.

На основании экспертизы состояния установлен следующий устранимый физический износ элементов здания.

Удельные веса элементов: сборник КО-ИНВЕСТ «Общественные здания» (табл. ОЗ.03.4.009):

Табл. 10.1.

№ п/п	Конструктивный элемент	Удельный вес элемента $У$	Износ элемента $Ик$ %	Произведение удельного веса элемента на процент износа ($У \times Ик$)
1	Подземная часть, включая фундаменты	0,0399	50	2,00
2	Стены наружные с отделкой	0,1999	40	8,00
3	Внутренние стены и перегородки	0,0600	40	2,40
4	Перекрытия и покрытия	0,0899	40	3,60
5	Кровля	0,0600	20	1,20
6	Окна и балконные двери	0,1201	20	2,40
7	Полы	0,1000	40	4,00
8	Отделка потолков, внутренних стен и перегородок	0,0701	30	2,10
9	Прочие конструкции	0,0500	50	2,50
10	Специальные конструкции	0,0649	40	2,60
11	Отопление, вентиляция и кондиционирование	0,0802	20	1,60
12	Водоснабжение и канализация	0,0090	30	0,27
13	Электроснабжение и освещение	0,0475	20	0,95
14	Слаботочные системы	0,0083	20	0,17
	ФИЗИЧЕСКИЙ ИЗНОС	(ВСЕГО) %		33,80

На основании экспертного анализа установлен физический износ объекта в размере 33,8 %.

Функциональный износ - износ имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу.

Функциональный износ является потерей в стоимости вследствие недостатков проектирования. Он также может быть вызван временными факторами, как то, моральное устаревание использованных материалов или конструкций. Функциональный износ обычно вызван качественными недостатками использованных материалов и конструкций здания.



По мнению оценщика, в связи с незначительными изменениями в конструктивных решениях известных ему аналогов объекту оценки более поздней постройки, при оценке указанного объекта, функциональный износ возможно не применять.

Внешний износ - износ имущества в результате изменения внешней экономической ситуации.

Внешний износ - это снижение стоимости объекта недвижимости вследствие негативного изменения его внешней среды.

Причинами внешнего износа объекта оценки могут являться:

- общий системный кризис экономики в государстве и в регионе;
- ограниченность платёжеспособного спроса на подобные объекты в регионе;
- политика правительства и администрации в области налогообложения и кредитования;
- расположение объекта;
- недоиспользование мощностей объекта;

В случае неполной загрузки объекта, в качестве ориентиров по величине внешнего износа можно использовать ориентировочные расчеты по недоиспользованию площадей объекта.

Основная формула расчета, принимаемая в подобных случаях:

$$I_{\text{эк.}} = 1 - (S_{\text{использ.}} / S_{\text{полн.}})^n,$$

где:

$S_{\text{использ.}}$ – площадь фактически используемая;

$S_{\text{полн.}}$ – площадь полная;

n – коэффициент торможения (фактор экономии на размере), в среднем равный 0,6-0,7.

В данном отчете в связи с отсутствием признаков данного вида износа, оценщик считает возможным внешний износ принять равным 0 %.

Формула определения полного износа:

$$I_{\text{полн.}} = [1 - (1 - I_{\text{физ.}}) \times (1 - I_{\text{функц.}}) \times (1 - I_{\text{внешн.}})] \times 100 \%$$

$$I_{\text{полн.}} = [1 - (1 - 0,338) \times (1 - 0,00) \times (1 - 0,00)] \times 100 \% = 33,8 \%$$

в) Расчет стоимости помещения в соответствии с затратным подходом.

Стоимость замещения объекта определяется по следующей формуле:

$$C_{\text{затр.}} = \text{ПВС} \times (1 - I_{\text{полн.}} / 100)$$

$$C_{\text{затр.}} = 59\,670\,600 \times (1 - 33,8 / 100) = 33\,501\,940 \text{ руб.}$$

Таким образом, стоимость оцениваемого объекта: помещение, назначение: нежилое, общая площадь 795,1 м², подвал – ком. А, пом. I ком. 1, 2, 2а, 2б, 2в, 2г, 3, 4, 6, 7, 10, 10а, 10б, 11, этаж 1 – ком. А, Б, пом. I ком. 1-6, 6а, 6б, 6в, 6г, 6д, 6е, 7-11, 11а, 14, 14а, этаж 2 – ком. А, Б, пом. I ком. 1-4, 6-13, 15, 17, 17а, 17б, с капитальными вложениями в реконструкцию помещений, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, Холодильный пер., д. 2, по состоянию на 03 апреля 2017 г., полученная затратным подходом, составляет: **33 501 940 руб.**

Сумма прописью: Тридцать три миллиона пятьсот одна тысяча девятьсот сорок руб.

11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ПОМЕЩЕНИЯ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

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

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

11.1. Основные этапы процедуры оценки при данном подходе.

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

11.2. Выбор объектов-аналогов.

Исходя из анализа рынка офисной недвижимости (п. 7.4.3. настоящего отчета), на момент проведения оценки, имеется достаточное количество предложений объектов сопоставимой площади, состояния и местоположения. В качестве аналогов из массива продаж и предложений, был осуществлен выбор информации о продажах объектов офисной недвижимости сопоставимых с объектом оценки в Даниловском районе ЦАО г. Москвы, по состоянию на I квартал 2017 г. Были отобраны предложения, которые расценены как достаточно показательные для адекватного определения рыночной стоимости нежилых офисно-торговых зданий и помещений расположенных в схожих условиях. В качестве единицы сравнения выбрана стоимость 1 м² общей площади объекта (без учета НДС).

Табл. 9.1.

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Дата публикации		I кв. 2017 г.	I кв. 2017 г.	I кв. 2017 г.
Местоположение	Холодильный пер., 2	ул. Люсиновская, 72	ул. Люсиновская, 68	пер. Духовской, 17
Общая площадь, м ²	795,1	386,0	938,9	2 000,0
Выход на «красную» линию	отсутствует	имеется	имеется	отсутствует
Наличие парковки	стихийная парковка	без парковки	организованная парковка	организованная парковка
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Состояние строения	удовл.	удовл.	удовл.	удовл.
Состояние отделки	хор.	хор.	хор.	хор.
Общая площадь участка (ЗУ)	-	-	-	-
Ст-ть предложения без учета НДС, руб.		78 813 559	200 000 000	158 000 000
Ст-ть предложения, без учета НДС, руб./м ²		189 912	301 205	242 704
Источник информации		https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya-vedvizhimost/torgovoe-pomeschenie-415-m-2-76576271	http://realty.dmir.ru/sale/vezhiloe-pomeschenie-moskva-lyusinovskaya-ulica-147058599/	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya-vedvizhimost/pomeschenie-svobodnogo-naznacheniya-651-m-802398720



11.3. Обоснование вносимых поправок.

НАЛИЧИЕ И ПЛОЩАДЬ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.

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

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

СКИДКА НА УТОРГОВЫВАНИЕ.

Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цены сделок с объектами, поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Ее величина зависит от устойчивости рынка. По информации риэлторских агентств и строительных компаний г. Москвы и Московской области («Инком-недвижимость» (тел. (495) 363-10-10), «Миэль» (тел. (495) 777-33-77), «ЦОАН Групп» (тел. (495) 648-55-90)), а также по данным справочника⁶ следует, что при совершении сделок купли-продажи офисно-торговых объектов свободного назначения и схожих типов объектов недвижимости, цена предложения снижается на 5,6 – 14,7 %, достигая в отдельных случаях 30 %.

Таблица 91

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

Величина поправки для всех объектов-аналогов, с учетом текущей кризисной ситуацией в экономике страны, значительной площади объектов-аналогов и объекта оценки, принята равной верхней границе диапазона в размере (-14,7 %).

ДАТА ПРОДАЖИ.

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

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ.

Таблица 21.

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

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

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



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

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

ВЫХОД НА «КРАСНУЮ» ЛИНИЮ

На основании данных справочника⁷ следует, что при совершении сделок купли-продажи торгово-офисных объектов стоимость объекта зависит от расположения объекта относительно «красной» линии.

Таблица 25.

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

Величина корректировки для объектов-аналогов №1 и №2 расположенных, в отличие от объекта оценки и объекта-аналога №3, на «красной» линии, составляет (-21 %).

ОСТАНОВКА ТРАНСПОРТА

На основании данных справочника⁸ следует, что при совершении сделок купли-продажи торгово-офисных объектов стоимость объекта зависит от расположения объекта относительно остановок общественного транспорта.

Таблица 27.

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

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

ДОСТУП К ОБЪЕКТУ

На основании данных справочника⁹ следует, что при совершении сделок купли-продажи торгово-офисных объектов стоимость объекта зависит от условий доступа к объекту.

Таблица 29.

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

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

НАЛИЧИЕ ПАРКОВКИ АВТОТРАНСПОРТА

Таблица 33

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

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

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

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



На основании данных справочника¹⁰ следует, что при совершении сделок купли-продажи торгово-офисных объектов стоимость объекта зависит от наличия и типа автомобильной парковки входящей в состав объекта оценки.

Объект оценки имеет стихийную парковку. Величина корректировки для объекта-аналога №1 не имеющего парковки составляет (10 %). А для объектов-аналогов №2 и №3 имеющих организованную парковку, величина поправки составляет (-11 %).

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ.

Корректировка была рассчитана по методике ООО «Финансовые и бухгалтерские консультанты».¹¹

Расчет поправки на площадь объекта выполнялся по следующей формуле:

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

где:

K - поправка на разницу площади;

S_o - площадь оцениваемого объекта;

S_a - площадь аналога;

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

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

ТИП ОБЪЕКТА

На основании данных справочника¹² следует, что при совершении сделок купли-продажи торгово-офисных объектов стоимость объекта зависит от типа недвижимости.

Таблица 40

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

Введение корректировки для всех объектов-аналогов, являющихся, как и объект оценки, встроенными помещениями не требуется (0 %).

МАТЕРИАЛ СТЕН

На основании данных справочника¹³ следует, что при совершении сделок купли-продажи торгово-офисных объектов стоимость объекта зависит от материала из которого выполнены основные конструктивные элементы здания (стены).

Таблица 42

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,81	0,80	0,83
Отношение удельной цены деревянного объекта к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,69	0,68	0,71

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

¹⁰ «Справочник оценщика недвижимости 2014. Том 1» Лейфер Л.А., Нижний Новгород – 2014 г.

¹¹ (ФБК), 101990, г. Москва, ул. Мясницкая, 44/1, тел.: +7 (495) 737-53-53, сайт: <http://www.fbk.ru>.

¹² «Справочник оценщика недвижимости 2014. Том 1» Лейфер Л.А., Нижний Новгород – 2014 г.

¹³ «Справочник оценщика недвижимости 2014. Том I.» Лейфер Л.А., Нижний Новгород – 2014 г.

ЭТАЖ РАСПОЛОЖЕНИЯ.

Корректировка цены аналога на этаж расположения осуществляется с целью сглаживания различий между аналогом и объектом вследствие различного этажа расположения оцениваемых площадей в сравнении с объектом-аналогом.

Сначала находим долю площадей расположенных на 1-м, 2-м и выше этажах и долю площадей в подвальных и цокольных этажах.

Далее рассчитываем коэффициент, учитывающий различие в составе площадей объектов:

$$K = C_{AO(П)} \times D_{AO(П)} + C_{PC(Ц)} \times D_{PC(Ц)} + C_{PC(1)} \times D_{PC(1)} + C_{PC(2)} \times D_{PC(2)},$$

где:

$C_{AO(П)}$ – стоимость помещений расположенных в подвальном этаже;

$D_{AO(П)}$ – доля площадей расположенных в подвальном этаже;

$C_{AO(Ц)}$ – стоимость помещений расположенных в цокольном этаже;

$D_{AO(Ц)}$ – доля площадей расположенных в цокольном этаже;

$C_{AO(1)}$ – стоимость помещений расположенных на 1-м этаже;

$D_{AO(1)}$ – доля площадей расположенных на 1-м этаже;

$C_{AO(2)}$ – стоимость помещений расположенных на 2-м и выше этаже;

$D_{AO(2)}$ – доля площадей расположенных на 2-м и выше этаже;

$C_{AO(П)}$, $C_{AO(Ц)}$, $C_{AO(1)}$ и $C_{PC(2)}$ - это среднее значение корректировки по сборнику Лейфера равные 0,71 / 0,82 / 1,00 и 0,87.

Поправка на этаж расположения:

$$П = (K_{OO} / K_{OA}) - 1,$$

где:

K_{OO} – коэффициент, учитывающий различие этажа расположения объекта оценки;

K_{OA} – коэффициент, учитывающий различие этажа расположения объектов-аналогов;

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь помещений подвального этажа, м ²	96,7	164,1	160,0	0,0
Площадь помещений цокольного этажа, м ²	0,0	0,0	0,0	194,0
Площадь помещений 1-ого этажа, м ²	344,2	250,9	314,0	190,0
Площадь помещений 2-ого этажа, м ²	533,8	0,0	190,0	267,0
Коэффициент состава площадей подвального этажа, D_{AO}	0,099	0,395	0,241	0,000
Коэффициент состава площадей цокольного этажа, D_{AO}	0,000	0,000	0,000	0,298
Коэффициент состава площадей 1-ого этажа, D_{AO}	0,353	0,605	0,473	0,292
Коэффициент состава площадей 2-ого этажа, D_{AO}	0,548	0,000	0,286	0,410
Коэффициент удельной стоимости подвальной части C_{AO}			0,71	
Коэффициент удельной стоимости цокольной части C_{AO}			0,82	
Коэффициент удельной стоимости части 1-ого этажа C_{AO}			1,00	
Коэффициент удельной стоимости части 2-ого этажа C_{AO}			0,87	
Показатель, К	0,900	0,885	0,892	0,892
Корректировка, %		2%	1%	1%

Величина корректировки для объекта-аналога №1 составляет (2 %), для объекта-аналога №2 составляет (1 %), а для объекта-аналога №3 – (1 %).

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА.

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

Таблица 52

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

Для объектов-аналогов №1 и №2 находящихся, как и объект оценки, в удовлетворительном состоянии, введение корректировки не требуется (0 %). А для объекта-аналога №3 находящегося в хорошем состоянии, величина поправки составляет (-24 %).

СОСТОЯНИЕ ОТДЕЛКИ.

На основании данных справочника¹⁵ следует, что при совершении сделок купли-продажи торгово-офисной недвижимости стоимость объекта зависит от состояния отделки объекта.

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



Таблица 56.

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

Для объектов-аналогов №1 и №3, отделка которых, как и у объекта оценки, находится в хорошем состоянии, введение корректировки не требуется (0 %). А для объекта-аналога №2 находящегося в отличном состоянии (отделка класса «люкс»), величина поправки составляет (-22 %).

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ.

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

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

где:

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

Величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение корректировок.

11.4. Расчет стоимости нежилого помещения.

Табл. 11.2.

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Месторасположение	пер. Холодильный, 2	ул. Люсиновская, 72	ул. Люсиновская, 68	пер. Духовской, 17
Общая площадь, м²	795,1	415,0	664,0	651,0
Цена предложения объекта-аналога	руб.	78 813 559	200 000 000	158 000 000
Площадь ЗУ объекта-аналога	м ²	0	0	0
Стоимость ЗУ объекта-аналога с учетом корректировки на местоположение	руб.	0	0	0
Стоимость предложения без учета стоимости ЗУ	руб.	78 813 559	200 000 000	158 000 000
Цена за единицу площади	руб./м ²	189 912	301 205	242 704
Скидка на уторговывание	%	-14,7%	-14,7%	-14,7%
Корректировка	руб./м ²	-27 917	-44 277	-35 677
Скорректированная цена	руб./м ²	161 995	256 928	207 026
Дата предложения		I кв. 2017 г.	I кв. 2017 г.	I кв. 2017 г.
Корректировка	%	0%	0%	0%
	руб./м ²	0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²	161 995	256 928	207 026
Местоположение объекта	м. Тульская	м. Тульская	м. Тульская	м. Тульская
Корректировка	%	0%	0%	0%
	руб./м ²	0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²	161 995	256 928	207 026
Выход на «красную» линию	отсутствует	имеется	имеется	отсутствует
Корректировка	%	-21%	-21%	0%
	руб./м ²	-34 019	-53 955	0

¹⁵ «Справочник оценщика недвижимости 2016. Том II» Лейфер Л.А., Нижний Новгород – 2016 г.



Скорректированная цена	руб./м ²	127 976	202 973	207 026
Расположение относительно остановок	у остановки	у остановки	у остановки	у остановки
Корректировка	%	0%	0%	0%
	руб./м ²	0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²	127 976	202 973	207 026
Доступ к объекту	свободный	свободный	свободный	свободный
Корректировка	%	0%	0%	0%
	руб./м ²	0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²	127 976	202 973	207 026
Тип парковки	стихийная парковка	без парковки	организованная парковка	организованная парковка
Корректировка	%	10%	-11%	-11%
	руб./м ²	12 657	-22 327	-22 773
Скорректированная цена	руб./м ²	140 633	180 646	184 253
Общая площадь	795,1	415,0	664,0	651,0
Корректировка	%	-6%	-2%	-2%
	руб./м ²	-8 596	-3 130	-3 539
Скорректированная цена	руб./м ²	132 038	177 516	180 714
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Корректировка	%	0%	0%	0%
	руб./м ²	0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²	132 038	177 516	180 714
Материал стен	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Корректировка	%	0%	0%	0%
	руб./м ²	0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²	132 038	177 516	180 714
Наличие отдельного входа	имеется	имеется	имеется	имеется
Корректировка	%	0%	0%	0%
	руб./м ²	0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²	132 038	177 516	180 714
Этаж расположения	подвал, 1, 2	подвал, 1	цоколь, 1, 2	цоколь, 1, 2
Корректировка	%	2%	1%	1%
	руб./м ²	2 193	1 414	1 415
Скорректированная цена	руб./м ²	134 231	178 930	182 129
Тех. состояние объекта	удовл.	удовл.	удовл.	хор.
Корректировка	%	0%	0%	-24%
	руб./м ²	0	0	-43 711
Скорректированная цена	руб./м ²	134 231	178 930	138 418
Состояние отделки	хор.	хор.	отл.	хор.
Корректировка	%	0%	-22%	0%
	руб./м ²	0	-39 365	0
Скорректированная цена	руб./м ²	134 231	139 565	138 418
Для выводов:				
Общая чистая коррекция	руб./м ²	55 681	161 639	104 286
Весовой коэффициент		0,41	0,25	0,34
Средневзвешенная цена за единицу площади оцениваемого помещения, руб./м²		136 972,19		
Общая площадь помещения, м²		795,1		
Стоимость объекта оценки без учета НДС, руб.		108 906 590		

Следовательно, стоимость оцениваемого объекта: помещение, назначение: нежилое, общая площадь 795,1 м², подвал – ком. А, пом. I ком. 1, 2, 2а, 2б, 2в, 2г, 3, 4, 6, 7, 10, 10а, 10б, 11, этаж 1 – ком. А, Б, пом. I ком. 1-6, 6а, 6б, 6в, 6г, 6д, 6е, 7-11, 11а, 14, 14а, этаж 2 – ком. А, Б, пом. I ком. 1-4, 6-13, 15, 17, 17а, 17б, с капитальными вложениями в реконструкцию помещений, адрес (ме-



стонахождение) объекта: г. Москва, Холодильный пер., д. 2, по состоянию на 03 апреля 2017 г., полученная сравнительным подходом, составляет: **108 906 590 руб.**

Сумма прописью: Сто восемь миллионов девятьсот шесть тысяч пятьсот девяносто руб.



12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ПОМЕЩЕНИЯ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

12.1. Алгоритм применения выбранного в рамках подхода метода.

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

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

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

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

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

Операционные расходы принято делить на:

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

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

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

12.2. Определение ставки капитализации.

Расчет ставки капитализации для объекта выполнен методом кумулятивного построения.

Ставка (общий коэффициент) капитализации определяется по формуле:

$$R = O_n + O_f$$

где:

R – коэффициент капитализации;

O_n – ставка дохода на капитал (ставка дисконтирования);

O_f – норма возврата капитала.

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

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

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

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



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

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

Для определения безрисковой ставки Оценщиком была принята безкупонная доходность на основании результатов торгов ОФЗ со срок погашения 5 лет. Безкупонная доходность к погашению данных облигаций, по состоянию на дату оценки, составила 7,95 %¹⁶.

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

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

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

Табл. 12.1.

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамический			1							
Изменение федерального или местного законодательства	динамический	1									
Тенденции развития экономики в регионе	динамический			1							
Несистематический риск											
Ускоренный износ здания	статичный	1									
Наличие избыточных площадей	статичный			1							
Недостаточно эффективное управление проектом	динамический		1								
Неполучение арендных платежей	динамический			1							
Ухудшение транспортной доступности	динамический	1									
Ухудшение коммерческого потенциала	динамический		1								
Сложности обеспечения инженерной инфраструктурой	динамический	1									
Итого											
Количество наблюдений		4	2	4	0	0	0	0	0	0	0
Средневзвешенный итог		4	4	12	0	0	0	0	0	0	0
Итого		20									
Количество факторов		10									
Премия за риск вложений в объект недвижимости		2,0									

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

Данная премия вычисляется по формуле:

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

где:

П - премия за низкую ликвидность;

R_B - безрисковая ставка;

¹⁶ <http://moex.com/ru/marketdata/indices/state/yieldcurve/>



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

Табл. 12.2.

Риск за низкую ликвидность	Величина
Безрисковая ставка	7,95
Время экспозиции	2
Компенсации за низкую ликвидность	1,33

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

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

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

Расчет производится по формуле:

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

где:

$R_{ВОЗВР}$ - норма возврата капитала;

$R_{он}$ - норма дохода на капитал;

k - срок экономической жизни, в практике срок жизни коммерческого помещения составляет 15-20 лет, после чего бизнес нуждается в обновлении.

Таким образом, рассчитанная норма возврата капитала составляет 1,51 %:

$$R_{ВОЗВР} = 11,28 \% / ((1 + 11,28 \%)^{20} - 1) = 1,51 \%$$

Табл. 12.3.

Показатель	Величина, %
Безрисковая ставка	7,95
Риск низкой ликвидности	1,33
Риск инвестирования	2,00
Ставка дисконтирования	11,28
Норма возврата капитала	1,51
Ставка капитализации	12,79

Таким образом, ставка капитализации равна округленно 13 %.

12.3. Выбор объектов-аналогов.

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

В данном случае, предполагается сдача в аренду помещений принадлежащих ОАО «ГПР-1».

Исходя из анализа рынка аренды офисной недвижимости (п. 7.4.3. настоящего отчета), на момент проведения оценки, имеется достаточное количество предложений к аренде объектов сопоставимой площади, состояния и местоположения. В качестве аналогов из массива предложений, был осуществлен выбор информации об аренде объектов офисно-торговой недвижимости сопоставимых с объектом оценки в Даниловском районе ЮАО г. Москвы, по состоянию на I квартал 2017 г. Были отобраны предложения, которые расценены как достаточно показательные для адекватного определения величины стоимости аренды нежилых офисно-торговых зданий и помещений расположенных в схожих условиях. В качестве единицы сравнения выбрана стоимость 1 м² общей площади объекта.

Табл. 12.1.

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Дата публикации		I кв. 2017 г.	I кв. 2017 г.	I кв. 2017 г.
Местоположение	пер. Холодильный, 2	ул. Б. Тульская, 46	ул. Люсиновская, 68	4-й Рощинский пр-д, 19с2
Общая площадь, м ²	727,2	250,0	464,0	550,0
Выход на «красную» линию	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Наличие парковки	стихийная парковка	парковка отсутствует	стихийная парковка	организованная парковка
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Состояние строения	удовл.	удовл.	удовл.	удовл.
Состояние отделки	хор.	хор.	хор.	хор.
Общая площадь участка (ЗУ)	-	-	-	-
Стоимость предложения, руб.		672 000	1 084 938	516 843
Стоимость предложения, руб./м ²		1 167	1 767	1 448
Состав арендной ставки		без НДС	без НДС	без НДС
Источник информации		https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya-neredvizhimost/arenda-ofisa-pl.576-m2-m.tulskaya-v-899981559	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya-neredvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_614_m_78_2507611	http://realty.dmir.ru/rent/ofis-moskva-4y-roshcinskiy-proezd-155812522/

12.4. Обоснование вносимых поправок.

СКИДКА НА УТОРГОВЫВАНИЕ.

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

Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цены сделок с арендой объектов, поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки по аренде, которая образуется в процессе переговоров между арендатором и арендодателем. Ее величина зависит от устойчивости рынка. По информации риэлторских агентств и строительных компаний г. Москвы и Московской области («Инком-недвижимость» (тел. (495) 363-10-10), «Миэль» (тел. (495) 777-33-77), «ЦОАН Групп» (тел. (495) 648-55-90)), а также по данным справочника¹⁷ следует, что при совершении сделок аренды офисно-торговых объектов свободно-

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



го назначения и схожих типов объектов недвижимости, цена предложения снижается на 4,7 – 12,1 %.

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

ДАТА ПРОДАЖИ.

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

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ.

Таблица 21.

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

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

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

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

ВЫХОД НА «КРАСНУЮ» ЛИНИЮ

На основании данных справочника¹⁸ следует, что при совершении сделок аренды торгово-офисных объектов стоимость объекта зависит от расположения объекта относительно «красной» линии.

Таблица 25.

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

Для всех объектов-аналогов расположенных, как и объект оценки, внутриквартально, введение корректировки не требуется (0 %).

ОСТАНОВКА ТРАНСПОРТА

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

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

На основании данных справочника¹⁹ следует, что при совершении сделок аренды торгово-офисных объектов стоимость объекта зависит от расположения объекта относительно остановок общественного транспорта.

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

ДОСТУП К ОБЪЕКТУ

На основании данных справочника²⁰ следует, что при совершении сделок аренды торгово-офисных объектов стоимость объекта зависит от условий доступа к объекту.

Таблица 29

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

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

НАЛИЧИЕ ПАРКОВКИ АВТОТРАНСПОРТА

Таблица 33

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

На основании данных справочника²¹ следует, что при совершении сделок аренды торгово-офисных объектов стоимость объекта зависит от наличия и типа автомобильной парковки входящей в состав объекта оценки.

Объект-аналог №2, как и объект оценки, имеет стихийную парковку, что не требует введения для него корректировки (0 %). Величина корректировки для объекта-аналого №1 не имеющего парковки составляет (10 %). А для объекта-аналого №3 имеющего организованную парковку, величина поправки составляет (-11 %).

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ.

Корректировка была рассчитана по методике ООО «Финансовые и бухгалтерские консультанты».²²

Расчет поправки на площадь объекта выполнялся по следующей формуле:

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

где:

K - поправка на разницу площади;

S_o - площадь оцениваемого объекта;

S_a - площадь аналога;

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

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

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

²¹ «Справочник оценщика недвижимости 2014. Том 1» Лейфер Л.А., Нижний Новгород – 2014 г.

²² (ФБК), 101990, г. Москва, ул. Мясницкая, 44/1, тел.: +7 (495) 737-53-53, сайт: <http://www.fbk.ru>.



Таким образом, величина корректировки для объекта-аналога №1 составляет (-3 %), для объекта-аналога №2 составляет (-2 %), а для объекта-аналога №3 - (-7 %).

ТИП ОБЪЕКТА

На основании данных справочника²³ следует, что при совершении сделок аренды торгово-офисных объектов стоимость объекта зависит от типа недвижимости.

Таблица 40

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

Введение корректировки для всех объектов-аналогов, являющихся, как и объект оценки, встроенным помещением не требуется (0 %).

МАТЕРИАЛ СТЕН

На основании данных справочника²⁴ следует, что при совершении сделок аренды торгово-офисных объектов стоимость объекта зависит от материала из которого выполнены основные конструктивные элементы здания (стены).

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

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

ОТДЕЛЬНЫЙ ВХОД

На основании данных справочника²⁵ следует, что при совершении сделок аренды торгово-офисных объектов стоимость объекта зависит от наличия отдельного входа в помещение.

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,85	0,86

Величина корректировки для объектов-аналогов №1 и №3 не имеющих, в отличие от объекта оценки и объекта-аналога №2, отдельного входа, составляет (18 %).

ЭТАЖ РАСПОЛОЖЕНИЯ

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

²³ «Справочник оценщика недвижимости 2014. Том 1» Лейфер Л.А., Нижний Новгород – 2014 г.

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

²⁵ «Справочник оценщика недвижимости 2014. Том I.» Лейфер Л.А., Нижний Новгород – 2014 г.



На основании данных справочника²⁶ следует, что при совершении сделок аренды торгово-офисных объектов стоимость объекта зависит от этажа расположения объекта.

Корректировка цены аналога на этаж расположения осуществляется с целью сглаживания различий между аналогом и объектом вследствие различного этажа расположения оцениваемых площадей в сравнении с объектом-аналогом.

Сначала находим долю площадей расположенных на 1-м, 2-м и выше этажах и долю площадей в подвальных и цокольных этажах.

Далее рассчитываем коэффициент, учитывающий различие в составе площадей объектов:

$$K = C_{AO(П)} \times D_{AO(П)} + C_{PC(Ц)} \times D_{PC(Ц)} + C_{PC(1)} \times D_{PC(1)} + C_{PC(2)} \times D_{PC(2)},$$

где:

$C_{AO(П)}$ – стоимость помещений расположенных в подвальном этаже;

$D_{AO(П)}$ – доля площадей расположенных в подвальном этаже;

$C_{AO(Ц)}$ – стоимость помещений расположенных в цокольном этаже;

$D_{AO(Ц)}$ – доля площадей расположенных в цокольном этаже;

$C_{AO(1)}$ – стоимость помещений расположенных на 1-м этаже;

$D_{AO(1)}$ – доля площадей расположенных на 1-м этаже;

$C_{AO(2)}$ – стоимость помещений расположенных на 2-м и выше этаже;

$D_{AO(2)}$ – доля площадей расположенных на 2-м и выше этаже;

$C_{AO(П)}$, $C_{AO(Ц)}$, $C_{AO(1)}$ и $C_{PC(2)}$ - это среднее значение корректировки по сборнику Лейфера равные 0,71 / 0,82 / 1,00 и 0,87.

Поправка на этаж расположения:

$$П = (K_{OO} / K_{OA}) - 1,$$

где:

K_{OO} – коэффициент, учитывающий различие этажа расположения объекта оценки;

K_{OA} – коэффициент, учитывающий различие этажа расположения объектов-аналогов;

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь помещений подвального этажа, м ²	96,7	0,0	0,0	0,0
Площадь помещений цокольного этажа, м ²	0,0	0,0	0,0	0,0
Площадь помещений 1-ого этажа, м ²	344,2	0,0	614,0	0,0
Площадь помещений 2-ого и выше этажа, м ²	354,2	144,0	0,0	357,0
Коэффициент состава площадей подвального этажа, D_{AO}	0,122	0,000	0,000	0,000
Коэффициент состава площадей цокольного этажа, D_{AO}	0,000	0,000	0,000	0,000
Коэффициент состава площадей 1-ого этажа, D_{AO}	0,433	0,000	1,000	0,000
Коэффициент состава площадей 2-ого и выше этажа, D_{AO}	0,445	1,000	0,000	1,000
Коэффициент удельной стоимости подвальной части C_{AO}			0,72	
Коэффициент удельной стоимости цокольной части C_{AO}			0,82	
Коэффициент удельной стоимости части 1-ого этажа C_{AO}			1,00	
Коэффициент удельной стоимости части 2-ого этажа C_{AO}			0,86	
Показатель, К	0,904	0,860	1,000	0,860
Корректировка, %		5%	-10%	5%

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА.

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

На основании данных справочника²⁷ следует, что при совершении сделок аренды торгово-офисной недвижимости стоимость объекта зависит от общего состояния объекта.

Для всех объектов-аналогов находящихся, как и объект оценки, в удовлетворительном состоянии, введение корректировки не требуется (0 %).

²⁶ «Справочник оценщика недвижимости 2014. Том I.» Лейфер Л.А., Нижний Новгород – 2014 г.

²⁷ «Справочник оценщика недвижимости 2016. Том II» Лейфер Л.А., Нижний Новгород – 2016 г.

СОСТОЯНИЕ ОТДЕЛКИ.

На основании данных справочника²⁸ следует, что при совершении сделок купли-продажи торгово-офисной недвижимости стоимость объекта зависит от состояния отделки объекта.

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

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

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ.

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

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

где:

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

Величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение корректировок.

12.5. Расчет величины арендной ставки.

Табл. 12.4.

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Местоположение	пер. Холодильный, 2	ул. Б. Тульская, 46	ул. Люсиновская, 68	4-й Рошинский пр-д, 19с2
	м. Тульская	м. Тульская	м. Тульская	м. Тульская
Назначение объекта	офисно-торговое	офисно-торговое	офисно-торговое	офисно-торговое
Общая площадь, м ²	795,1	576,0	614,0	357,0
Арендная плата, с НДС	руб. /мес.	672 000	1 084 938	516 843
Арендная плата, с НДС	руб./м ² /мес.	1 167	1 767	1 448
Дата предложения		I кв. 2017 г.	I кв. 2017 г.	I кв. 2017 г.
Выход на "красную" линию	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Расположение относительно остановок	у остановки	у остановки	у остановки	у остановки
Доступ к объекту	свободный	свободный	свободный	свободный
Тип парковки	стихийная парковка	парковка отсутствует	стихийная парковка	организованная парковка
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Материал стен	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Наличие отдельного входа	имеется	отсутствует	имеется	отсутствует
Этаж расположения	подвал, 1, 2	3	1	3
Состояние строения	удовл.	удовл.	удовл.	удовл.
Состояние отделки	хор.	хор.	хор.	хор.
Состав арендной ставки		без НДС	без НДС	без НДС
Корректировка на уторговывание	%	-8,4%	-8,4%	-8,4%
		-98	-148	-122

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



Скорректированная ст-ть	руб.	1 069	1 619	1 326
Корректировка на местоположение	%	0%	0%	0%
		0	0	0
Скорректированная ст-ть	руб.	1 069	1 619	1 326
Корректировка на наличие выхода на "красную" линию	%	0%	0%	0%
		0	0	0
Скорректированная ст-ть	руб.	1 069	1 619	1 326
Корректировка на расположение относительно остановок	%	0%	0%	0%
		0	0	0
Скорректированная ст-ть	руб.	1 069	1 619	1 326
Корректировка на доступ к объекту	%	0%	0%	0%
		0	0	0
Скорректированная ст-ть	руб.	1 069	1 619	1 326
Корректировка на тип парковки	%	10%	0%	-11%
		106	0	-146
Скорректированная ст-ть	руб.	1 174	1 619	1 180
Корректировка на общую площадь	%	-3%	-2%	-7%
		-36	-40	-88
Скорректированная ст-ть	руб.	1 138	1 578	1 092
Корректировка на тип объекта	%	0%	0%	0%
		0	0	0
Скорректированная ст-ть	руб.	1 138	1 578	1 092
Корректировка на материал стен	%	0%	0%	0%
		0	0	0
Скорректированная ст-ть	руб.	1 138	1 578	1 092
Корректировка на наличие отдельного входа	%	18%	0%	18%
		201	0	193
Скорректированная ст-ть	руб.	1 339	1 578	1 285
Корректировка на этаж расположения	%	5%	-10%	5%
		68	-152	65
Скорректированная ст-ть	руб.	1 407	1 426	1 350
Корректировка на состояние здания	%	0%	0%	0%
		0	0	0
Скорректированная ст-ть	руб.	1 407	1 426	1 350
Корректировка на состояние отделки	%	0%	0%	0%
		0	0	0
Скорректированная ст-ть	руб.	1 407	1 426	1 350
Корректировка на состав арендной ставки	%	0%	0%	0%
		0	0	0
Скорректированная ст-ть	руб.	1 407	1 426	1 350
Итого процентная корректировка		21%	-19%	-7%
Корректировка в руб.		240	-341	-98
Скорректированная цена		1 407	1 426	1 350
Для выводов:				
Сумма корректировок		679		
Весовой коэффициент		0,32	0,25	0,43
Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки, руб.		1 387		

Основываясь на исследовании рынка, оценщик считает, что ежемесячная стоимость прав аренды для данного объекта в том виде как есть, может быть установлена в размере: 1 387 руб. за 1 м² помещений в месяц без учета НДС и с учетом коммунальных услуг и эксплуатационных расходов.

**12.6. Определение потенциального валового дохода.**

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

$$\text{ПВД} = 1\,387 \times 795,1 \times 12 = 13\,236\,841 \text{ руб.}$$

12.7. Определение заполняемости помещений.

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

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

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

Величина недозагрузки оцениваемого объекта принята по данным справочника²⁹ на уровне средней недозагрузки торгового-офисных помещений на активных рынках в размере 12,3 %.

Тогда действительный (эффективный) валовой доход составит:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} \times 0,877 = 11\,608\,709 \text{ руб.}$$

12.8. Определение величины издержек.

Так как арендаторы берут на себя издержки по оплате коммунальных услуг и косметического ремонта, за арендодателем остаются следующие издержки (И):

Эксплуатационные расходы (руб./год):

- резерв на замещение (1,0 % от ДВД) = 116 087 руб.

- расходы на управление (1,5 % от ДВД) = 174 131 руб.

Внереализационные расходы:

- страхование имущества (0,3 % от С_{затр.}) = 118 506 руб.

- налог на имущество (1,3 % от С_{кадастр.}) = 247 619 руб.

- плата за землю = 43 611 руб.

Итого: 699 954 руб.

Резервы на замещение определены экспертно, исходя из разумных затрат на восстановление быстроизнашивающихся элементов объекта оценки (сантехника, электрика, замки, остекление и т.п.).

Страхование имущества определено в размере 0,3 % от стоимости имущества (определенной затратным подходом в п. 10.1. настоящего подхода) на основании данных полученных от крупнейших страховых компаний г. Москвы (ГК «Росгосстрах» (тел.: +7 (800) 200-0-900) и СПАО «Ингосстрах» (тел.: +7 (495) 956-55-55)).

Налог на имущество является постоянной статьей расходов и составляет для юридических лиц, в соответствии с действующим законодательством г. Москвы 1,3 % от кадастровой стоимости имущества.

Расходы на управление, по рыночным данным, составляют 1-2 % действительного валового дохода – данные по уровню вознаграждения управляющей компании представлены в следующей таблице:

Табл. 12.5.

№ п/п	Наименование	Вознаграждение УК, в % от ДВД
1	Таганай-инвест под управлением ЗАО Управляющая компания «Брокеркредитсервис»	1,5 %
2	Коммерческая недвижимость под управлением ЗАО «Управляющая компания «Тройка Диалог»	2,0 %
3	Истра под управлением ООО «Управляющая компания «АГАНА»	2,0 %

²⁹ «Справочник оценщика недвижимости 2014. Том 2» Лейфер Л.А., Нижний Новгород – 2014 г.



4	ТЕРРА под управлением ОАО «Компания по управлению инвестициями «Ямал»	1,2 %
5	Камская долина под управлением ООО «Управляющая компания «ВИТУС»	2,0 %
6	Югра Недвижимость под управлением ЗАО «РЕГИОН Девелопмент»	1,5 %
7	МАТИСС под управлением ООО «Управляющая компания «ДОХОДЪ»	2,0 %
8	Попечитель под управлением ЗАО «Трастовый Центр Орграф»	1,3 %
9	Балтика под управлением ЗАО «Лидер» (Компания по управлению активами	1,8 %
10	Жилищное финансирование под управлением ООО Управляющая компания «ОПТ ИН-ВЕСТ»	1,8 %
11	Дарьино под управлением ООО «АР СИ ЭФ Кэпитал Траст»	2,0 %
12	ИНТЕРРА под управлением ЗАО Управляющая компания «Эй Джи Эссет Менеджмент»	1,2 %
13	ВЕЛЕС Недвижимость под управлением ООО «Управляющая компания ВЕЛЕС Менеджмент»	2,0 %

Для целей настоящих расчетов расходы на управление принимаются на уровне 1,5 % от ДВД.

12.9. Определение величины чистого операционного дохода.

Действительная прибыль: ДП = ДВД - И

$$\text{ДП} = \text{ЧОД} = 11\,608\,709 - 699\,954 = 10\,908\,755 \text{ руб.}$$

Таким образом: **Чистый операционный доход = 10 908 755 руб.**

12.10. Определение стоимости помещения в соответствии с доходным подходом.

Стоимость рассчитывается по формуле:

$$C_{\text{дох.}} = \text{ЧОД} / \text{СК},$$

где:

$C_{\text{дох.}}$ – стоимость объекта в соответствии с доходным подходом;

ЧОД – чистый операционный доход;

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

$$C_{\text{дох. (без учета НДС)}} = 10\,908\,755 / 0,13 = 83\,913\,500 \text{ руб.}$$

Следовательно, стоимость оцениваемого объекта: помещение, назначение: нежилое, общая площадь 795,1 м², подвал – ком. А, пом. I ком. 1, 2, 2а, 2б, 2в, 2г, 3, 4, 6, 7, 10, 10а, 10б, 11, этаж 1 – ком. А, Б, пом. I ком. 1-6, 6а, 6б, 6в, 6г, 6д, 6е, 7-11, 11а, 14, 14а, этаж 2 – ком. А, Б, пом. I ком. 1-4, 6-13, 15, 17, 17а, 17б, с капитальными вложениями в реконструкцию помещений, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, Холодильный пер., д. 2, по состоянию на 03 апреля 2017 г., полученная доходным подходом, составляет: **83 913 500 руб.**

Сумма прописью: Восемьдесят три миллиона девятьсот тринадцать тысяч пятьсот руб.



13. ОБОБЩЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ПОМЕЩЕНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

№ п/п	Наименование объекта	Стоимость по затр. подходу руб.	Стоимость по сравн. подходу руб.	Стоимость по дох. подходу руб.	К вес. затр.	К вес. срав.	К вес. дох.	Расчетная средневзвеш. стоимость объекта руб.
1	Нежилое помещение	39 501 940	108 906 590	83 913 500	0,0	0,5	0,5	96 410 045
	ИТОГО (округленно):							96 410 000

Стоимость оцениваемого помещения, назначение: нежилое, общая площадь 795,1 м², подвал – ком. А, пом. I ком. 1, 2, 2а, 2б, 2в, 2г, 3, 4, 6, 7, 10, 10а, 10б, 11, этаж 1 – ком. А, Б, пом. I ком. 1-6, 6а, 6б, 6в, 6г, 6д, 6е, 7-11, 11а, 14, 14а, этаж 2 – ком. А, Б, пом. I ком. 1-4, 6-13, 15, 17, 17а, 17б, с капитальными вложениями в реконструкцию помещений, адрес объекта: г. Москва, Холодильный пер., д. 2, по состоянию на 03 апреля 2017 г., составляет: **96 410 000 руб.**

Сумма прописью: Девяносто шесть миллионов четыреста десять тысяч руб.



14. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В результате проведенных исследований было установлено, что рыночная стоимость объекта оценки, по состоянию на 03 апреля 2017 года, составляет округленно:

Наименование	Стоимость (без учета НДС)
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 795,1 м ² , подвал – ком. А, пом. I ком. 1, 2, 2а, 2б, 2в, 2г, 3, 4, 6, 7, 10, 10а, 10б, 11, этаж 1 – ком. А, Б, пом. I ком. 1-6, 6а, 6б, 6в, 6г, 6д, 6е, 7-11, 11а, 14, 14а, этаж 2 – ком. А, Б, пом. I ком. 1-4, 6-13, 15, 17, 17а, 17б, с капитальными вложениями в реконструкцию помещений, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, Холодильный пер., д. 2 (условный № 77-77-12/009/2008-272)	96 410 000
Право аренды сроком на 49 лет (до 25.11.2048 г.) земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации существующего административного здания, площадь 501 м ² , адрес (местонахождение) объекта: установлено относительно ориентира расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г. Москва, Холодильный пер., вл. 2/6 (кадастровый № 77:05:01013:015)	42 920 000
ИТОГО:	139 330 000

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

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



15. СЕРТИФИКАТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

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

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

Специалист-оценщик:
действительный член РОО,
Башуткин Александр Михайлович



16. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

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



ПРИЛОЖЕНИЯ



Объекты-аналоги (продажа зданий и помещений)

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги еще... [Подать объявление](#)

Коммерческая недвижимость Поиск по объявлениям Москва Станция метро Найти

Искать только: в названиях с фото с доставкой [еще](#) Сохранить поиск

СКИДКИ!
Аренда офиса у МКАД, в Москве и Подмосковье

От 30 до 1000 кв. м Выгодные предложения
Аренда офисов класса В и В+ Сезонные скидки +7 (499) 112-24-76

Все объявления в Москве / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Торговое помещение В каталог Следующее

Торговое помещение, 415 м² 93 000 000 Р

№ 276576271, размещено 12 апреля в 10:49 4162 (+5) [Купить в кредит](#)

[Показать телефон](#)
8 916 XXX-XX-XX

Напи напишите, чтобы перейти в профиль.

Агентство
Банк ВТБ (ПАО)
Подтвержден На Avito с ноября 2012

Контактное лицо
Ольга

Адрес
Москва, м. Тульская, г. Москва, ул. Люсиновская, д.72

Площадь: 415 м²

Адрес: Москва, г. Москва, ул. Люсиновская, д.72
м. Тульская (500 м) м. Шаболовская (1.1 км) м. Серпуховская (1.5 км)
[Скрыть карту](#)

Собственник продает торговое/банковское помещение общей площадью 415 кв.м, расположенное на первом (250,9 кв.м) и подвальном (164,1 кв.м) этажах восьмизэтажного жилого дома. Здание расположено на одной из центральных магистралей в 3-х км от Садового кольца, вблизи станции метро «Тульская», 1-я линия, удобные подъездные пути. Два входа с улицы, два входа со двора, две лестницы в подвал (теоретически возможно разделение помещения на две части). Стоимость помещения составляет 93 млн. рублей, включая НДС (торг). Продажа на основании прямого договора купли-продажи.

[Поделиться](#)

Похожие объявления

Торговое помещен... Люсиновская ул, 72 м. Тульская 95 000 000 Р	Продам торговое п... Серпуховский Вал ... м. Тульская 90 000 000 Р	Торговое помещен... Долговской пер., д. 14 м. Тульская 75 000 000 Р	Торговое помещен... Серпуховский Вал ... м. Тульская 74 670 000 Р
Торговое помещен... Серпуховский Вал ... м. Тульская 68 514 000 Р	Продам торговое п... Шаболовка, д.23/1 м. Шаболовская 89 000 000 Р	Торговое помещен... Защелковый Вал ул, ... м. Павелецкая 89 394 340 Р	Продам торговое п... Тульская Б, ул. 2 м. Тульская 1 499 882 216 Р

[Еще объявления](#)

Фильмы и сериалы
Евгений - русское телевидение в США и Канаде. Прямой эфир и архив.

Стрижка собак в Строгино! ЖМИ!
Качественный груминг на Таганцевской! Стрижка собак и кошек. Чистка зубов.
Адрес и телефон

Недвижимость за рубежом
Огромный портал зарубежной недвижимости. Аренда/Продажа из первых рук!

Подать объявление Объявления Магазины Помощь Безопасность Реклама на сайте О компании Балансы Мобильное приложение

© Avito — сайт объявлений Москвы. Использование сайта, в том числе подача объявлений, означает согласие с пользовательским соглашением. Отказавшись от услуг на сайте, вы принимаете оферту. Информацию в соцсетях.



Realty.dmir.ru НЕДВИЖИМОСТЬ И ЦЕНЫ

МОСКВА | ПРОДАЖА | АРЕНДА | СТОРОС | ЦЕНЫ | СПЕЦИАЛИСТЫ | СОВЕТЫ | ЖУРНАЛ

недвижимость > продажа недвижимости москва > купить нежилое помещение у метро тульская

Продаю объект, Москва, м. Тульская, Люсиновская улица, 68

200 000 000 руб.
 Тип договора: продажа, можно частями 160 кв.м
 670 м²
 м. Тульская, 7 мин. пешком
 1 этаж из 8

БЕЗ КОМИССИИ И ЛУЧШЕЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ ПО РАЙОНУ! ОТЛИЧНОЕ ПОМЕЩЕНИЕ (СУПЕР ПРЕДЛОЖЕНИЕ) ПОМЕЩЕНИЕ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ! Продается помещение свободного назначения, три этажа (цоколь, первый и второй), два входа – со стороны ул. Люсиновская и со двора. Оборудован: система кондиционирования, удобный подъезд с ул. Люсиновская, отличный пешеходный и авто трафик, презентабельная водонапорная. Помещение готово к показу. Возможна продажа частями по этажам (подвал 160м2, 1 этаж 31.4м2 и 2 этаж 100м2). ТОРТ! Звоните, уважаемые клиенты, будем рады сотрудничеству и всегда готовы показать Вам помещение в удобное для Вас время. Уверен, Вы по достоинству оцените профессиональный уровень и квалифицированное управление Нашей Компании.

ИНФОРМАЦИЯ ПО ОБЪЕКТУ:
 670 м² общая площадь
 1 этаж
 нет раздельных санузлов
 нет совмещенных санузлов

ИНФОРМАЦИЯ ПО ДОМУ:
 670 м² общая площадь
 8 этажность
 ЖД тип строения

ИНФОРМАЦИЯ ПО УЧАСТКУ

КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ
 Специалист: М-сити
 Компания: М-сити
 Размещено: 19.04.2017
 Skype: M-city
 Телефон: показать телефон

ПОКАЗАТЬ ТЕЛЕ-ФОН | НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ

СПЕЦИАЛИСТ ПО ЭТОМУ ОБЪЕКТУ
 менеджер компании М-сити
 Показать телефон

ОБЪЕКТЫ (22) | ОТЗЫВЫ (0) | ОТВЕТЫ (0) | БЛОГ (0)

НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ
 Текст

Спецпредложения

Москва и область

Продажа помещений, ТЦ, м. Выховская
 Архитектурный бизнес в ТЦ, окупаемость 5 лет. Федеральная сеть. Ритейл от 10 кв. м, аренда с метро.
От 3,2 млн руб.
 Тел: (495) 432-13-92

Пространство для жизни, творчества и бизнеса
 Продажа ТЦ, идеальное пространство для кафе, мастерских, студий на дизайн-заказе "Владо".
От застройщика
 Тел: (495) 432-99-75

Офисы с ремонтом в ЮЗАО
 От сай застройщика ВЛ Матвеев. Вн за 200 тыс. руб! Сидра ДПН! Распродажа на 2017 г.
От 153 тыс. руб!2
 Тел: (495) 24-13-965

Готовые офисы в ЦАО
 От сай застройщика ВЛ Матвеев. Вн за 200 тыс. руб! Сидра ДПН! Распродажа на 2017 г.
От 170 тыс. руб!2
 Тел: (495) 24-64-931

Торговые помещения в ЮЗАО
 От сай Застройщика! 5 мин. от м. Алтуховская. Продажа/Аренда. 10 тыс. чел. в день!
От застройщика
 Тел: (495) 24-13-965

Продажа коммерческих помещений
 Помещение свободного назначения от 50 до 200 кв. м., эл/снабжение, отопление, вода и свободная планировка.
От застройщика
 Тел: (495) 646-00-55

ЖК «Салитный» городки
 квартира с отделкой и мебелью в СПБ!
КВАРТИРА от 1,2 млн руб.

ЖК «Салитный» на Пискаревке
 Коммерческие помещения в ЖК «Салитный»! Свободный доступ к участку, бизнес-центр, охранный периметр.
От застройщика
 Тел: (495) 266-90-97

Торговые помещения в ЦАО от 5 млн
 От сай застройщика! Распродажа на 2017 г! 13 мин. от метро Бульварная! Гаринке!
От 170 тыс. руб!м.м.
 Тел: (495) 24-18-411

Продажа торгового ТЦ м. Выховская
 Продажа архитектурного бизнеса и торгового площади в центре ТЦ у выхода на метро. От 10 кв. м.
От 1,5 млн руб.
 Тел: (495) 432-13-42

ТЦ Зеленой м. Бульварная
 Аренда торговых помещений 6-200 кв. м. в новом ТЦ около метро в подстанция «Салитный»! Первый год скидки 50%.
От 25 000 руб. м2/год
 Тел: (495) 132-30-37

Показать все спецпредложения

Этот объект на карте

Москва | Тульская | Люсиновская улица, 68

Поиск недвижимости на карте

Продажа торгового ТЦ м. Тульская

Похожие объекты

Москва | Тульская

м. Тульская Люсиновская ул., Другое, 670 м² 210 000 000 руб.	м. Тульская Люсиновская ул., Другое, 670 м² 200 000 000 руб.	м. Свиблово Селезневский, Другое, 1275 м² 186 000 000 руб.	м. Новопрогульная Сытинская, Другое, 586 м² 192 859 000 руб.	м. Павелецкая Косыгина, Другое, 569 м² 166 910 000 руб.	м. Театральная улица Пискарева, Другое, 429 м² 230 000 000 руб.
---	---	---	---	--	--

Продажа коммерческой недвижимости у метро Тульская

- Склады (32)
- Бизнес (25)
- Готовые бизнесы (36)
- Здания (3)
- Помещения сферы услуг (1)
- Производства (2)
- Торговые помещения (96)

Продажа нежилых помещений по метро

- Нежилые помещения у метро ЩАБ...
- Нежилые помещения у метро Серп...
- Нежилые помещения у метро Дибр...

Продажа нежилых помещений по улицам

- Продажа нежилых помещений Лос...

Разместить объявление о продаже недвижимости вы можете добавив свой объект и первым получить ответ!

START ПРОДАЖИ!
 КВАРТИРА С ОТДЕЛКОЙ!
 Яхтенная улица

КВАРТИРА от 1,2 млн руб!
 ЖК «Салитный» городки
 Квартира с отделкой и мебелью в СПБ!

Город или пригород? Котеджи Подмосковья. Продажа от 100 до 300

Новостройки Москвы. Развитие инфраструктуры, парки, сады, школы, детские сады, спортклубы, Инфраструктура.

Вторичное жилье в этностику жилье столицы. Развитые районы. Инфраструктура.

Продажа квартир в Москве. Собственная инфраструктура жилого комплекса, школы и детский сад, магазины.

STOCK UP ON TRUSTED P&G BRANDS
 Available at Walmart

О ПРОЕКТЕ | БЫСТРЫЙ СТАРТ | РЕКЛАМОДАТЕЛЯМ | ВЫГРУЗКА ОБЪЯВЛЕНИЙ | ТАРГЕТЫ И РСО | ОБРАТНАЯ СВЯЗЬ | ПОМОЩЬ

ЦИАН ГРУПП | Лидер онлайн недвижимости России | Мобильное приложение ЦИАН: | Загрузите в App Store | Загрузите на Google play

Сайт — достоверные объявления о продаже и аренде жилой, загородной и коммерческой недвижимости | EMLS.ru — сайт недвижимости Санкт-Петербурга | Realty.dmir.ru — объявления по недвижимости, продажа и аренда | Промсвязьбанк — Генеральный партнер группы компаний

© 2017 ЦИАН ГРУПП | Правила | Лицензионное соглашение



Avito Авто Недвижимость Работа Услуги еще... Подать объявление

Коммерческая недвижимость Поиск по объявлениям Москва Станция метро Найти

Искать только: в названиях с фото с доставкой

Скидки!
Аренда офиса у МКАД в Москве и Подмосковье

- От 30 до 1000 кв. м
- Выгодные предложения
- Аренда офисов класса В и В+
- Сезонные скидки

+7 (499) 112-24-76

Все объявления в Москве / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Помещение свободного назначения

★ Помещение свободного назначения, 651 м²

№ 802398720, размещено 22 марта в 13:40 314 (+5)

158 000 000 Р [Купить в кредит](#)

Показать телефон
в 499 XXX-XX-XX

Напи Найдите, чтобы перейти в профиль.

Агентство
Сергей
Подтвержден
На Avito с сентября 2011

Адрес
Москва, м. Тульская, Духовской пер, 17

Площадь: 651 м²

Адрес: Москва, Духовской пер, 17
 м. Тульская (700 м) Шаболовская (1.7 км)
 м. Ленинский проспект (1.9 км) [Скрыть карту](#)

Продается отдельно стоящее здание - лофт в деловой резиденции класса В+ «THE LOFT». Общая площадь 651 кв.м., три уровня: цоколь (194 кв.м.), 1-й этаж (190 кв.м.), мансарда (267 кв.м.). Качественная внутренняя отделка, кондиционеры, «теплый пол», 2-х камерные стеклопакеты, электричество - 70 кВт. Огороженная охраняемая территория, круглосуточный доступ, наземный паркинг. Отличная транспортная доступность, 5 мин. пешком от ст. м. Тульская.

[Поделиться](#)

Похожие объявления

Помещение свобо... ул Серпуховский В... м. Тульская 120 000 000 Р	Помещение свобо... Духовской пер17 с... м. Тульская 16 000 000 Р	Помещение свобо... Духовской пер, 12 м. Тульская 127 000 000 Р	Продается лофт 1... Духовской пер.,17 м. Тульская 12 000 000 Р
Продажа здания н... Варшавское шоссе... м. Тульская 45 000 000 Р	Помещение свобо... ул Татищева, 15к1 м. Тульская 260 000 000 Р	Помещение свобо... ул Серпуховский В... м. Тульская 78 092 100 Р	Свободного назна... перулок Духовско... м. Тульская 20 500 000 Р

[Еще объявления](#)

Подать объявление Объявления Магазины Помощь Безопасность Реклама на сайте О компании Вакансии Мобильное приложение

© Avito — сайт объявлений Москвы. Использование сайта, в том числе подача объявлений, означает согласие с пользовательским соглашением. Оказывая услуги на сайте, вы принимаете оферту. Информацию о cookies



Объекты-аналоги (аренда зданий и помещений)

Загрузите на Google Play Загрузите в App Store Выслать ссылку

Объявления Магазины Помощь

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...
Подать объявление

Коммерческая недвижимость Москва Станция метро Найти

Искать только:
 в названиях
 с фото
 с доставкой
 Сохранить поиск

Скидки!
Аренда офиса у МКАД в Москве и Подмосковье

От 30 до 1000 кв. м

Аренда офисов класса В и В+

Выгодные предложения

Сезонные скидки

+7 (499) 112-24-76

Все объявления в Москве / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Офисное помещение
В каталог Следующее

★ Аренда офиса пл. 576 м2 м. Тульская

В

№ 899981559, размещено 1 апреля в 14:57 284 (+5)

672 000 Р/мес.

Залог 672 000 Р, без комиссии

Купить в кредит

Показать телефон

8 968 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Агентство **Алекс Недвижимость**
На Avito с января 2013

Контактное лицо **Сергей Николаевич**

Адрес **Москва, м. Тульская, Тульская Б. ул, д.46**

Алекс Недвижимость

Компания «Алекс Недвижимость» с 2002 года является специализированным агентством по продаже и аренде коммерческой недвижимости в Москве и Московской

1477 объявлений агентства

Площадь: **576 м²**

Адрес: **Москва, м.Тульская, Тульская Б. ул, д.46** Скрыть карту

Лот №159952 Аренда офиса пл. 576 м2. Тульская в административном здании в ЮАО. В офисном здании предлагается в аренду офис площадью 576 кв.м (целиком 3 этаж). Коридорно-кабинетная планировка. Кондиционирование. 5-7 минут от метро Тульская. Ставка аренды 16500 рублей кв.м в год, УСН. В ставку аренды включены коммунальные платежи. Конт. лицо: Сергей Николаевич, доб. , ЛОТ №159952

Пожаловаться

Помещение под офис в Москве

Офисы в Москве на Кутузовском от собственника! Расщорка и лиценз! Звонки!

Адрес и телефон

Стрижка собак в Строгино! Жми!

Качественный груминг на Таплицкой! Стрижка собак и кошек. Чистка зубов.

Адрес и телефон

Ручное размещение постов

Постинг отзывов, упоминаний и любых объявлений на форумах и блогах.

Подать объявление [Объявления](#) [Магазины](#) [Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Вакансии](#) [Мобильное приложение](#)

© Avito — сайт объявлений Москвы. Использование сайта, в том числе подача объявлений, означает согласие с пользовательским соглашением. Оплачивая услуги на сайте, вы принимаете оферту. [Информация о сайте](#)



Avito Авто Недвижимость Работа Услуги еще...

Коммерческая недвижимость Поиск по объявлениям Москва Станция метро Найти

Искать только: в названиях с фото с доставкой

Скидки! Аренда офиса / М/АД в Москве и Подмоскovie

От 30 до 1000 кв. м Выгодные предложения

Аренда офисов класса B и B+

Сезонные скидки

+7 (499) 112-24-76

Всё объявления в Москве / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Торговое помещение

В каталог Следующее

Офисное помещение, 614 м²

№ 782507611, размещено 14 апреля в 15:49 980 (+6)

1 084 938 Р/мес. Залог 1 084 938 Р. Купить в кредит

Показать телефон +499 xxx-xx-xx

Написать сообщение

Агентство OFFICES WORLD На Avito с сентября 2013

Контактное лицо Управляющая ГК OFFICES WORLD

Адрес Москва, м. Тульская, ул. Луиновская, 68

OFFICES WORLD Только собственники - комиссии нет!

834 объявления агентства

Площадь: 614 м²

Адрес: Москва, ул. Луиновская, 68 м. Тульская (700 м) м. Шаболовская (1 км) м. Серпуховская (1.3 км)

Скрыть карту

Общая площадь: 1 этаж - 614 кв.м.
Состояние: С отделкой

Коммерческие условия:
Стоимость помещения: 21204 - за кв.м. в год
Эксплуатационные расходы: включены
Коммунальные расходы: не включены
Электроэнергия отдельно
НДС: Не облагается

Налоговая:49
Телефония: Коммерческий провайдер
Интернет: Коммерческий провайдер
Договор: Прямая аренда
Страховой депозит: 2 месяца
Оплата: 1 месяц
Парковка: Стихийная

Пожаловаться

Другие объявления агентства OFFICES WORLD

Торговое помещен... ул. Луиновская, 68 м. Тульская 459 252 Р/мес.	Торговое помещен... Москва, пр. Звезд... м. Авиамоторная 1 041 372 Р/мес.	Торговое помещен... ул. Красная Грива... м. Краснопреснен... 2 119 680 Р/мес.	Торговое помещен... Большая Суздальс... м. Суздальская 2 998 476 Р/мес.
Торговое помещен... ул. Бусиновская Го... м. Речной вокзал 876 312 Р/мес.	Торговое помещен... Щёлковское шоссе... м. Черкизовская 364 284 Р/мес.	Торговое помещен... ул. Бусиновская Го... м. Курская 1 957 716 Р/мес.	

Офисные помещения в Москве
Офисы в Москве на Кузнецком! Особые условия по размеру и лифту
Адрес и телефон

Комнаты в Магнитогорске
Сравните цены на номера в Магнитогорске сразу!

Стрижка собак в Строгино! Жми!
Качественный груминг на Тагилской! Стрижка собак и кошек. Чистые зубы.
Адрес и телефон

Подать объявление Объявления Магазины Помощь Безопасность Реклама на сайте О компании Банки Мобильное приложение

© Avito — сайт объявлений Москвы. Использование сайта, в том числе публикация объявлений, означает согласие с пользовательскими соглашениями. Остальные услуги на сайте, вы принимаете оферту. Информацию о сервисе.



Realty.dmir.ru НЕДВИЖИМОСТЬ И ЦЕНЫ

МОСКВА ПРОДАЖА АРЕНДА СПРОС ЦЕНЫ СПЕЦИАЛИСТЫ СОВЕТЫ ЖУРНАЛ

недвижимость > аренда недвижимости москва > аренда офиса у метро тульская

Сдаю офис, Москва, м. Тульская, 4-й Роцинский проезд, 19С2

20 500 руб./м²/год

залог: 0 руб.
площадь: 357 м²
метро: м. Тульская, 11 мин. пешком
этаж: 3 этаж из 5
длительный срок

Предлагается в аренду помещение, занимающее третий этаж, площадью 357 м². Эксплуатационные расходы включены в арендную плату; круглосуточная охрана, коммунальные платежи, уборка мест общего пользования и прилегающей территории. Офисные помещения оснащены системой кондиционирования, имеет компьютерную разводку. Организованная стоянка во внутреннем дворе на 35 машиномест. Стоимость 1 машиноместо - 150\$. Гостевая парковка на 55 машиномест.

СПЕЦИАЛИСТ ПО ЭТОМУ ОБЪЕКТУ
ASKCC
менеджер компании
Показать телефон

ОБЪЕКТЫ (150) ОТЗВЫ (0) ОТВЕТЫ (0) БЛОГ (0)

НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ*

Текст

Спецпредложения
Все | Новострой | Коммерческая

Детский ТРЦ Бейвистор м. Войковская. Аренда помещений от 10 до 3000 м². Нет аналогов в ЦАО / СБАО / СЗАО! Полная экипировка!
От 45 800 руб. м² / год
Тел.: (495) 152-30-41

Головные офисы в ЦАО. Оф. сайт застройщика! БЦ Manhattan В+ за 200 тыс руб/м²! Скидка 10%! Распродан на 2017!
От 170 тыс. руб./м²
Тел.: (495) 26-64-851

Пространства для жизни, творчества и бизнеса. Продажа ПСН, лоджии, пространства для офисов, мастерских, студий на дизайн-заказе "Флюид".
От застройщика
Тел.: (495) 663-99-75

ЖК «Жизнь на Платице» Коммерческие помещения в ЖК класса бизнес! Свободный доступ с улицы, витринное остекление.
От застройщика
Тел.: (495) 266-89-37

Аренда офисов в ЮЗАО. Оф. сайт Застройщика! БЦ Neo Сити, 5 мин. от м. Калужская. От 38 до 1 000 м². ММ в торговле.
От 16 трлн!
Тел.: (495) 24-13-965

Торговые помещения в ЮЗАО. Оф. сайт Застройщика! 5 мин. от м. Калужская. Продажа/Аренда, 10 тыс. чел. в день!
От застройщика
Тел.: (495) 24-13-965

Продажа коммерческих помещений! Помещение свободного назначения от 50 до 200 кв. м., эл/обогрев, отдельные входы и свободная планировка.
От застройщика
Тел.: (495) 646-49-35

Торговые помещения в ЦАО от 5 млн. Оф. сайт застройщика! Распродан на 2017 г! 3 мин. от метро Бульварная Платане.
От 170 тыс. руб./кв.м
Тел.: (495) 24-18-411

ТЦ Зелёный м. Бульварная. Аренда торговых помещений 6-1000 кв. м. в новом ТЦ около метро и КД станция «Останкино». Первый год скидка 50%.
От 25 000 руб. м²/год
Тел.: (495) 152-28-37

Этот объект на карте
Москва, м. Тульская, 4-й Роцинский проезд, 19С2

Похожие объекты
Москва, м. Тульская

м. Тульская Гасковский п. Офис, 346 м² 19 000 руб./м²/год	м. Тульская Возовское шос. Офис, 436,2 м² 15 000 руб./м²/год	м. Тульская Возовское шос. Офис, 387 м² 580 500 руб./мес/ц	м. Тульская Новорязанская. Офис, 421 м² 19 000 руб./м²/год	м. Тульская Возовское шос. Офис, 436 м² 654 000 руб./мес/ц	м. Тульская Возовское шос. Офис, 345 м² 517 650 руб./мес/ц
--	---	---	---	---	---

Аренда коммерческой недвижимости у метро Тульская

- Здания (28)
- Паркин (2)
- Нежилые помещения (248)
- Торговые помещения (193)
- Предприятия сферы услуг (1)
- Головные бизнесы (3)
- Склады (28)
- Производство (13)

Аренда офисов по метро

- Офисы у метро Шаболевская (66)
- Офисы у метро Серпуховская (87)
- Офисы у метро Добраянская (53)

Аренда офисов по улицам

- Аренда офисов 4-й Роцинский про...
- Аренда офисов Духовской переул...
- Аренда офисов Малая Тульская ул...

Коммерческая недвижимость подать объявление бесплатно вы можете добавить свой объект и первым получить отклик!

Вторичное жилье
Предложения по вторичному жилью столицы. Развивающиеся районы. Инфраструктура.

Новостройки Москвы
Развитая инфраструктура, парки, сады, Ипотека, рассрочка, скидки.

Дома в деревне
Надоели дома в поселках. Подземелья, коммуникации, обустроенные участки.

Земельные участки
Земельные участки в Московской области. Леса, реки, озера. С подводами и без.

Офисные помещения
Продажа офисных помещений в Москве. Развивающиеся районы. Инфраструктура.

Торговать недалеко от города
Большая площадь, свой дворик, соседские соседи.

MOBILE WEB OPTIMIZATION EBOOK
CLICK TO DOWNLOAD

О ПРОЕКТЕ БЫСТРЫЙ СТАРТ РЕКЛАМОДАТЕЛЯМ ВЫГРУЗКА ОБЪЯВЛЕНИЙ ТАРИФЫ И PRO ОБРАТНАЯ СВЯЗЬ ПОМОЩЬ

ЦИАН ГРУПП | Лидер онлайн недвижимости России | Мобильное приложение ЦИАН:

Склады — достоверные объявления о продаже и аренде жилой, загородной и коммерческой недвижимости | EML.S.RU — сайт недвижимости Санкт-Петербурга | Realty.dmir.ru — объявления по недвижимости, продажа и аренда | **Промсвязьбанк** — Генеральный партнер группы проектов

© 2017 ЦИАН ГРУПП | Правила | Лицензионное соглашение



СПРАВОЧНЫЕ МАТЕРИАЛЫ



**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**
Управление Федеральной регистрационной службы
по Москве

Дата выдачи:

29 МАЙ 2008 г.

Документы-основания:

Договор купли-продажи помещения № ВАН.5023/АМ 695 от 23.12.1994 с Фондом имущества г. Москвы;
Свидетельство на право собственности № 620 от 24.03.1995, выданное Фондом имущества г. Москвы

Субъект (субъекты) права

Открытое акционерное общество "Горнопроходческих работ N 1"

ИНН/КПП: 7707065887/774501001
Место нахождения: 127006, г. МОСКВА, ул. ДМИТРОВКА М., д.12/1, стр.2
Зарегистрировано: 21.09.1993, МОСКОВСКАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ ПАЛАТА,
Свидетельство № 027.013
ОГРН: 1027739135820

Вид права:

собственность

Объект права:

Адрес: МОСКВА, пер. ХОЛОДИЛЬНЫЙ, д.2
Наименование: Помещения
Назначение: нежилое
Площадь: 795.1 кв.м
(перечень помещений представлен на обороте)
Произведена перепланировка, не согласованная в установленном порядке

Кадастровый (или условный) номер:

77-77-12/009/2008-272

Существующие ограничения (обременения) права:

НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним " 29 МАЙ 2008 года
сделана запись регистрации № 77-77-12/009/2008-272

Регистратор



СТЕПАНОВА М. А.

77АЖ 438814





Перечень помещений:

подвал ком.А, пом.І ком.1,2,2а,2б,2в,2г,3,4,6,7,10,10а,10б,11, этаж 1
ком.А,Б, пом.І ком.1-6,6а,6б,6в,6г,6д,6е,7-11,11а,14,14а, этаж 2 ком.А,Б,
пом.І ком.1-4,6-13,15,17,17а,17б

Регистратор



МОСКВА
СТЕПАНОВА М.А.

МОСКВА

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещенияЛист N 1 , всего листов 4Дата 03.03.2011Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 1312/5 (03900544:0001,0005,0002,0006,0004,
0007)

1. Описание объекта недвижимого имущества
- 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение _____
- 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение подвал, 1, 2
- 1.3. Общая площадь помещения 795,1 кв.м.
- 1.4. Адрес (местоположение): _____

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Южный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Даниловский
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	переулок
	наименование	Холодильный
Номер дома	2	
Номер корпуса	-	
Номер строения	-	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	-	
Иное описание местоположения	-	

- 1.5. Назначение помещения нежилое
(жилое, нежилое)
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____
(комната, квартира)
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой
расположена комната _____
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане подвал: пом. I ком. 1, 2, 2а, 2б, 2в, 2г, 3, 4,
6, 7, 10, 10а, 10б, 11, пом. 6/н ком. А, этаж 1: пом. I ком. 1-6, 6а, 6б, 6в, 6г, 6д,
6е, 7-11, 11а, 14, 14а, пом. 6/н ком. А, В, этаж 2: пом. I ком. 1-4, 6-13, 15, 17,
17а, 17б, пом. 6/н ком. А, В.
- 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:
1
- 1.10. Примечание: дата обследования 20.02.2007

Помещение переоборудовано без разрешения (подвал: пом. I, пом. 6/н, этаж 1:
пом. I, пом. 6/н, этаж 2: пом. I, пом. 6/н).

- 1.11. ГУП МосгорБТИ (Южное ТБТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации N MA-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Южного ТБТИ

О.Н. Ярославцева
(инициалы, фамилия)Кобзева
Татьяна Сергеевна
Зам. начальника
Южного ТБТИ

02 50 10 0090114





КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

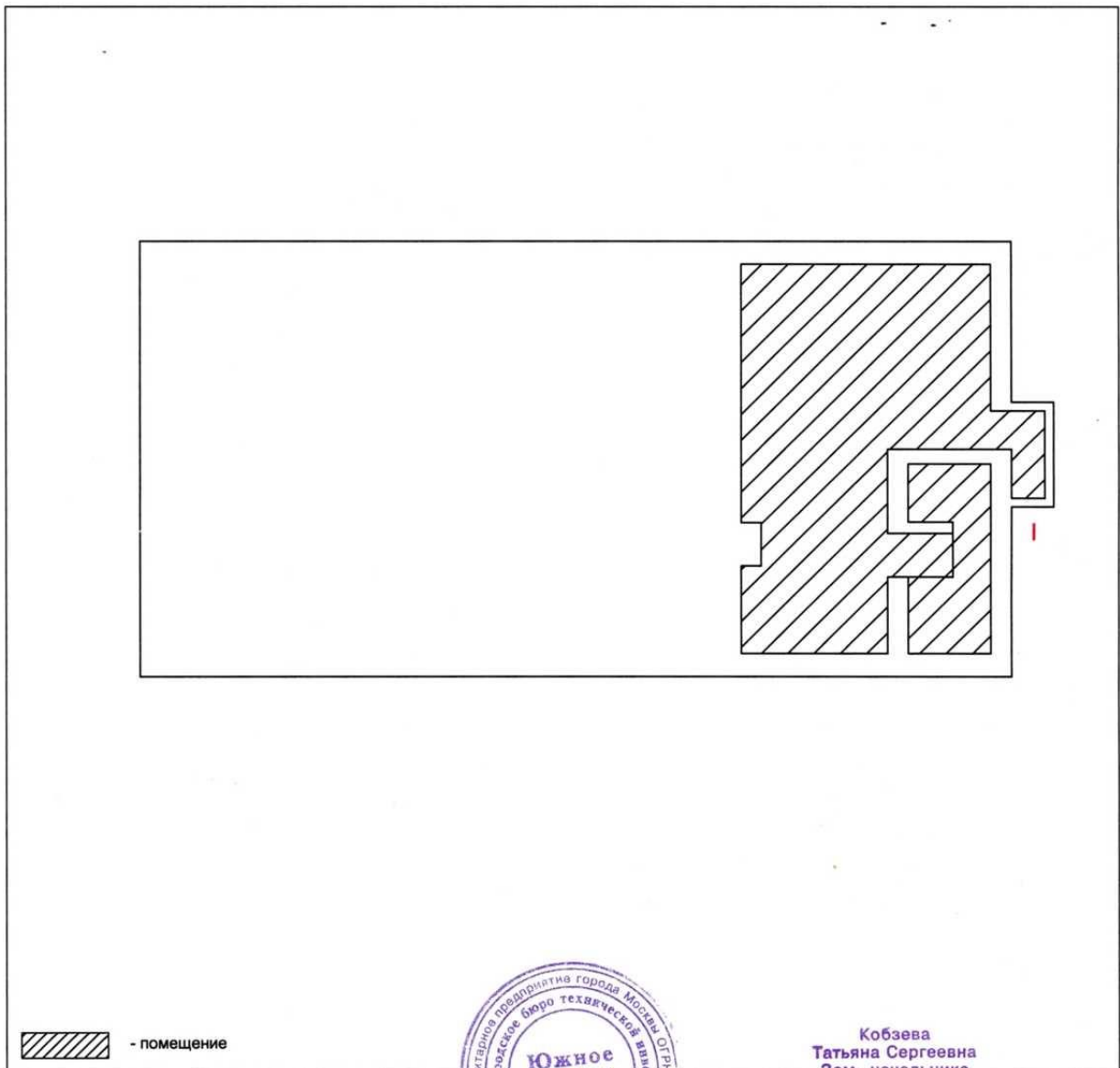
Лист № 2 , всего листов 4

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее
присвоенный учётный номер) 1312/5 (03900544 : 0001, 0005)

2. План расположения помещения на этаже

ПОДВАЛ



Масштаб 1 : 200

Начальник Южного



ТБТИ *M. P.*
М. П. (подпись)

Кобзева
Татьяна Сергеевна
Зам. начальника
Южного ТБТИ

О.Н. Ярославцева
(инициалы, фамилия)



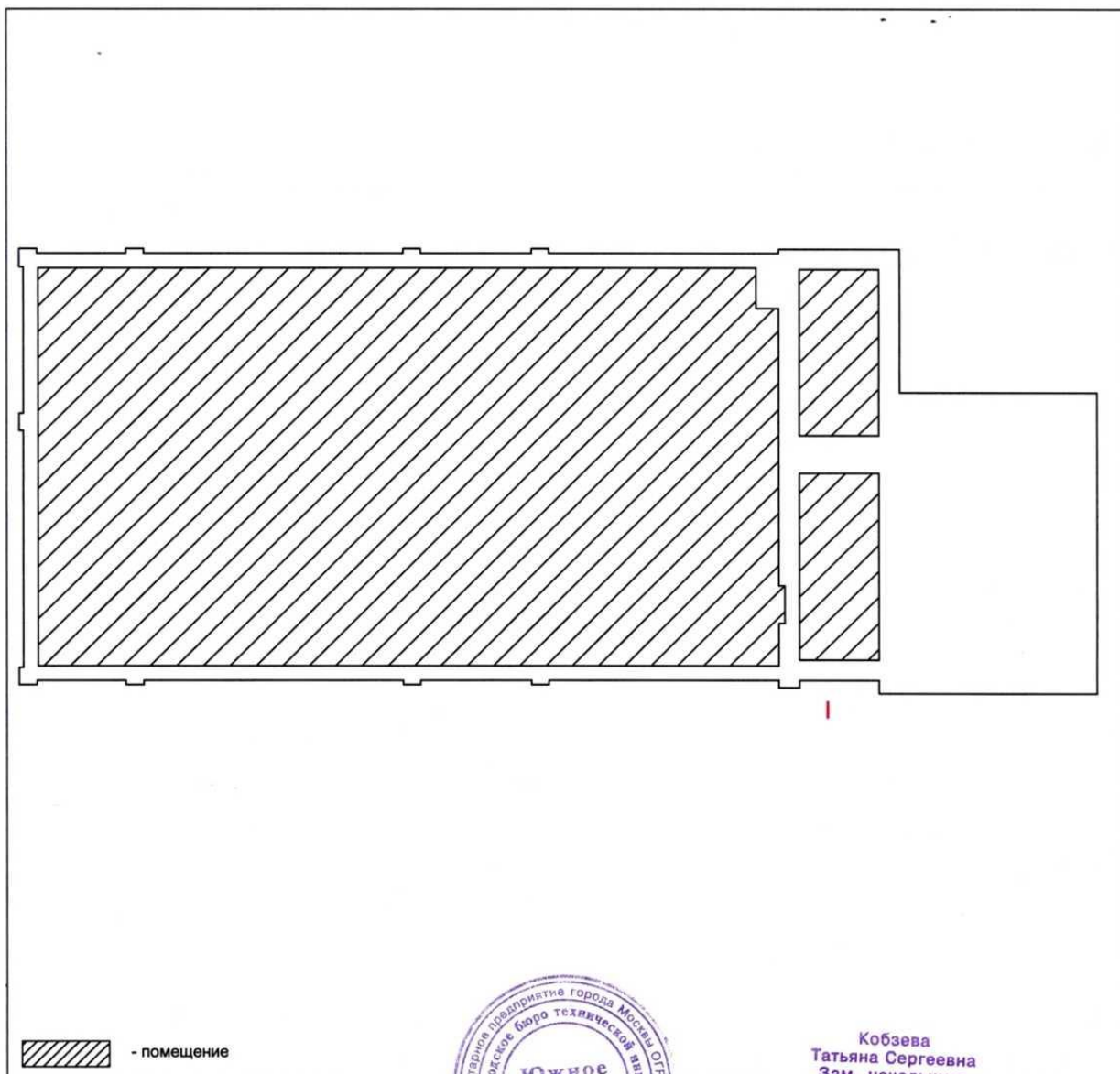
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ


Лист № 3 , всего листов 4

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учётный номер) 1312/5 (03900544 : 0002, 0006)

2. План расположения помещения на этаже

1 ЭТАЖ



 - помещение

Масштаб 1 : 200

Начальник Южного



ТБТИ *
М. П. (подпись)

Кобзева
Татьяна Сергеевна
Зам. начальника
Южного ТБТИ

О.Н. Ярославцева
(инициалы, фамилия)



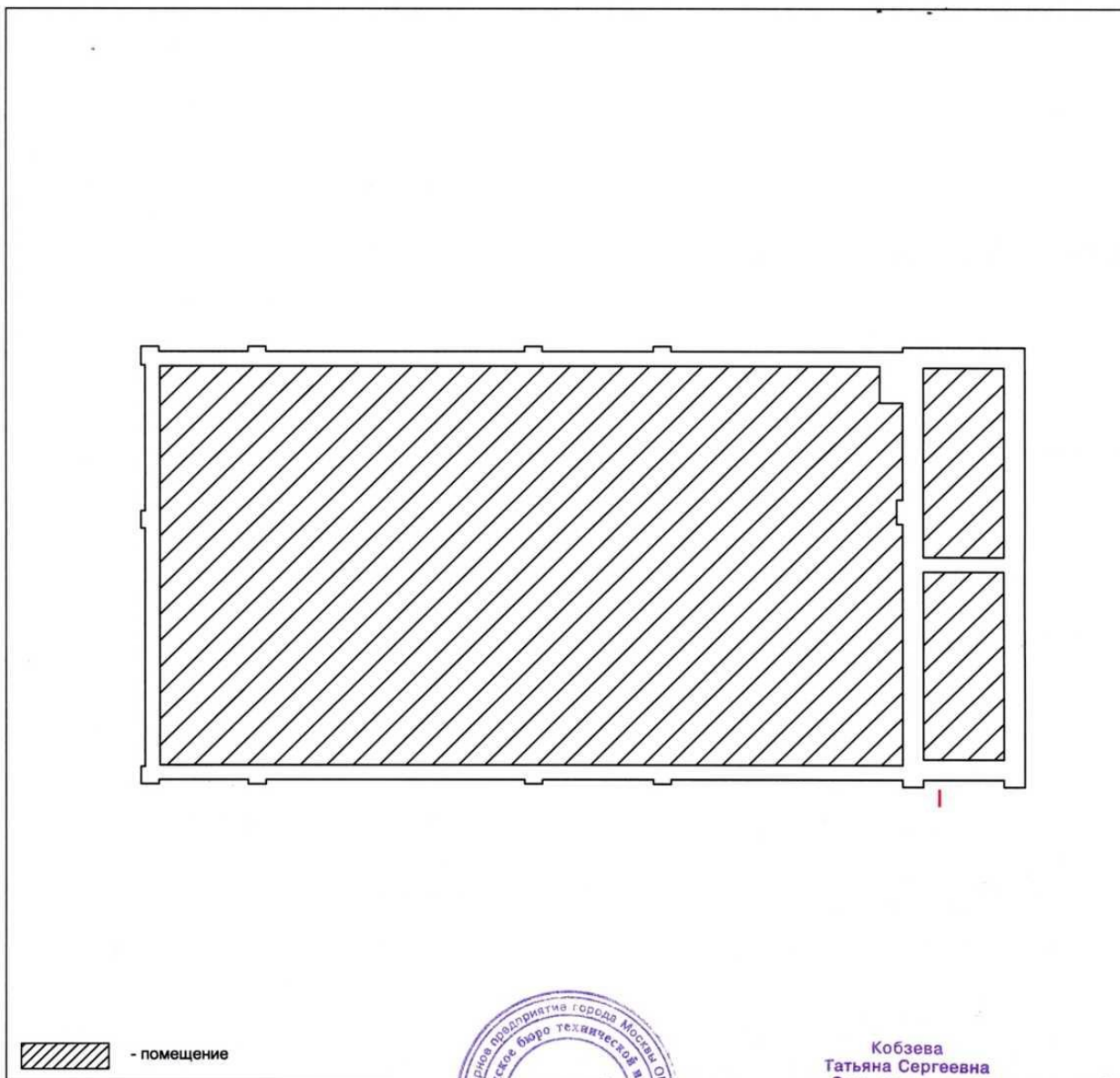
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 4 , всего листов 4

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учётный номер) 1312/5 (03900544 : 0004, 0007)

2. План расположения помещения на этаже

2 ЭТАЖ



Масштаб 1 : 200

Начальник Южного



ТБТИ * (подпись) М. П.

Кобзева
Татьяна Сергеевна
Зам. начальника
Южного ТБТИ

О.Н. Ярославцева
(инициалы, фамилия)



Прошнуровано, пронумеровано и скреплено печатью 4 листов



Зуева

Кобзева
Татьяна Сергеевна
Зам. на чальника
Южного ТБТИ

Инженер по работе с ГИ Полищук А.М.

03.03.2011 г.
(дата)

А.М. Полищук
(подпись)

Руководитель группы по инвентаризации
строений и сооружений Зуева П.В.

03.03.2011 г.
(дата)

П.В. Зуева
(подпись)



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

форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Южное БТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 1312/5 Литер -
по состоянию на 20.02.2007 г.

Информация по зданию (строению)

нежилое

Кадастровый номер	-		
Предыдущий кадастровый номер	-		
Учетный номер объекта	03900544		
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)	Холодильный пер.		
Дом	2	Корп.	-
		Строение	-
Функциональное назначение	нежилое		
Общая площадь всего (кв.м.)	855,0	Количество квартир	-
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.	-	Материал стен	кирпичный
лестничных клеток	-	Год постройки	1885
технического подполья технического этажа	-	Этажность (без учета подземных этажей)	2
вент. камер	-	Подземных этажей	1
других помещений	-	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	147,2
Площадь застройки (кв.м.)	459	Памятник архитектуры	нет
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	855,0 -



02 50 10 0090113



Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	ОАО "Горнопроходческих работ N 1"		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	-		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	795,1	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	795,1
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 21.07.2005г. N 5012451.

Начальник ТБТИ

О.Н.Ярославцева

3.03.2011

Подпись

Кобзева
Татьяна Сергеевна
Зам. начальника
Южного ТБТИ

Исполнитель

Полищук А.М.

3.03.2011

Подпись



Разрешение на произведенное переоборудование в кварт. № 2-1, А, 10-1, А, Б; пом. 20-1, А, Б; Территориальному бюро технической инвентаризации не предъявлено
"20" Октября 2004г.
Исполнитель Полищук
Проверил

Руководитель группы
инвентаризации строений
и сооружений
Зуева П. В.



**ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
ДЕПАРТАМЕНТ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ ГОРОДА МОСКВЫ
(МОСГОРНАСЛЕДИЕ)**

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

16.03.2017 № ДКМ-16-13-413/7
на № 0217/239 от 15.02.2017

Конкурсному управляющему
ОАО "Горнопроходческих работ № 1"
Г.А.ХАРИТОНОВУ

248000, г. Калуга,
Почтамт, а/я 22

**С В Е Д Е Н И Я
об объекте недвижимости**

Настоящие сведения выданы по состоянию на " 1 " марта 2017 г.
на объект недвижимости:
расположенный по адресу: Москва, Холодильный пер., д. 2
1. Сведения об объекте недвижимости:
1.1. Охранный статус: объектом культурного наследия, выявленным объектом культурного наследия или объектом, обладающим признаками объекта культурного наследия, не является
2. Дополнительные сведения: здание находится на территории зоны регулирования застройки № 1 (постановление Правительства Москвы от 7 июля 1998 г. № 545)
Вся деятельность, связанная с проведением работ на запрашиваемом объекте, должна быть согласована с Департаментом культурного наследия города Москвы в установленном порядке

Начальник Управления
государственного учета и экспертизы
объектов культурного наследия

O.A.Захарова

С.М.Юхновская
(495) 951-98-54

Вх. № 756
21. 03 2017 г.



ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
— ● —
МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ
ДОГОВОР
О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ УЧАСТКА
в пользование на условиях аренды
(договор аренды земли)

№ М-05-014102

«31 августа» 1999 г.



ДОГОВОР

ЗЕМЕЛЬНОГО

УЧАСТКА

№ М-05-014102

Регистрационный округ № 01/00	
Произведена государственная регистрация	
"25" <u>мая</u> 1999 года	
№ регистрации 77-01/00- <u>311999-41520</u>	
Регистратор	<u>Каролев А.Б.</u>
Подпись	<u>[Signature]</u>
	№ 6

.. 31 .. августа 1999г.

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем "Арендодатель", в лице председателя Москомзема Дамурчиева Виктора Назаровича, действующего на основании Положения, от имени Мэрии (администрации) г. Москвы, с одной стороны, и Открытое Акционерное Общество Горнопроходческих работ № 1, именуемое в дальнейшем "Арендатор", в лице Генерального директора Неретина Валерия Васильевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, на основании решения комиссии по земельным отношениям и градостроительству Южного административного округа от 12.03.1998 г. протокол № 27, утвержденного распоряжением префекта Южного административного округа от 10.09.98 г. № 01-21-1151 (регистрационный номер Москомзема № РД4-4143/8 от 15.09.98 г.) и на основании решения комиссии по земельным отношениям и градостроительству Южного административного округа от 09.12.1998 г. протокол № 36, утвержденного распоряжением префекта Южного административного округа от 01.03.1999 г. № 01-41-230 (регистрационный номер Москомзема № РД4-5932/8 от 10.03.99 г.), заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЛИ.

1.1. Предметом Договора является земельный участок **№ 770501013015** именуемый в дальнейшем "Участок", площадью 300 (триста) кв.м., имеющий адресные ориентиры: г. Москва, Холодильный пер., вл. 2/6, стр. 1, предоставленный в аренду для эксплуатации существующего административного здания.

1.2. Приведенное в пункте 1.1 описание целевого назначения Участка может быть изменено или дополнено в установленном порядке, а также в случаях, предусмотренных законодательством.

1.3. Границы Участка указаны на прилагаемом к Договору плане Участка (Приложение 2). План участка является составной и неотъемлемой частью настоящего договора.

Между сторонами достигнуто соглашение о проведении специальных геодезических работ в случае необходимости уточнения места прохождения

[Signature][Signature][Signature]



ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ
ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ
РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ
ЮЖНОГО АДМИНИСТРАТИВНОГО ОКРУГА

Зарегистрировано:
Дополнительное соглашение
№ М-05-01402/1
от "6" марта 2002 г.
Исполнитель МЕТ

ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ
ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ
РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ
ЮЖНОГО АДМИНИСТРАТИВНОГО ОКРУГА

Зарегистрировано:
Дополнительное соглашение
№ М-05-01402/2
от "14" февраля 2002 г.
Исполнитель МЕТ

Гран
учас

с мо

ния в
датор
мера
ца те
Догов
регис

вноси
N 1 я

тельно
(введе
ной по
Россий
аренды
ром на
аренды
риоды.

3
ле вве
и коэф
рого в
нение

3
чае, ко
нем зд
иное в
обязан
ет с мс



границ и площади участка.

Любое уточнение прохождения границ, связанное с изменением площади участка, оформляется дополнительным соглашением сторон.

1.4. На участке расположены:

- двухэтажное кирпичное здание

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

Договор заключается **на 49 (сорок девять) лет** и вступает в силу с момента его государственной регистрации.

3. РАЗМЕР И РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

3.2. Арендная плата начисляется со дня, следующего за днем присвоения настоящему Договору в Москомземе учетного номера, и вносится Арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 20-го числа последнего месяца текущего квартала. Первый арендный платеж при заключении настоящего Договора производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой регистрации настоящего Договора.

3.3. Размер ежегодной арендной платы, расчетный счет, на который она вносится, указаны в Приложении N 1 к настоящему Договору. Приложение N 1 является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.4. Размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в каждом случае централизованного изменения (введения) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы, полномочным (уполномоченным) органом государственной власти Российской Федерации и/или дополнений в настоящий Договор. Первый арендный платеж по новым ставкам арендной платы производится Арендатором на ближайшую дату платежа, следующую после введения новых ставок арендной платы, включая, при необходимости, доплату за предыдущие периоды.

3.5. Исчисление и уплата арендной платы в ином размере (в том числе введение в действие, прекращение действия, изменение величины льгот и коэффициентов к ставкам арендной платы) начисляется со дня, с которого в соответствии с нормативным актом, предусматривается такое изменение (введение, прекращение действия).

3.6. Установленные льготы по арендной плате не применяются в случае, когда Арендатор передает земельный участок или расположенные на нем здания, строения, сооружения и помещения в аренду, субаренду или иное возмездное пользование другому юридическому лицу, при этом данная обязанность Арендатора платить арендную плату без учета льгот наступает с момента передачи указанного имущества в пользование.



4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА.

4.1. Письменно уведомить Арендодателя об изменении почтового адреса или других его реквизитов в течение десяти дней с момента возникновения таких изменений.

4.2. В течение года разработать проект реставрации здания и осуществить ремонтно-реставрационные работы.

4.3. В срок до 01.10.99 г. выполнить специальные геодезические работы по выносу границ земельного участка на местности и представить отчет по выполнению указанных работ в Москомзем для внесения необходимых изменений в настоящий договор.

4.4. Здание памятника использовать в соответствии с требованиями охранно-арендного договора от 28 октября 1997 г. N 16-03/2123.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА.

Арендатор имеет право:

5.1. Совершать с письменного согласия Арендодателя сделки с правом аренды Участка (доля в праве аренды Участка) в порядке, предусмотренном настоящим Договором, нормативными актами Российской Федерации и г.Москвы, в том числе:

- сдать в залог (ипотеку), внести в качестве вклада в имущество иного юридического лица или простое товарищество право аренды Участка, свершить сделку купли-продажи права аренды Участка (доли в праве аренды);

- совершать другие сделки с правом аренды Участка (долями в праве аренды Участка) в соответствии с нормативными актами Российской Федерации и г. Москвы.

Согласие на совершение сделок с правами аренды на арендуемый по настоящему Договору земельный участок предоставляется только относительно выкупленного у Арендодателя права аренды (доли в праве аренды) по установленным полномочными органами (должностными лицами) власти города Москвы ставкам.

Предоставление согласия Арендодателя Арендатору возможно после мотивированного обращения Арендатора к Арендодателю с указанием вида и условий сделки с правом аренды земли и с приложением документов для проведения правовой экспертизы документов, а также подтверждения со стороны Арендатора надлежащего исполнения обязательств по настоящему договору, неисполнение или ненадлежащее исполнение которого (которых) может явиться основанием для расторжения настоящего Договора либо повлечь гражданско-правовую, административную либо иную ответственность Арендатора.



- 4 -

Регистрация договора по сделке с правом аренды и соглашений к нему осуществляется полномочным регистрирующим органом, Московским городским комитетом по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, при наличии согласия Арендодателя на свершение сделки с правом аренды земли и предоставлением в регистрирующий орган необходимых для регистрации документов.

С согласия Арендодателя славать арендуемый по настоящему Договору аренды земельный участок в субаренду, срочное пользование на срок не более пяти лет.

Условия договора субаренды не должны противоречить настоящему Договору, при этом, льготы Арендатора по арендной плате в части сдаваемого в субаренду либо в срочное пользование земельного участка не применяются. Договор субаренды может содержать условия уплаты субарендатором арендной платы Арендодателю, в том числе с учетом включения в условия договора поправочных коэффициентов, применяемых к субарендатору, срочному пользованию земельного участка.

При обращении Арендатора к Арендодателю за получением согласия на предоставление земельного участка (его части) в субаренду, срочное пользование, а также до регистрации последних Арендатор обязан представить в Москомзем соответствующие документы для их земельно-правовой экспертизы.

5.2. По истечении срока действия настоящего Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить новый Договор на согласованных сторонами условиях по письменному заявлению Арендатора, направленному Арендодателю не позднее, чем за три месяца до истечения срока действия настоящего Договора.

Преимущественное право заключения Договора аренды на новый срок может быть реализовано Арендатором при условии отсутствия градостроительных ограничений на дальнейшую аренду земли и отсутствия нарушений им законодательства и/или условий Договора.

При заключении договора аренды Участка на новый срок условия договора могут быть изменены по соглашению Сторон.

5.3. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

5.4. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с земельным и гражданским законодательством Российской Федерации.

Арендатор обязан:



- 5 -

5.5. Надлежащим образом исполнять все условия настоящего Договора.

5.6. Ежеквартально уплачивать арендную плату в соответствии с настоящим Договором и по требованию Москомзема представлять в Москомзем платежные документы об уплате арендной платы.

5.7. Обеспечить полномочным представителям Арендодателя, органам государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских подземных и надземных коммуникаций, сооружений, дорог и проездов и т.п., расположенных на Участке. При необходимости проведения на Участке городскими службами и организациями аварийно ремонтных работ, иных подобных работ обеспечить им беспрепятственный доступ и возможность выполнения этих работ на Участке.

5.8. Регистрировать с согласия Арендодателя в Московском городском комитете по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, сделки с правом аренды Участка, совершаемые на основании настоящего Договора, законодательства Российской Федерации.

5.9. Письменно известить Арендодателя в случае отчуждения принадлежащих Арендатору зданий и иных сооружений, расположенных на Участке, их частей или долей в праве на эти объекты в течение десяти дней с момента регистрации сделки и в тот же срок обратиться с ходатайством в Москомзем об изменении, либо прекращении ранее установленного права на Участок (его часть), в связи с переходом этих прав к другому лицу (частному правопреемнику).

5.10. Не осуществлять на Участке работы без разрешения соответствующих компетентных органов (архитектурно-градостроительных, пожарных, санитарных, природоохранных и других органов), для проведения которых требуется соответствующее решение.

5.11. Не нарушать прав соседних землепользователей, не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом Участке и прилегающей к нему территории.

5.12. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своего адреса, наименования, платежных и иных реквизитов.

5.13. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации и городскими нормативными актами.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ.

Арендодатель имеет право:



- 6 -

6.1. Расторгнуть Договор досрочно, в установленном законом порядке, в случае нарушения Арендатором условий Договора, в том числе:

- не внесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- использования Участка не по целевому назначению;
- не освоения Участка в течение сроков, установленных градостроительной документацией;
- неисполнения и/или ненадлежащего исполнения условий раздела 4 настоящего Договора;
- использования Участка способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации и (или) г. Москвы;
- осуществления без согласия на то Арендодателя или без государственной регистрации сделок, предусмотренных настоящим Договором, с правом (долей в праве) аренды Участка, а также передачи Участка в субаренду, размещения без согласия Арендодателя недвижимого имущества иных лиц на Участке.

Расторгнуть настоящий Договор также и по иным основаниям, предусмотренным законодательными актами Российской Федерации и г. Москвы.

6.2. В судебном порядке обратиться с иском на имущество Арендатора в случае невыполнения им обязательств по настоящему Договору.

6.3. На возмещение убытков, причиненных Арендатором, либо третьими лицами.

6.4. Иные права, не урегулированные настоящим договором, применяются и действуют в соответствии с земельным и гражданским законодательством Российской Федерации.

Арендодатель обязан:

6.5. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

6.6. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

6.7. Зарегистрировать настоящий Договор в установленном порядке после подписания его Сторонами.

6.8. В случаях, связанных с необходимостью изъятия земельного участка для государственных, общественных, либо городских нужд, возместить в полном объеме причиненные убытки, включая упущенную выгоду, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6.9. В десятидневный срок опубликовать в средствах массовой информации сведения об изменении своего адреса, наименования, платежных и иных реквизитов.



7. САНКЦИИ.

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора виновная Сторона несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством и настоящим Договором.

7.2. В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) в размере 0,2 процента от размера задолжности по арендной плате за соответствующий расчетный период за каждый день просрочки, начиная с 21-го числа последнего месяца квартала по день уплаты включительно. Днем уплаты считается дата снятия средств со счета плательщика либо день внесения платежа наличными деньгами в учреждение банка.

7.3. В случае самовольной передачи Арендатором своих прав аренды (доли в праве) в залог (ипотеку), в совместную деятельность или в качестве вклада в уставной капитал юридического лица, переуступки права аренды (доли в праве), а также в случае предоставления Участка другим лицам в безвозмездное или возмездное пользование (субаренду) без согласия Арендодателя, либо использования земельного участка не по целевому назначению Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

7.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине Арендатора обязательств, указанных в 4 разделе "ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА" Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

7.5. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору при действии обстоятельств непреодолимой силы регулируется гражданским законодательством Российской Федерации.

7.6. В случае неуплаты в установленный решениями конкурсной комиссии или комиссии по земельным отношениям и градостроительству срок денежных средств за право пользования Участком по результатам конкурса или выкупа права аренды Арендатор выплачивает Арендодателю неустойку в размере 0,1 процента от общей суммы платы за каждый день просрочки.

При невыполнении Арендатором требований п. 7.6. договор может быть расторгнут Арендодателем в одностороннем порядке без возмещения задатка.

8. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА.



8.1. Изменение и расторжение настоящего Договора аренды производится при наличии прямых указаний закона или при наступлении обстоятельств, указанных в Договоре, а также по соглашению сторон в порядке, предусмотренном законодательством и настоящим Договором.

Изменения и/или дополнения к настоящему Договору могут быть сделаны Сторонами в любой момент по их обоюдному согласию, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации и оформляются дополнительными соглашениями к настоящему Договору.

8.2. Оплата расходов по государственной* регистрации договора, дополнительных соглашений к нему осуществляется Арендатором.

8.3. До истечения срока действия настоящего Договора Арендатор обязан принять меры к освобождению Участка (кроме капитальных зданий, строений и/или сооружений, непосредственно связанных с Участком) и возвратить Арендодателю Участок в последний день действия Договора, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами или настоящим Договором. Возврат Участка производится по акту сдачи-приемки. В случае, если Арендатор продолжает использовать Участок после истечения срока Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, настоящий Договор возобновляется на тех же условиях на неопределенный срок, в том числе с обязательной уплатой арендной платы. В этом случае каждая из сторон вправе в любое время отказаться от Договора, предупредив об этом другую сторону за три месяца.

В случае, если Арендодатель возражает против использования Арендатором Участка после истечения срока Договора, то действие Договора прекращается.

8.4. В случае расторжения Договора до истечения срока аренды, Сторона, желающая расторгнуть Договор, обязана уведомить о своем намерении другую Сторону не позднее, чем за три месяца.

9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ.

9.1. Все споры между Сторонами рассматриваются в соответствии с действующим законодательством и с соблюдением претензионного порядка.

Претензия предъявляется в письменной форме и подписывается Арендодателем, Арендатором.

Претензия рассматривается в течение тридцати дней со дня получения.



Сторона, получившая претензию, обязана сообщить заявителю о результатах рассмотрения претензий в тот же тридцатидневный срок.

Ответ на претензию дается в письменной форме и подписывается Арендодателем, Арендатором.

9.2. В случае полного или частичного отказа в удовлетворении претензии или неполучения в срок ответа на претензию заявитель в праве предъявить иск в арбитражный суд г. Москвы.

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

10.1. Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, г. Москвы и настоящим Договором.

10.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

10.3. Уведомления, предложения и иные сообщения могут быть направлены заказным письмом, а также телексом или телефаксом, и иными способами, предусмотренными законодательством.

Приложения к Договору:

№ 1 - Расчет арендных платежей

№ 2 - План земельного участка



ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН

Представитель Арендодателя :
Московский земельный комитет

113054 Москва, ул. Бахрушина, 20
Расчетный счет
N 40603810438110100034
в Донском ОСБ N 7813
к/с N 301018106000000000342
ИНН 7705031674
БИК 044525342
Телефоны:
958-1853 (автоответчик о курсе ЭКЮ)
959-1962 (экспертно-консультативный
отдел юридического управления)
959-1869 (планово-экономический отдел)

Арендатор:
ОАО Горнопроходческих
работ N 1
113191 Москва Холодиль-
ный пер., д.2/б
р/с 40702810423000000053
МКБ "Мосстройэкономбанк"
ф-л Строительный
к/с 30101810400000000209
БИК 044525209
ИНН 7726070995
тел. 954-73-03
тел. 319-7037

11. ПОДПИСИ СТОРОН:

Договор подписан Сторонами в 2(двух) экземплярах на 12 (двенадцати) листах, включая приложения к Договору, имеющих равную юридическую силу для каждой из Сторон.

От Арендодателя:

От Арендатора:


Б. Н. Дамурчиев
М.П. 


В. В. Неретин


Договор прошнурован и учтен в реестре Московского земельного комитета
под N М-05-014102
" 31 " августа 1999 г.





Приложение N 1 к договору
 N М-05-014102
 от "31" августа 1999 г.

РАСЧЕТ АРЕНДНЫХ ПЛАТЕЖЕЙ
 ОАО Горнопроходческих работ N 1

1. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

1.1. Площадь участка всего	га	0,03
1.2. Территориально-экономическая оценочная зона г.Москвы		5
1.3. Базовая ставка ежегодной арендной платы за 1 га		180000
	рублей	
1.4. Коэффициент дифференциации		4.03
2. Ежегодная плата рублей		21762

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА вносится в Московский земельный комитет для Государственной налоговой инспекции N 25 по Южному округу г.Москвы р/с N 40603810600001000025 ИНН 7705031674 АКБ "Русский земельный банк", г. Москва БИК 044652730 к/с N 301018107000000000730

ПРИМЕЧАНИЯ :

1. Расчет арендных платежей произведен на основании распоряжения мэра г.Москвы от 02.04.1999 г. N 285-РМ (приложение N1) "Об изменении ставок арендной платы за землю с 1 января 1999г."

2. Арендная плата исчисляется со дня, следующего за днем присвоения настоящему Договору в Москомземе учетного номера.

3. В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) за каждый день просрочки в размере 0,2% от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 21 числа последнего месяца квартала по день уплаты включительно. Днем уплаты считается дата снятия средств со счета плательщика, либо день внесения платежа наличными деньгами в учреждение банка.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя


 В. Н. Ламурчиев

От Арендатора


 В. В. Неретин



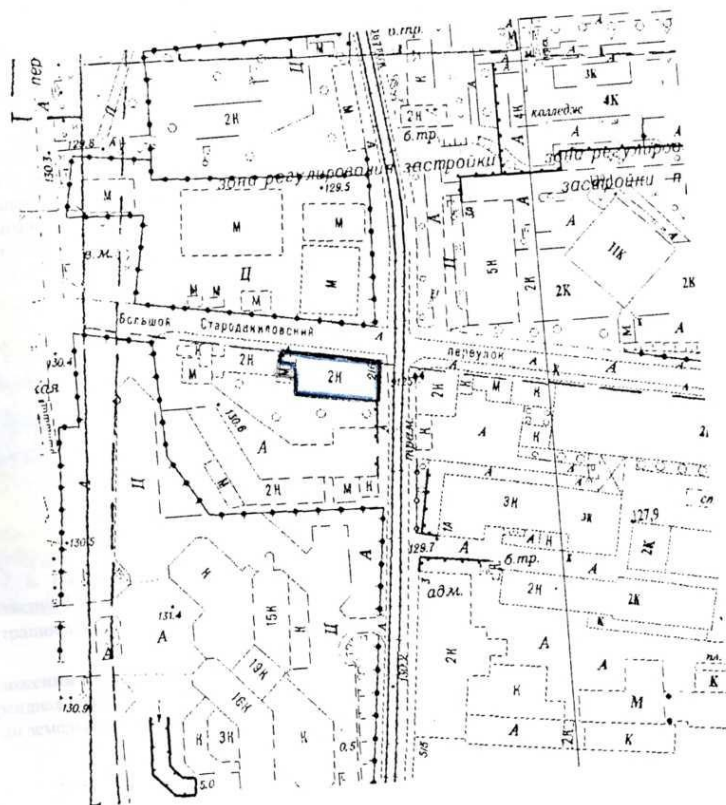






Приложение 2 к Договору
№ М-05-014102
Кадастровый № 770501013015

П Л А Н
земельного участка ОАО Горнопроходческих работ №1
по адресу: Холодильный пер., вл.2/6, стр.1



Масштаб 1:2000

Начальник ТОРЗ

м.п.



В.В. Чуприков

подпись



Продукты
сероуглерода
и кремнезема
нефтепродукты
12 (фвм)
металлы
Центр экспертизы
недвижимости

А.А. Савинский 8/17



**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
к Договору аренды земельного участка
от 31 августа 1999г. № М-05-014102**

г. Москва

"06" марта 2000г.

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице Начальника Территориального объединения регулирования землепользования в Южном административном округе Чуприкова Вячеслава Васильевича, действующего на основании Положения и доверенности от 27.12.1999 г. № 33-И-18375/9, от имени Мэрии (Администрации) г. Москвы, с одной Стороны, и **Открытое акционерное общество Горнопроходческих работ №1**, в лице генерального директора Неретина Валерия Васильевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой Стороны, заключили настоящее Соглашение о нижеследующем:

1. В связи с выполненными геодезическими работами внести изменение в п. 1.1 и 1.3. раздела 1 «ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЛИ» Договора от 31.08.1999г. № М-05-014102 в части изменения площади земельного участка с **300 (триста) кв.м** на **501 (пятьсот один) кв.м**.

2. Прежнюю редакцию п. 1.1 и 1.3. раздела 1 «ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЛИ» Договора считать утратившим силу и читать в следующей редакции:

«1.1. Предметом Договора является земельный участок, кадастровый № 770501013015, именуемый в дальнейшем "Участок", площадью **501 (пятьсот один) кв.м.**, имеющий адресные ориентиры: г. Москва, Холодильный пер., вл. 2/6, стр.1, предоставляемый в аренду для эксплуатации существующего административного здания.

«1.3. Границы Участка указаны на плане границ Участка, прилагаемом (Приложение 2) к Дополнительному соглашению от "06" марта 1999г. к настоящему Договору».

3. Расчет и размер начисленной арендной платы за землю приведен в Приложении 1 к настоящему Соглашению.

4. Приложения 1 и 2 к настоящему Соглашению являются составной и неотъемлемой частью Договора от 31.08.1999 г. № М-05-014102.

5. Считать утратившими силу пункты Договора и Приложения к нему, в части, противоречащей настоящему Соглашению.

6. Настоящее Соглашение составлено в 2 (двух) экземплярах, на 4 (четыре) листах, включая Приложения 1 и 2, имеющих равную юридическую силу для каждой из Сторон и вступает в силу со дня его регистрации в Московском земельном комитете.

Приложения к Соглашению:

1. Арендная плата.
2. План земельного участка.

срывать
срывать
интерес
до
внесены
в
интерес
разреш

М.И. С.

Синд



7. АДРЕСА СТОРОН:

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Московский земельный комитет

113054, г. Москва, ул. Бахрушина, 20
Расчетный счет № 40603810900001300001
в АКБ «Русский земельный банк» г. Москва
кор. счет 30101810700000000730
БИК 044652730
ИНН 7705031674

Телефоны:
318-2111

АРЕНДАТОР:

**Открытое акционерное общество
Горнопроходческих работ №1**

103006, г. Москва, ул. М. Дмитровка, дом 12, стр.2
Расчетный счет № 40702810323000000027
в ф-л Строительный «Мосстройэконбанк»
кор. счет № 30101810400000000209
БИК 044525209
ИНН 7707065887

Почтовый адрес офиса:
103006, г. Москва, ул. М. Дмитровка, дом 12, стр.2
Телефоны: 954-7303

8. ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:



М.П.

В. В. Чуприков

От Арендатора:



М.П.

В. В. Неретин



Приложение 1 к Дополнительному
соглашению от 06.03.2000
к Договору аренды от
31.08.1999г. № М-05-014102

АРЕНДНАЯ ПЛАТА

Открытое акционерное общество Горнопроходческих работ №1

Базовые исходные платежи

1. Территориально-экономическая оценочная зона г. Москвы		5
2. Базовая ставка ежегодной арендной платы за 1 га	руб	90000
3. Площадь земельного участка	га	0.0501
4. Коэффициент дифференциации		4.03
5. Коэффициент, учитывающий инфляцию. Введен в соответствии с п. 5 ППМ от 20.07.99г. № 670		1.3
6. Ежегодная арендная плата за весь земельный участок	руб	18171.27
Ежегодная арендная плата	руб	23622.65
Ежегодная арендная плата с учетом коэффициента инфляции		<u>28347,19</u>

3. Арендная плата вносится: Московский земельный комитет для ГНИ № 25 ЮАО
г.Москвы р/с № 40603810600001000025 в АКБ
«Русский земельный банк» г. Москва, БИК 044652730
к/с 30101810700000000730, ИНН 7705031674.

Примечания: 1.Первоначальный расчет арендной платы произведен на основании распоряжения Мэра г. Москвы от 02.04.1999г. № 285-РМ и п. 5 ППМ от 20.07.99г. № 670.
2. Плата за землю производится в рублях.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:



В. В. Чуприков

м.п.

От Арендатора:



В. В. Неретин

Handwritten signatures of the landlord

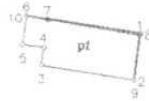
Handwritten signature of the tenant

Handwritten signature of the tenant



**ПЛАН
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**
ОАО Гогнопроходческих работ №1
 по адресу: Холодильный пер. Вл. 2/6, стр.1
 Кадастровый № 770501013015
 Масштаб 1:2000

Приложение 2 к Дополнительному
 соглашению от 06.03.2000
 к Договору М-05-014102
 от 31.08.1999 г.



КАТАЛОГ КООРДИНАТ МЕЖЕВЫХ ЗНАКОВ p1

N ТОЧЕК	РУМБЫ		ГОРИЗОНТАЛЬ- НОЕ ПРОЛОЖЕ- НИЕ (М)	РАДИУС КРИВОЙ (М)
	ГРАД	МИН		
1-2	ЮЗ	8 14.5	14.139	
2-3	СЗ	80 7.9	29.561	
3-4	СВ	8 56.8	5.601	
4-5	СЗ	81 41.9	6.704	
5-6	СВ	8 56.6	9.134	
6-7	ЮВ	79 28.0	6.706	
7-1	ЮВ	79 28.3	29.396	

ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА : 481.9 КВ.М.

КАТАЛОГ КООРДИНАТ МЕЖЕВЫХ ЗНАКОВ p2

N ТОЧЕК	РУМБЫ		ГОРИЗОНТАЛЬ- НОЕ ПРОЛОЖЕ- НИЕ (М)	РАДИУС КРИВОЙ (М)
	ГРАД	МИН		
8-9	ЮЗ	8 56.6	14.802	
9-2	СЗ	80 1.3	0.110	
2-1	СВ	8 14.5	14.139	
1-7	СЗ	79 28.3	29.396	
7-6	СЗ	79 28.0	6.706	
6-10	СВ	8 36.9	0.067	
10-11	ЮВ	81 41.9	6.704	
11-8	ЮВ	80 7.9	29.671	

ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА : 18.9 КВ.М.

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА : 500.8 КВ.М.

Начальник ТОРЗ ЮАО

М.П



В.В. Чуприков





Зрешнуровано,
Соринуровано
и скрепно пегаво
4(четоре) мейта



06.03.2010

Ступ. I кайт.
Ильина С.В.



г. Москва 19.03.2000 г.

свершено 4
 22.03.2000 г.
 исх. № 1-254581 от 09.03.2000 г.

с/с 19 Харенко
 В.П.

Руководителю
 Открытое акционерное общество
 Горнопроходческих работ №1
 Юридический адрес:
 103006, РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ,
 г. МОСКВА, улица Малая Дмитровка,
 дом 12, стр.2
 № М-05-014102 от 31/08/1999 г.

Настоящим доводим до Вашего сведения, что в соответствии с частью 5 статьи 5 Закона города Москвы «Об основах платного землепользования в городе Москве», Законом города Москвы «О бюджете города Москвы на 2000 год», постановлением Правительства Москвы от 01.02.2000 г. № 79 (п.5) установлены следующие значения коэффициента, учитывающего уровень инфляции, к ставкам арендной платы: 1,3 - на 1 квартал 2000 года, 1,56 - на 2-4 кварталы 2000 года.

0,
 40
 регистр
 шта

В соответствии с изложенным, размер ежегодной арендной платы за арендуемый Вашей организацией земельный участок составляет:

23622.65 руб. с 01.01.2000 г.
28347.18 руб. с 01.04.2000 г.

В соответствии с частью 3 статьи 10 Закона города Москвы «Об основах платного землепользования в городе Москве», начиная с 3 квартала 2000 года, устанавливается следующий срок внесения арендных платежей:

5 число первого месяца отчетного квартала. При этом пени за просрочку внесения платежей будут начисляться с 6 числа первого месяца отчетного квартала.

300

Например, платеж за 3 квартал 2000 года должен быть осуществлен не позднее 5 июля 2000 года.

Арендная плата за землю в 2000 году подлежит уплате с учетом изложенного.

БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ:

Получатель: ИНН 7705031674 Московский земельный комитет по ГНИ № 25
 Банк получателя: АКБ «Русский Земельный банк» г. Москва
 Расчетный счет: № 40603810600001000025
 БИК 044652730, корр.сч.30101810700000000730

Начальник ТОРЗ Москомзема
 в Южном административном округе
 г. Москвы
 (на основании доверенности от
 «27» декабря 1999 г.
 № 33-И-18375/9)

В.В. Чуприков



Учетный номер дополнительного соглашения № М-05-014102 ¹⁸
от "14" февраля 2002 г.

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ

к договору аренды земельного участка
от 31.08.1999 г. № М-05-014102

Адрес участка: Холодильный переулок, вл. 2/6, стр.1

г. Москва

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем Арендодатель, в лице начальника Территориального объединения регулирования землепользования Москомзема (ТОРЗ) в Южном административном округе г. Москвы Ломакина Николая Викторовича, действующего на основании Положения о Москомземе, Положения о ТОРЗ и доверенности от 27.12.2001 г. № 33-И-9829/1-(71), от имени Мэрии (Администрации) г. Москвы, с одной Стороны, и Открытое акционерное общество Горнопроходческих работ №1; именуемый(ое) в дальнейшем Арендатор, в лице начальника СУ № 19 Тонконового Михаила Львовича, действующего на основании доверенности от 03.01.2002г. №2, с другой Стороны, заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

1. В соответствии с представленными документами считать выполненным п. 4.2 раздела 4 «ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА» Договора от 31.08.1999 г. № М-05-014102.

2. Считать утратившими силу пункты Договора и Приложений к нему, в части, противоречащей настоящему Соглашению.

3. Настоящее дополнительное соглашение является составной и неотъемлемой частью Договора аренды от 31.08.1999 г. № М-05-014102.

4. Настоящее соглашение составлено в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу для каждой из Сторон, и вступает в силу с момента его государственной регистрации.

Юридические, почтовые и банковские реквизиты Сторон:

Арендодатель:

Московский земельный комитет
Юридический адрес:
113054, Москва, ул. Бахрушина, 20
Почтовый адрес:
113054, Москва, ул. Бахрушина, 20
Р/С № 40603810900001300001
К/С № 30101810700000000730
в АКБ "Русский земельный банк" г. Москва
БИК 044552730
ИНН 7705031674
Телефон 318-21-11

Арендатор:

ОАО Горнопроходческих работ №1
Юридический адрес:
103006 г. Москва, ул. М. Дмитриева, д.12, стр.2
Почтовый адрес:
103006 г. Москва, ул. М. Дмитриева, д.12, стр.2
Р/С № 40702810323000600027
К/С № 30101810400000000209
в АКБ "МСЭБ" ф-л Ступинский
БИК 044525209
ИНН 4707065887
Телефон 954-73-03

Подписи сторон:


От Арендодателя:

Начальник ТОРЗ ЮАО на основании доверенности от 27.12.2001 г. № 33-И-9829/1-(71)

 Н.В. Ломакин
" " 200 г.
М.П.

От Арендатора:

Начальник СУ № 19
ОАО Горнопроходческих работ №1

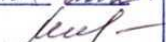
 М.Л. Тонконогий
" " 200 г.
М.П.



ТОРЗ ЮАО

Пронумеровано, сброшюровано
и скреплено печатью 17 листов

"22" февраля 2002 г.

Исполнитель: 





ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ
ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ
РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ
ЮЖНОГО
АДМИНИСТРАТИВНОГО ОКРУГА

113587, Москва, Варшавское ш., д. 116
Телефон 318-21-11; Факс: (095) 310-03-66
E-mail: info@moskomzem.ru
http://www.moskomzem.ru

29.01.2002г. № 1-25-380-(833)

на № _____ от _____

Руководителю
Открытое акционерное общество
Горнопроходческих работ №1
Юридический адрес:
103006, РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, г.
МОСКВА, улица Малая Дмитровка, дом
12, стр.2
М-05-014102 31/08/1999г.

Настоящим доводим до Вашего сведения, что в соответствии с федеральными законами о федеральном бюджете на 2000-2002 гг. и федеральным законом от 14.12.2001 № 163-ФЗ «Об индексации ставок земельного налога» в 2002 году проведена индексация ставок арендной платы в **2,4** раза относительно базовых ставок, установленных распоряжением Мэра Москвы от 02.04.1999 № 285-РМ «Об изменении ставок арендной платы за землю с 1 января 1999г.».

В соответствии с изложенным, размер ежегодной арендной платы за арендуемый Вашей организацией земельный участок с **01.01.2002** составляет:

43611.05 руб.

В случае осуществления доплаты за 1 квартал 2002 г. по указанной ставке в срок до 05.04.2002 г. пени за просрочку внесения части арендных платежей за 1 квартал 2002 г. начисляться не будут.

Арендная плата за землю в течение 2002 года подлежит уплате с учетом изложенного.

Московский земельный комитет напоминает, что внесение арендной платы производится по следующим реквизитам:

Получатель платежа:
ИНН 7710286205, УФК МФ РФ по г. Москве (для Межрайонной налоговой инспекции № 40 по г. Москве)
Расчетный счет 40101810500000010040 в Отделении № 1 Московского ГТУ Банка России БИК 044583001
Назначение платежа*: (код бюджетной классификации 2010202) Арендная плата за землю по договору аренды № ... от ... за ... квартал ... года.

* реквизиты договора и период, за который вносится арендная плата, заполняются плательщиком самостоятельно.

Начальник ТОРЗ Москомзема
в Южном административном округе г. Москвы
(на основании доверенности от
"27" декабря 2001г. № 33-И-9829/1-(71)

Н.В. Ломакин

833



Федеральное государственное учреждение "Земельная кадастровая палата" по г. Москве

(подпись наименования органа кадастрового учета, осуществляющего государственный кадастровый учет земельных участков на территории соответствующего кадастрового округа)

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости)

17.02.2011 № 77/501/11-7877

1 Кадастровый номер 77:05:0001013:15

КВ.1

Всего листов: 6

2	Лист № 1	3						
Общие сведения								
4	Предельные номера: —		Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 6					
5	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка.							
7	Почтовый адрес ориентира: г Москва, Холодильный пер, вл 2/6							
8	Категория земель:							
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2			весь					
9	Разрешенное использование: ЭКСПЛУАТАЦИИ СУЩЕСТВУЮЩЕГО АДМИНИСТРАТИВНОГО ЗДАНИЯ							
10	Фактическое использование /характеристика деятельности: —							
11	Площадь: 501 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 21006689.52	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м ²): 41929.52	14	Система координат: СК кадастрового округа	
15	Сведения о правах: Сведения о регистрации прав отсутствуют							
16	Особые отметки: Кадастровый номер 77:05:0001013:15 равнозначен кадастровому номеру 77:05:01013:015. Местоположение границ земельного участка нуждается в уточнении. Кадастровая выписка о земельном участке изготовлена на основании решения ФГУ "ЗКП" по г. Москве об отказе в выдаче кадастрового паспорта от 16.02.2011г. № 77/601/11-1753.							
17	Характер сведений ГКН (статус записи о земельном участке): —							
18	Дополнительные сведения		18.1	—				
			18.2	—				
			18.3	—				

Инженер I категории
(наименование должности)

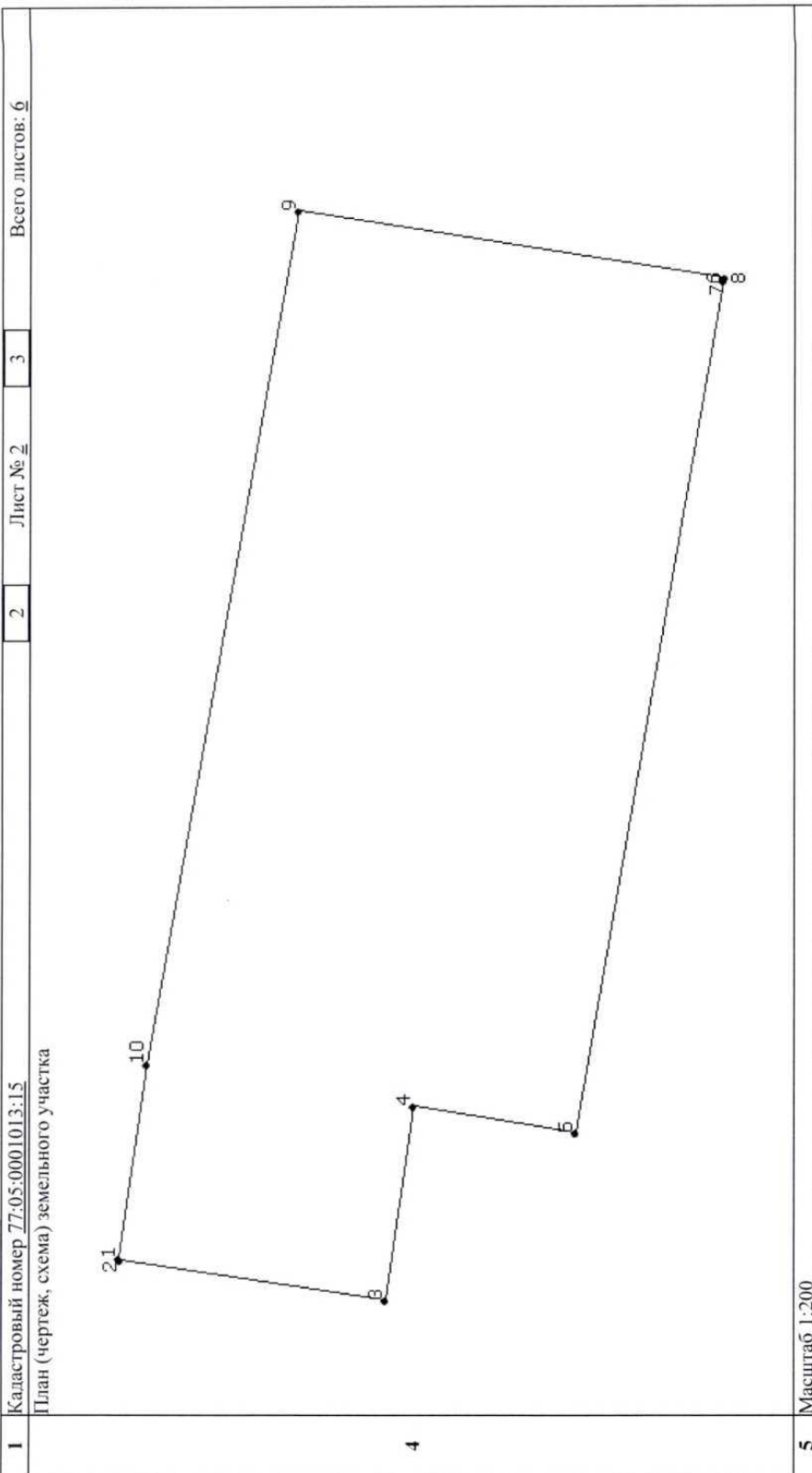
М. Н. Санакоев
(инициалы, фамилия)





КВ.2

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости)
17.02.2011 № 77/501/11-7877



М. Н. Санаков
(инициалы, фамилия)

Инженер I категории
(наименование должности)



КВ.3

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости)
17.02.2011 № 77/501/11-7877

1		Кадастровый номер 77:05:0001013:15		2	Лист № 3	3	Всего листов: 6
Сведения о частях земельного участка и обременениях							
4	№ п/п части	Учетный номер	Площадь (м ²)	Характеристика			
	1	2	3	4	Лица, в пользу которых установлены обременения		
1	—	—	весь	Аренда	Открытое акционерное общество Горнопроходческих работ № 1		

Инженер I категории
(наименование должности)



М. Н. Санаков
(инициалы, фамилия)



КВ.5

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости)

17.02.2011 № 77/501/11-7877

1		Кадастровый номер 77:05:0001013:15		2	Лист № 4	3	Всего листов: 6	
Описание местоположения границ земельного участка								
№ п/п	№ точки	№ Дирекционный угол	Горизонтальное продолжение (м)	Описание закрепления на местности	Номера смежных участков		Особые отметки	
1	2	3	4	5	7		8	
1	1	2	189° 28'	0.06	77:05:0001013:83, 77:05:0001013:39		—	
2	2	3	188° 57'	9.13	77:05:0001013:83, 77:05:0001013:39, 77:05:0001013:12		—	
3	3	4	98° 19'	6.71	77:05:0001013:39, 77:05:0001013:12		—	
4	4	5	189° 2'	5.61	77:05:0001013:12		—	
5	5	6	99° 52'	29.55	77:05:0001013:12		—	
6	6	7	90° 0'	0.02	77:05:0001013:12		—	
7	7	8	100° 18'	0.11	77:05:0001013:12		—	
8	8	9	8° 56'	14.80	77:05:0001013:88		—	
9	9	10	279° 53'	29.67	77:05:0001013:83, 77:05:0001013:88		—	
10	10	1	278° 14'	6.71	77:05:0001013:83, 77:05:0001013:39		—	

* - Адреса правообладателей прилагаются на дополнительном(ых) листе(ах) - КВ.5 доп

Инженер I категории
(наименование должности)М. Н. Санаков
(инициалы, фамилия)



КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости)
17.02.2011 № 77/501/11-7877

КВ.5401

1	Кадастровый номер 77:05:0001013:15	2	Лист № 5	3	Всего листов: 6
Адреса правообладателей смежных участков					
4	№ п/п	Номер смежного участка	Адрес правообладателя		
	1	2	3		
	1	77:05:0001013:88	125032, РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, г. МОСКВА, Тверская улица, дом 13		

Инженер I категории
(наименование должности)



М. П. (подпись)

М. Н. Санакоев
(инициалы, фамилия)



КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости)
 17.02.2011 № 77/501/11-7877

КВ.6

1		Кадастровый номер 77:05:0001013:15		2	Лист № 6	3	Всего листов: 6
Описание поворотных точек границ земельного участка							
№ точки	Координаты		4	Описание закрепления на местности	5	Особые отметки (точность определения)	
	X	Y					
1	2	3					
1	4765.58	7906					
2	4765.52	7905.99					
3	4756.50	7904.57					
4	4755.53	7911.21					
5	4749.99	7910.33					
6	4744.93	7939.44					
7	4744.93	7939.46					
8	4744.91	7939.57					
9	4759.53	7941.87					
10	4764.62	7912.64					

Инженер I категории
 (наименование должности)



М. Н. Санаков
 (инициалы, фамилия)

**ДОГОВОР ИПОТЕКИ №2674-КЛ/3-1**

Город Москва

Двадцать пятого мая две тысячи одиннадцатого года.

Открытое акционерное общество «Международный банк Санкт-Петербурга», именуемое в дальнейшем «**ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ**», ИНН 7831000210, ОГРН 1027800001547, зарегистрированное 11 декабря 1991 г., под регистрационным № 197 в Центральном Банке РФ (Банке России), находящийся по адресу: 194044, город Санкт-Петербург, Крапивный переулок, дом 5, в лице г-на Голубкова Ивана Анатольевича, 15 июля 1977 г.р., паспорт 28 02 814338 выдан Южным отделом милиции Московского РОВД города Твери 13 октября 2002 года, зарегистрированного по месту жительства по адресу: город Тверь, Октябрьский проспект, дом 69, квартира 57, действующего на основании доверенности, удостоверенной 18 ноября 2009 года Якименко Леонидом Петровичем, нотариусом г.Москвы, зарегистрированной в реестре за №4-16439, выданной Председателем Правления Костиным Андреем Геннадьевичем, действующим на основании Устава, согласованного Центральным Банком РФ 17 февраля 2009 г., и Протокола № 08/09 от 03 марта 2009 г. заседания Совета директоров (Санкт-Петербург), с одной стороны, и

Открытое акционерное общество «Горнопроходческих работ № 1», зарегистрированное в городе Москве «21» сентября 1993 года (Свидетельство № 027.013 выданное Московской регистрационной палатой, серия ВВ № 000450), основной государственный регистрационный номер 1027739135820, имеющее идентификационный номер налогоплательщика 7707065887, находящееся по адресу: 127051, г. Москва, ул. Садовая-Самотечная, дом 18, стр.1, именуемое в дальнейшем «**ЗАЛОГОДАТЕЛЬ**», в лице Генерального директора Долгова Антона Ивановича, 13 июля 1949 г.р., паспорт 45 01 443689 выдан Паспортным столом № 1 ОВД «Пресненский» города Москвы 07 февраля 2002 года, зарегистрированного по адресу: город Москва, улица Климашкина, дом 19, квартира 47, действующего на основании Устава, с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор, далее по тексту «Договор», о нижеследующем:

Статья 1. Предмет Договора.

1.1. Предметом Договора является передача **ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ** в залог **ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ** принадлежащего **ЗАЛОГОДАТЕЛЮ** на праве собственности недвижимого имущества (далее по тексту "Предмет залога"). Предмет залога полностью остается в пользовании и на хранении у **ЗАЛОГОДАТЕЛЯ**.

1.2. Предметом залога являются следующие объекты недвижимого имущества:

- нежилое помещение, общая площадь 795,1 (Семьсот девяносто пять целых одна десятых) квадратных метров, адрес объекта: г. Москва, пер. Холодильный, д.2, условный номер 77-77-12/009/2008-272, принадлежащее **ЗАЛОГОДАТЕЛЮ** на праве собственности на основании Договор купли-продажи помещения № ВАМ.5023/АМ695 от 23.12.1994 г. с Фондом имущества г.Москвы, Свидетельства на право собственности № 620 от 24.03.1995 г., выданного Фондом имущества г.Москвы, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, бланк серия 77 АЖ 438814, выданным Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве 29 мая 2008 года, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 29 мая 2008 года сделана запись регистрации №77-77-12/009/2008-272.

Залоговая стоимость Предмета залога по согласованию Сторон устанавливается в размере 63 005 932,21 (Шестьдесят три миллиона пять тысяч девятьсот тридцать два - 21) рубля.

1.3. Право залога распространяется на все, что будет получено в результате или в процессе использования Предмета залога, а именно если будет произведена перепланировка объекта недвижимости, или если Предмет залога будет изменен в результате каких - либо действий и/или событий, в том числе, если в результате таких изменений произойдет изменение площади и/или параметров, либо если Предмет залога будет зарегистрирован за новым кадастровым (условным) номером, либо если произойдет разделение, слияние или выделение Предмета залога, а равно иное его преобразование, то право залога распространяется на измененный (вновь зарегистрированный) Предмет залога.

Статья 2. Обязательства, исполнение которых обеспечено залогом.

2.1. Предметом залога обеспечивается исполнение обязательств по Кредитному договору № 2674-КЛ (далее по тексту – «Кредитный договор»), заключенному между **ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ**



(Кредитором) и Открытым акционерным обществом «Горнопроходческих работ №1» (ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ (Заемщиком)) в городе Москве «25» мая 2011 г.

2.2. Обязательство, исполнение которого обеспечивается Договором, включает в том числе, но не исключительно:

- обязательства по погашению основного долга (кредита);
- обязательства по уплате процентов за пользование кредитом;
- обязательства по уплате неустойки;
- судебные и иные расходы ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ, связанные с реализацией прав по Кредитному и настоящему договорам.

2.3. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ ознакомлен со всеми условиями Кредитного договора и согласен отвечать за исполнение своих обязательств по Кредитному договору Предметом залога, в том числе по следующим условиям, но не исключительно:

- лимит кредитной линии 180 000 000,00 (Сто восемьдесят миллионов - 00) рублей (лимит задолженности);
- срок кредитной линии – с «25» мая 2011 года по «25» ноября 2012 года включительно (Дата погашения кредитной линии); с правом досрочного истребования задолженности.
- максимальный срок непрерывного пользования каждым траншем не может превышать 270 (Двести семьдесят) календарных дней
- уплата процентов - ежемесячно, не позднее последнего рабочего дня текущего месяца, а в последнем месяце пользование кредитом, не позднее Даты погашения кредитной линии;
- процентная ставка – 11,75% (Одиннадцать целых семьдесят пять сотых) процентов годовых;
- пени - 0,5% (Ноль целых пять десятых) процента за каждый день просрочки, начисляемые на сумму непогашенной в срок задолженности.

• Заемщик обязуется поддерживать в течение всего срока пользования кредитом совокупный объем ежеквартальных поступлений на свои счета, открытые в банке, являющемся **Кредитором**, не ниже **200 000 000,00 (Двести миллионов-00) рублей** (суммы, поступающие на валютный счет с рублевого и наоборот при проведении операций купли-продажи иностранной валюты, и суммы кредитов (овердрафтов) в расчет не принимаются). При невыполнении данного условия Кредитор имеет право повысить процентную ставку за пользование денежными средствами на 1% (Один процент) годовых.

Кредитор может увеличить размер процентной ставки за пользование кредитом в одностороннем порядке по решению органов управления Кредитора в соответствии с изменением конъюнктуры денежного рынка, в том числе: изменение ставки рефинансирования Банка России, изменение ставок банковских кредитов, а также изменения банковского законодательства, налогообложения банков, валютного регулирования, денежного обращения делающего кредит нерентабельным для Кредитора.

Об изменении процентной ставки за пользование кредитной линией Кредитор письменно сообщает Заемщику в дату ее изменения.

При несогласии с изменением процентной ставки Заемщик имеет право расторгнуть Кредитный договор, выплатив в течение 7 (Семи) дней с момента направления извещения Кредитором, но не позднее срока погашения кредита всю сумму задолженности по кредитной линии, процентам и другим платежам по договору, причитающимся к уплате Кредитору на момент расторжения Кредитного договора.

В случае неполучения Кредитором письменного сообщения Заемщика о намерении расторгнуть Кредитный договор в течение 7 (Семи) дней со дня направления Кредитором извещения об изменении процентной ставки, а также в случае непогашения Заемщиком в указанный в п.5.3 Кредитного договора срок имеющейся задолженности по Кредитному договору, Кредитор получает право на взимание процентов за пользование кредитной линией по новой ставке, начиная со дня следующего за днем направления извещения.

Размер процентной ставки за пользование кредитом может быть изменен по соглашению Сторон в связи с изменением конъюнктуры денежного рынка, в том числе изменение ставки рефинансирования Банка России, ставок банковских кредитов при наличии соответствующего заявления Заемщика, надлежащим образом исполняющего все условия Кредитного договора, на основании решения уполномоченного органа Кредитора. Кредитор вправе отказать в изменении процентной ставки без указания причин.

Сумма процентов будет рассчитываться на базе фактического числа истекших дней периода пользования кредитной линией, деленного на фактическое число дней в текущем году, исходя из фактической задолженности Заемщика.



Начисление процентов начинается с даты, следующей за датой образования задолженности, отражаемой на ссудном счете Заемщика у Кредитора и заканчивается датой фактического полного погашения кредитной линии – датой зачисления всей суммы задолженности по основному долгу на ссудный счет Заемщика у Кредитора.

Для расчета подлежащей уплате суммы процентов устанавливается период с 26 числа предшествующего месяца по 25 число текущего месяца включительно (далее – процентный период). Первый процентный период начинается с даты зачисления первой части кредитной линии на ссудный счет Заемщика у Кредитора и заканчивается 25 числа текущего месяца. В случае если дата зачисления первой части кредитной линии на ссудный счет Заемщика у Кредитора приходится на числа следующие за 25 числом текущего месяца, первый процентный период заканчивается 25 числа последующего месяца.

Последний процентный период заканчивается в дату фактического полного погашения кредитной линии – в дату зачисления всей суммы задолженности по основному долгу на ссудный счет Заемщика у Кредитора.

Проценты за пользование кредитной линией уплачиваются ежемесячно, не позднее последнего рабочего дня текущего месяца, а в последнем месяце пользования кредитной линией – не позднее даты погашения кредитной линии.

При непоступлении средств в уплату процентов за пользование кредитной линией в срок до последнего рабочего дня текущего месяца, Заемщик предоставляет Кредитору право безакцептного списания с соблюдением установленных правил, всех имеющихся и поступающих на счета Заемщика у Кредитора денежных средств на погашение образовавшейся задолженности по уплате процентов

Уплата процентов за пользование кредитной линией производится Заемщиком путем перечисления средств со своего расчетного счета платежным поручением.

В случае досрочного частичного либо полного погашения задолженности по основному долгу уплата процентов, начисленных на досрочно погашаемую часть задолженности за соответствующий период пользования кредитной линией по дату зачисления погашаемой части задолженности на ссудный счет Заемщика у Кредитора, производится в дату, указанную в п.5.8. статьи 5 Кредитного договора.

Заемщик вправе уплатить проценты (в полной сумме или частично) до наступления сроков, оговоренных в пунктах 5.8. и 5.10. статьи 5 Кредитного Договора.

В случае, если сумма процентов, уплаченных ЗАЕМЩИКОМ в соответствующем процентном периоде, превышает сумму процентов, причитающихся к уплате по окончании этого процентного периода, излишне уплаченная сумма засчитывается в счет уплаты процентов в последующем процентном периоде (периодах).

При неуплате Заемщиком в обусловленные Кредитным договором сроки любой из сумм, причитающихся Кредитору, последний имеет право с даты, следующей за днем, в который должен был быть осуществлен соответствующий платеж, по дату погашения соответствующей задолженности включительно на сумму всей непогашенной задолженности, срок погашения которой наступил, начислять пени в размере 0,5 % (Ноль целых пять десятых) за каждый день, пока соответствующая задолженность остается непогашенной. Пени подлежат уплате в дату окончания периода, за который они начислены.

Статья 3. Заявления и гарантии

3.1. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ подтверждает и гарантирует, что:

3.1.1. Действует в соответствии с полномочиями, установленными учредительными документами.

3.1.2. Является полноправным и законным собственником имущества, входящего в Предмет залога. До момента заключения Договора Предмет залога не отчужден, не заложен, в споре и под арестом не состоит, не обременен правами третьих лиц, права ЗАЛОГОДАТЕЛЯ (право собственности на недвижимое имущество, входящее в Предмет залога) никем не оспариваются.

3.1.3. Стороны заверяют, что являются должным образом созданными юридическими лицами, что они совершили все действия в своих организациях, которые необходимы для заключения настоящего Договора и выполнения своих обязательств по нему, что они получили все необходимые разрешения государственных органов на заключение настоящего договора и выполнение его, а также что подписание ими настоящего Договора и их действия по выполнению его условий не будут нарушать законодательство их соответствующей юрисдикции.

3.1.4. Предмет залога не имеет каких-либо свойств, в результате проявления которых может произойти его утрата, порча или повреждение.



Статья 4. Права и обязанности Сторон.

4.1. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ принимает на себя следующие обязательства:

4.1.1. Застраховать в течение 14 (Четырнадцать) календарных дней с даты государственной регистрации настоящего Договора за свой счет Предмет залога в полной стоимости от рисков утраты и повреждения на все случаи, предусмотренные правилами страхования в согласованной с ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ страховой компании с назначением Выгодоприобретателем ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ и своевременно продлевать страхование до полного исполнения обязательств по Договору и Кредитному договору.

В течение 5 (пяти) рабочих дней после заключения договора страхования предоставить ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ копию правил страхования, заверенную страховой компанией, копию соответствующего договора страхования, заверенную подписью руководителя и печатью, подлинник страхового полиса.

4.1.2. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ не вправе осуществлять последующий залог Предмета залога, указанного в п. 1.2 договора третьим лицам без согласования с ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ не вправе отчуждать путем продажи, дарения, мены, внесения его в качестве вклада в имущество хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в имущество производственного кооператива или иным способом и передавать Предмет залога в аренду (за исключением заключения договоров аренды недвижимого имущества на срок менее года), лизинг, доверительное управление без письменного согласия ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ.

4.1.3. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ не вправе производить перепланировку или какие-либо иные изменения Предмета залога в течение всего срока действия настоящего Договора без письменного согласия ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ.

4.1.4. В случае нарушения п. 4.1.3. настоящего Договора ЗАЛОГОДАТЕЛЬ обязан согласовать все произведенные изменения в Предмете залога в соответствующих органах, в порядке и в сроки, установленные действующим законодательством Российской Федерации, представить ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ документы, подтверждающие согласование произведенных изменений и внести изменения в настоящий Договор ипотеки.

4.1.5. В случае нарушения п.4.1.3. настоящего Договора ЗАЛОГОДАТЕЛЬ обязан по требованию ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ привести Предмет залога в первоначальное состояние в сроки, указанные в требовании ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ.

4.1.6. Принимать соответствующие, адекватные обстоятельствам, меры к обеспечению сохранности Предмета залога, включая текущий и капитальный ремонт.

4.1.7. Не совершать действия, влекущие изменение или прекращение Предмета залога или уменьшение его стоимости за исключением уменьшения стоимости, имеющей место в результате амортизации Предмета залога в ходе его нормальной хозяйственной эксплуатации.

4.1.8. Немедленно уведомлять ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ о возникновении угрозы утраты или повреждения Предмета залога.

4.1.9. В случае обнаружения факта утраты, повреждения, обременения Предмета залога какими-либо правами и /или претензиями со стороны третьих лиц, ЗАЛОГОДАТЕЛЬ обязан в течение 20 (двадцати) рабочих дней, с даты получения требования ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ заменить Предмет залога равноценным залогом по согласованию с ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ и возместить все убытки, понесенные последним, в соответствии с действующим законодательством.

4.1.10. Обеспечить ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ возможность документальной и фактической проверки наличия и состояния Предмета залога.

В течение 5 (пяти) рабочих дней представлять ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ любую запрашиваемую информацию относительно Предмета залога.

4.1.11. Немедленно ставить в известность ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ об изменениях, произошедших в Предмете залога, о его нарушениях третьими лицами или о притязаниях третьих лиц на Предмет залога.

4.1.12. В течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания Договора Сторонами представить полный комплект документов, необходимый для государственной регистрации ипотеки в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

4.1.13. Передать ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ при подписании Договора, нотариально заверенные копии документов, подтверждающих право собственности ЗАЛОГОДАТЕЛЯ на Предмет залога.

4.1.14. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ обязан, в случае возбуждения процедуры ликвидации в письменной форме



уведомить ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ об этом.

4.1.15. Предмет залога находится в пользовании у ЗАЛОГОДАТЕЛЯ. Последний несет в полной мере ответственность за Предмет залога, риск его случайной гибели или случайного повреждения.

4.1.16. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ обязан ежеквартально в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты, установленной для сдачи установленных форм отчетности, представлять ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ свою отчетность (в соответствии с применяемой системой налогообложения), с отметкой подразделения Федеральной налоговой службы.

4.1.17. Регулярно уплачивать налоги, коммунальные платежи в отношении Предмета залога.

4.1.18. Оплатить все расходы, связанные с нотариальным завершением и государственной регистрацией настоящего Договора.

4.2. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ имеет право:

4.2.1. Пользоваться Предметом залога в соответствии с его целевым назначением и получать доходы от Предмета залога, обеспечивая его сохранность.

4.2.2. Прекратить обращение взыскания на Предмет залога в любое время до момента его реализации посредством исполнения обеспеченных залогом обязательств.

4.3. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ имеет право:

4.3.1. Проверять по документам и фактическое наличие, размер, состояние и условия использования Предмета залога и требовать в этих целях представления необходимых документов.

4.3.2. Требовать от ЗАЛОГОДАТЕЛЯ принятия мер, необходимых для сохранения Предмета залога.

4.3.3. Выступать в качестве третьего лица в деле, в котором рассматривают иск об имуществе, являющемся Предметом залога по Договору.

4.3.4. Обратиться взыскание на Предмет залога до наступления срока исполнения обеспеченного залогом обязательства при невыполнении ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ обязанностей, предусмотренных действующим законодательством, Кредитным договором и настоящим Договором.

4.3.5. Требовать от ЗАЛОГОДАТЕЛЯ досрочного исполнения своих обязательств в случаях, предусмотренных действующим Законодательством Российской Федерации.

4.3.6. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ вправе удовлетворять свои требования из суммы страхового возмещения при наступлении страховых случаев.

4.3.7. На удовлетворение своих требований из стоимости заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами ЗАЛОГОДАТЕЛЯ.

4.3.8. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ вправе в случае перепланировки или иных изменений Предмета залога без согласия ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ предъявить ЗАЛОГОДАТЕЛЮ требование о приведении Предмета залога в первоначальное состояние в сроки, указанные в требовании ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ.

Статья 5. Обращение взыскания и реализация Предмета залога

5.1. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ приобретает право обратиться взыскание на Предмет залога в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ своих обязательств по Кредитному договору, в том числе, если кредит и/или проценты по нему не будут погашены в установленный срок, либо в случае невыполнения требования ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ о досрочном погашении задолженности по Кредитному договору в случаях предусмотренных Кредитным договором.

В случае частичного исполнения обеспеченного залогом обязательства, залог сохраняет силу до полного исполнения обеспеченного им обязательства.

5.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ обязательств по Кредитному договору, ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ вправе обратиться взыскание на Предмет залога без обращения в суд.

Требование ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ удовлетворяется из стоимости Предмета залога в том объеме, какой оно имеет к моменту его удовлетворения.

5.3. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ имеет право обратиться взыскание на Предмет залога во внесудебном порядке путем реализации Предмета залога в порядке, предусмотренном п. 5.5 настоящего Договора и действующим законодательством РФ.

5.4. До начала обращения взыскания на Предмет залога ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ уведомляет ЗАЛОГОДАТЕЛЯ в письменной форме в порядке и сроки, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации, о необходимости исполнения обязательства, обеспеченного залогом Имущества, а также об обращении взыскания на Предмет залога во внесудебном порядке при неудовлетворении указанных требований.



Настоящим ЗАЛОГОДАТЕЛЬ дает согласие на реализацию Предмета залога способом, указанным в уведомлении.

5.5. Реализация ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ Предмета залога осуществляется на следующих условиях:

5.5.1. Предмет залога может быть реализован ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ посредством продажи с открытых торгов, проводимых в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.5.2. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ вправе реализовать Предмет залога по истечении 10 (десяти) календарных дней с даты получения ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ уведомления, указанного в п. 5.4. настоящего Договора, либо 45 (сорока пяти) календарных дней с даты направления ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ или организатором торгов такого уведомления ЗАЛОГОДАТЕЛЮ, если этот срок истекает ранее.

5.5.3. Начальная продажная цена реализации определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации. Для определения начальной продажной цены ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ вправе привлекать независимого оценщика без согласования с ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ.

Стороны устанавливают, что начальная продажная цена Предмета залога определяется по соглашению Сторон настоящего Договора, но должна быть не ниже стоимости, определенной в отчете независимого оценщика к моменту реализации Предмета залога.

5.5.4. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ обязан предоставить Предмет залога независимому оценщику для проведения оценки, по поручению ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ, в течение 7 (семи) рабочих дней с даты получения соответствующего требования ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ.

5.5.5. Оценщик и организатор торгов определяются ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ самостоятельно.

5.5.6. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ обязан реализовать Предмет залога в разумный срок с даты возникновения у ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ права на реализацию Предмета залога и определяемой в порядке, установленном п. 5.5.2. настоящего Договора.

5.5.7. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ обязан в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения уведомления от ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ о начале обращения взыскания передать ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ все правоустанавливающие и иные документы на Предмет залога, необходимые последнему для обращения взыскания на Предмет залога. Передача документов оформляется путем подписания Сторонами акта приемки-передачи.

5.5.8. Излишне полученная ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ сумма, вырученная от реализации Предмета залога, перечисляется ЗАЛОГОДАТЕЛЮ на счёт, указанный ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ, в течение 3 (трех) рабочих дней с даты поступления всех денежных средств Залогодержателю, в размере разницы между суммой, вырученной от реализации Предмета залога, с учётом расходов, связанных с реализацией Предмета залога, и суммой задолженности ЗАЛОГОДАТЕЛЯ перед ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ. В случае отсутствия сведений о реквизитах счёта, на который подлежит перечисление денежных средств, денежные средства перечисляются на депозит нотариуса.

5.5.9. Сумма вознаграждения организатора торгов, не превышающая 3 (трех) процентов суммы вырученной от реализации Предмета залога, удерживается ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ из суммы, вырученной при реализации. Если вознаграждение организатора торгов превышает три процента, разница выплачивается за счёт Залогодержателя.

5.5.10. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ обязан передать по акту приема - передачи Предмет залога покупателю в течение 7 (семи) рабочих дней с даты получения заверенной ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ копии договора купли-продажи.

5.5.11. В случае объявления проводимых торгов несостоявшимися, ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ вправе оставить за собой Предмет залога на условиях и в порядке, установленном законодательством РФ.

5.6. В целях реализации Предмета залога ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ имеет право без согласования с ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ заключать от своего имени все необходимые для этого и соответствующие его правоспособности сделки, в том числе, но не исключительно, с организатором торгов, с независимым оценщиком, а также подписывать все необходимые документы, в том числе, но не исключительно, договоры, соглашения, акты приёма-передачи, передаточные распоряжения и т.д.

5.7. Уведомления, заявления, сообщения, направляемые в соответствии с настоящим Договором или в связи с ним, должны составляться в письменной форме и будут считаться поданными надлежащим образом, если они отправлены телеграммой, заказным письмом с уведомлением о вручении, а также доставлены лично по почтовым адресам Сторон, указанным в настоящем Договоре, или по адресу, указанному ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ.



5.8. В случае неисполнения ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ условий настоящего Договора об обращении взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке, ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ вправе удовлетворить свои требования за счет предмета залога переданного по настоящему Договору без обращения в суд (во внесудебном порядке) в беспорядном порядке по исполнительной надписи нотариуса в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Статья 6. Ответственность Сторон.

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. Нарушение ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ его обязательств, предусмотренных настоящим Договором, а также предоставление недостоверных сведений, относящихся к Предмету залога, предусмотренных в п.п. 3.1.2 – 3.1.4. настоящего Договора, является основанием для досрочного истребования задолженности в порядке, оговоренном в Кредитном договоре.

Статья 7. Дополнительные условия.

7.1. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ приобретает право обратиться с взысканием на Предмет залога в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ своих обязательств по Кредитному договору, в том числе, если кредит и/или проценты по нему не будут погашены в установленный срок, либо в случае невыполнения требования ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ о досрочном погашении задолженности по Кредитному договору в случаях предусмотренных Кредитным договором.

В случае частичного исполнения обеспеченного залогом обязательства, залог сохраняет силу до полного исполнения обеспеченного им обязательства.

В случае, если Предметом залога обеспечивается основное обязательство, исполняемое периодическими платежами, ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ приобретает право обратиться с взысканием на Предмет залога при единоразовом нарушении ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ (Заемщиком) обязательства по уплате любого из платежей.

7.2. Стороны устанавливают, что начальная цена продажи заложенного имущества (Предмета залога) составляет 100 % (Сто процентов) от его залоговой стоимости, указанной в п.1.2. Договора, с учетом положений п.5.5.3. настоящего Договора.

7.3. Сумма, полученная от реализации Предмета залога, направляется в погашение задолженности по Кредитному договору в следующем порядке:

- 1) на возмещение судебных и иных расходов по взысканию задолженности;
- 2) погашение обязательств по Кредитному договору в соответствии с очередностью, предусмотренной условиями Кредитного договора;

7.4. Требования ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ из стоимости заложенного имущества удовлетворяются в полном объеме, определяемом к дате фактического удовлетворения, включая основной долг, начисленные проценты за пользование кредитом, пени, начисленные за просрочку исполнения обязательств, расходы по взысканию, оценке и реализации заложенного Имущества, судебные издержки и прочие расходы, вызванные неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ по настоящему Договору и вышеуказанному Кредитному договору.

7.5. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ имеет преимущественное право на удовлетворение своих требований за счет заложенного Имущества перед другими кредиторами.

Статья 8. Особые условия.

8.1. В случае частичного исполнения ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ обеспеченных залогом обязательств, залог сохраняется в первоначальном объеме до полного и надлежащего исполнения обеспеченного залогом обязательства.

8.2. Залог сохраняет свою силу в случаях, когда в установленном порядке и в соответствии с положениями Кредитного договора происходит уступка ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ обеспеченного залогом требования третьему лицу, при этом ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ вправе без согласия ЗАЛОГОДАТЕЛЯ передать свои права по Договору с соблюдением правил о передаче прав кредитора путем совершения уступки требования;

8.3. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ обязуется не разглашать в любой форме (в том числе, но не



исключительно: в форме интервью, публикаций, рекламных акций) информацию, касающуюся условий Кредитного договора. Данное условие не распространяется на обязательное представление информации государственным органам в случаях, установленных законодательством РФ, а также с согласия ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ.

8.4. Расходы по нотариальному удостоверению и регистрации Договора в соответствующих государственных органах несет ЗАЛОГОДАТЕЛЬ.

8.5. Государственная регистрация ипотеки, возникающей в силу настоящего Договора, осуществляется на основании совместного заявления ЗАЛОГОДАТЕЛЯ и ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ.

8.6. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ не вправе полностью или частично переуступить свои права и обязательства по настоящему договору другим лицам без письменного согласия ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ.

Статья 9. Срок действия Договора.

9.1. Ипотека как обременение имущества, заложенного по договору об ипотеке, возникает с момента заключения этого договора. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке и действует до полного исполнения обязательств ЗАЛОГОДАТЕЛЯ (Заемщика) по Кредитному договору.

Статья 10. Заключительные положения.

10.1. Условия Договора носят конфиденциальный характер и не подлежат разглашению, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

10.2. Настоящий Договор регулируется и толкуется в соответствии с правом Российской Федерации.

Взаимоотношения Сторон, неурегулированные в Договоре, регулируются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10.3. Все споры по настоящему Договору разрешаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, и по соглашению Сторон, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации, подлежат рассмотрению по месту нахождения Московского филиала ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ в следующем порядке:

- в случае если спор подведомствен арбитражному суду - в Арбитражном суде г. Москвы;

- в случае если спор подведомствен суду общей юрисдикции или мировому судье - в Мещанском районном суде г. Москвы либо у мирового судьи, на территории судебного участка которого расположен Московский филиал ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ.

10.4. Соглашение об изменении или расторжении Договора совершается в письменной форме, путем заключения дополнительных соглашений, подписанных уполномоченными представителями Сторон, и зарегистрированных в порядке, предусмотренном для Договора.

10.5. Если одна из Сторон изменит свой адрес, то она обязана информировать об этом другую Сторону до государственной регистрации соответствующих изменений в учредительных документах, но не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента фактического изменения местонахождения.

В случае изменения одной из Сторон банковских реквизитов, она обязана информировать об этом другую сторону до вступления изменений в силу, но не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента фактического изменения банковских реквизитов.

10.6. Любое уведомление и иное сообщение, направляемое Сторонами друг другу по Договору, должно быть совершено в письменной форме. Такое уведомление или сообщение считается направленным надлежащим образом, если оно доставлено адресату посылным, заказным письмом с уведомлением о вручении или телефаксом по адресу, указанному в Договоре (или по адресу, указанному Стороной в соответствии с п. 10.5. Договора) и за подписью уполномоченного лица.

10.7. Содержание сделки, ее последствия, ответственность, права и обязанности, порядок исполнения обязательств и последствия их исполнения, содержащиеся в статьях 807- 813 и ст. 309-317, 331, 334 – 356 Гражданского кодекса РФ, Федеральном законе РФ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». № 102-ФЗ от 16 июля 1998 года, а также содержание статей 131, 140, 185, 209, 421 Гражданского кодекса РФ Сторонам нотариусом разъяснено.

10.8. Настоящий договор составлен в 5 (Пяти) экземплярах, имеющих равную юридическую силу: 1 (Один) - ЗАЛОГОДАТЕЛЮ, 2 (Два) - ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ, 1 (Один) - для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, 1 (один) хранится в делах нотариуса г. Москвы Якименко Л.П. по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, дом 76.



Статья 11. Места нахождения и банковские реквизиты Сторон.

11.1. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ

Открытое общество «Международный банк Санкт-Петербурга»
Адрес нахождения: Россия, 194044, г. Санкт-Петербург, Крапивный пер., д. 5
ИНН 780501001, КПП 783501001, ОГРН 1027800001547, БИК 044030760,
Корреспондентский счет №30101810600000000760 в ГРКЦ ГУ Банка России по г. Санкт-Петербургу
Московский филиал ОАО «МБСП»
Адрес нахождения: Россия, 129090, г. Москва, 2-й Троицкий пер., д. 5
ИНН 77065887, КПП 780501001, БИК 044583802, корреспондентский счет № 30101810700000000802
в Отделении №1 Московского ГТУ Банка России.

11.2. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ

ОАО «ГПР-1»
Юридический адрес: 127051, г. Москва, ул. Садовая-Самотечная, д.18, стр.1
Адрес фактического места нахождения: 127051, г. Москва, ул. Садовая-Самотечная, д.18, стр.1
ИНН 7707065887
ОГРН 1027739135820
р/с № 40702810810000001279 в Московском филиале ОАО «МБСП»

Статья 12. Подписи Сторон.

ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ
По доверенности

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ

Толубов Иван Александрович
Александров Александр



Толубов Иван Александрович



Город Москва
Двадцать пятого мая две тысячи одиннадцатого года.
Настоящий договор удостоверен мной, Якименко Леонидом, нотариусом города Москвы.

Договор подписан в моем присутствии. Личность подписавших договор установлена, их дееспособность, правоспособность Открытого акционерного общества «Международный банк Санкт-Петербурга», Открытого акционерного общества «Горнопроходческих работ № 1», полномочия представителей и принадлежность закладываемого недвижимого имущества «Залогодателю» проверены.

Зарегистрировано в реестре за № 2-789
Взыскано по тарифу 63500 руб. 00 коп., включая правовую и техническую работу
Нотариус



Лицензия № 000846
выдана 10 июля 1997 г.
Управлением юстиции г. Москвы
приказ № 278-ч от 17 сентября 98 г.

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

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

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

именем Российской Федерации

решение

г. Москва
22 декабря 2015 г.

Дело № А40-158538/12-78-436 «Б»

Резолютивная часть решения объявлена 21 декабря 2015 г.

Полный текст решения изготовлен 22 декабря 2015 г.

Арбитражный суд города Москвы в составе:
председательствующего - судьи Сторублева В.В.,
при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Манько С.Э.
рассмотрев в открытом судебном заседании дело по заявлению ООО «Сварочно-монтажная лаборатория» о признании ОАО «Горнопроходческих работ № 1» банкротом,
в заседании приняли участие: от заявителя – Петров А.М. (дов. от 02.09.15 г.), от должника – Сали Ш.О. (дов. от 30.01.15 г.), от СРО – Евдокимова Е.А. (дов. от 18.12.15 г. №24),

УСТАНОВИЛ:

Определением судьи Арбитражного суда города Москвы от 15 ноября 2012 г. к производству суда было принято заявление ООО «ГарденСтрой», поступившее в суд 30.10.2012 г., о признании ОАО «Горнопроходческих работ № 1» (ИНН 7707065887 ОГРН 1027739135820) банкротом, возбуждено производство по делу.

Впоследствии во введении в отношении должника наблюдения по данному заявлению, а также по иным поступившим позже заявлениям о вступлении в дело о банкротстве отказано.

В настоящем судебном заседании подлежит рассмотрению поступившее в суд 12.03.2013 года заявление ООО «Сварочно-монтажная лаборатория» о признании несостоятельным (банкротом) ОАО «Горнопроходческих работ № 1».

Представитель заявителя предъявленные требования поддержал. Пояснил, что размер задолженности ОАО «Горнопроходческих работ № 1» перед заявителем, подтвержденный вступившим в законную силу Решением Арбитражного суда города Москвы от 29.12.2012 г. составляет 11 218 210, 46 руб. (основного долга), 905 498, 94 руб. (неустойки), 89 989 руб. 04 коп. госпошлины.

Учитывая, что в отношении должника принято решение о ликвидации, просил признать его банкротом по упрощенной процедуре.

Представитель должника в судебном заседании возражал против заявления. Заявил ходатайство об отложении судебного разбирательства, в удовлетворении которого было отказано протокольным определением.

Рассмотрев требования кредитора к должнику, суд полагает их обоснованными, поскольку они подтверждены вступившим в законную силу решением арбитражного суда.



Данные требования соответствуют условиям, установленным п. 2 ст. 33 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», поскольку их размер превышает триста тысяч рублей, и они не исполнены в течение трех месяцев с даты, когда они должны были быть исполнены.

Доказательств удовлетворения требований кредитора на сегодняшнюю дату должником не представлено.

Поскольку в отношении должника принято решение о ликвидации, а в силу п. 1 ст. 225 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» наблюдение при банкротстве ликвидируемого должника не применяется, в соответствии с п. 1 ст. 224 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» должник подлежит признанию банкротом по упрощенной процедуре как ликвидируемый.

Требования заявителя подлежат включению в реестр требований кредиторов должника в порядке, определенном п. 4 ст. 134 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Вместе с тем, требования заявителя в части судебных расходов в силу п.п. 1 и 2 ст. 5 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» включению в реестр не подлежат, поскольку возникли после даты принятия заявления о признании должника банкротом.

НП «ПАУ ЦФО» в порядке, установленном абз. 2 п. 1 ст. 45 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» представлены кандидатуры арбитражных управляющих Харитонов Г.А. и Тарабрина М.Б.

По информации, представленной СРО, обе указанных кандидатуры соответствуют требованиям, предусмотренным статьями 20 и 20.2 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Представитель заявителя в суде ходатайствовал об утверждении конкурсным управляющим должника Харитонов Г.А.

Данное ходатайство поддержал и представитель СРО.

Представитель должника возражал против кандидатуры Харитонов Г.А.

Оценив доводы сторон, с целью соблюдения баланса интересов лиц, участвующих в деле, в порядке, установленном ст.ст. 45 и 127 Закона о банкротстве суд утверждает конкурсным управляющим должника Тарабрина М.Б.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 110, 112, 167-170, 176, 180, 181, 223 АПК РФ,

Р Е Ш И Л:

Признать несостоятельным (банкротом) ОАО «Горнопроходческих работ № 1» (ОГРН 1027739135820, ИНН 7707065887) как ликвидируемого должника.

Открыть в отношении ОАО «Горнопроходческих работ № 1» (ОГРН 1027739135820, ИНН 7707065887) конкурсное производство по упрощенной процедуре ликвидируемого должника на шесть месяцев.

Взыскать с ОАО «Горнопроходческих работ № 1» в пользу ООО «Сварочно-монтажная лаборатория» госпошлину в размере 4 000 руб.

Утвердить конкурсным управляющим ОАО «Горнопроходческих работ № 1» Тарабрина Михаила Борисовича, ИНН 77170011607.

Включить в реестр требований кредиторов ОАО «Горнопроходческих работ № 1» требования ООО «Сварочно-монтажная лаборатория» в размере 11 218 210, 46 руб. (основного долга), 905 498, 94 руб. (неустойки) – в третью очередь удовлетворения.

Во включении в реестр требований кредиторов ОАО «Горнопроходческих работ № 1» требований «Сварочно-монтажная лаборатория» по госпошлине в размере 89 989, 04 руб. – отказать.

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



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

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

Назначить судебное заседание по вопросу о возможности завершения конкурсного производства в отношении должника на 31.05.2016 г. на 17 часов 00 минут в зале 8014, 8-й этаж в помещении арбитражного суда г. Москвы по адресу ул. Б. Тульская, д. 17.

Конкурсному управляющему заблаговременно до судебного разбирательства представить в суд отчет о результатах проведения конкурсного производства в соответствии со ст. 147 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», либо – документально обоснованное ходатайство о продлении срока конкурсного производства.

Решение может быть обжаловано в Девятый арбитражный апелляционный суд в месячный срок со дня его изготовления в полном объеме.

Председательствующий

В.В.Сторублев



ДЕВЯТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД
127994, Москва, ГСП-4, проезд Соломенной сторожки, 12
адрес электронной почты: 9aas.info@arbitr.ru
адрес веб.сайта: <http://www.9aas.arbitr.ru>

ПОСТАНОВЛЕНИЕ
№ 09АП-2081/2016

Москва
24 февраля 2016 года

Дело № А40-158538/12

Резолютивная часть постановления объявлена 17 февраля 2016 года
Постановление изготовлено в полном объеме 24 февраля 2016 года

Девятый арбитражный апелляционный суд в составе:
председательствующего судьи А.С. Маслова,
судей М.С. Сафроновой и О.Г. Мишакова
при ведении протокола секретарем судебного заседания Р.Е. Занездровым,
рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционные жалобы ООО «Сварочно-монтажная лаборатория» и Ассоциация «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих Центрального федерального округа» на решение Арбитражного суда города Москвы от 22.12.2015 по делу № А40-158538/12, принятое судьей В.В. Сторублевым в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) ОАО «Горнопроходческих работ №1»,
о признании ОАО «Горнопроходческих работ №1» несостоятельным (банкротом) как ликвидируемого должника, открытия конкурсного производства, назначении конкурсным управляющим Тарабрина М.Б.,

при участии в судебном заседании:
от ООО «Сварочно-монтажная лаборатория» – Петров А.М., дов. от 02.09.2015;
Крахоткин Ф.А., дов. от 16.02.2016;
от Ассоциация «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих Центрального федерального округа» – Фокина И.С., паспорт, выписка из протокола № 16 от 21.05.2015;
от конкурсного управляющего Тарабрина М.Б. – Дадаян А.Л., дов. от 23.12.2015;
от АКБ «Банк Москвы» - Елшина О.Э., дов. от 30.12.2015г.

У С Т А Н О В И Л:

Определением Арбитражного суда города Москвы от 15.11.2012 к производству суда было принято заявление ООО «ГарденСтрой» о признании ОАО «Горнопроходческих работ № 1» (ИНН 7707065887, ОГРН 1027739135820; далее -должник) банкротом, возбуждено производство по делу. Впоследствии во введении в



отношении должника наблюдения по данному заявлению, а также по иным поступившим позже заявлениям о вступлении в дело о банкротстве отказано.

В Арбитражный суд города Москвы 12.03.2013 поступило заявление ООО «Сварочно-монтажная лаборатория» о признании несостоятельным (банкротом) ОАО «Горнопроходческих работ № 1».

Решением Арбитражного суда города Москвы от 22.12.2015 должник признан несостоятельным (банкротом), в отношении него открыто конкурсное производство, конкурсным управляющим должника утвержден Тарабрин Михаил Борисович.

Не согласившись с вынесенным судом решением, Ассоциация «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих Центрального федерального округа» (далее – ПАУ ЦФО) и ООО «Сварочно-монтажная лаборатория» обратились в Девятый арбитражный апелляционный суд с апелляционными жалобами, в которых просят его отменить в части утверждения Тарабрина М.Б. конкурсным управляющим должника.

Апелляционные жалобы мотивированы тем, что суд первой инстанции необоснованно утвердил конкурсным управляющим должника арбитражного управляющего Тарабрина М.Б., в то время как утверждению подлежала единственная соответствующая закону кандидатура арбитражного управляющего – Харитонов Г.А. При этом, по мнению заявителей апелляционных жалоб, судом первой инстанции не учтено, что кандидатура Тарабрина М.Б. была отозвана, а кандидатура Харитонova Г.А. была поддержана как ПАУ ЦФО, так и ООО «Сварочно-монтажная лаборатория» (заявителем по делу).

В судебном заседании представители ПАУ ЦФО и ООО «Сварочно-монтажная лаборатория» доводы своих апелляционных жалоб поддержали по мотивам, изложенным в них, просили оспариваемое решение суда первой инстанции отменить в части утверждения Тарабрина М.Б. конкурсным управляющим должника.

Представитель кредитора АКБ «Банк Москвы» против удовлетворения апелляционных жалоб возражал.

Представитель конкурсного управляющего должника против удовлетворения апелляционных жалоб возражал, просил оспариваемое решение суда оставить без изменения, а апелляционные жалобы без удовлетворения.

Согласно части 5 статьи 268 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в случае, если в порядке апелляционного производства обжалуется только часть решения, арбитражный суд апелляционной инстанции проверяет законность и обоснованность решения только в обжалуемой части, если при этом лица, участвующие в деле, не заявят возражений.

Поскольку лицами, участвующими в деле не заявлены возражения о пересмотре судебного акта в обжалуемой части, апелляционный суд проверяет законность и обоснованность решения в части утверждения Тарабрина М.Б. конкурсным управляющим должника.

Рассмотрев дело в порядке статей 156, 266, 268 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, выслушав явившихся в судебное заседание лиц, изучив материалы дела, суд апелляционной инстанции приходит к выводу о наличии оснований для изменения оспариваемого судебного акта, как принятого без учета всех существенных обстоятельств спора.

Как следует из материалов дела, во исполнение определения Арбитражного суда города Москвы от 17.11.2015 в арбитражный суд 02.12.2015 поступило представление ПАУ ЦФО № исх. 1833/02-02 в отношении кандидатуры арбитражного управляющего Харитонova Г.А. для утверждения его временным управляющим ОАО «Горнопроходческих работ № 1». К названному представлению была приложена выписка из протокола заседания Центральной комиссии ПАУ ЦФО.



Позднее, 08.12.2015, в Арбитражный суд города Москвы поступило представление б/н от 20.11.2015, подписанное региональным представителем ПАУ ЦФО в г. Москве А.С. Сиваковым, в котором указывалось на то, что помимо иной представленной кандидатуры арбитражного управляющего представляется также кандидатура Тарабрина М.Б.

Письмом от 17.12.2015 № 1945/01-06 ПАУ ЦФО отозвала кандидатуру Тарабрина М.Б., как поданную ошибочно.

Суд первой инстанции, оценив то, что ПАУ ЦФО представил две кандидатуры – Харитонов Г.А. и Тарабрина М.Б., соответствующие требованиям, предусмотренным статьями 20 и 20² Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве), с целью соблюдения баланса интересов лиц, участвующих в деле, в порядке, установленном статьями 45 и 127 Закона о банкротстве, утвердил Тарабрина М.Б. конкурсным управляющим должника.

Суд апелляционной инстанции не может согласиться с такими выводами Арбитражного суда города Москвы.

Согласно части 1 статьи 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации и статье 32 Закона о банкротстве дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным указанным кодексом, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы о несостоятельности (банкротстве).

В силу статьи 45 Закона о банкротстве в случае получения определения арбитражного суда о принятии заявления о признании должника банкротом, в котором не указана кандидатура арбитражного управляющего, или протокола собрания кредиторов о выборе саморегулируемой организации заявленная саморегулируемая организация представляет кандидатуру арбитражного управляющего из числа своих членов, изъявивших согласие быть утвержденными арбитражным судом в деле о банкротстве.

При этом в соответствии с пунктом 3 статьи 45 Закона о банкротстве решение о представлении кандидатуры арбитражного управляющего принимается заявленной саморегулируемой организацией на коллегиальной основе.

В соответствии с пунктом 9 статьи 21 Закона о банкротстве для обеспечения реализации прав и обязанностей, определенных настоящим Федеральным законом, саморегулируемая организация арбитражных управляющих обязана сформировать орган по отбору кандидатуры арбитражных управляющих для представления арбитражным судам в целях утверждения их в деле о банкротстве.

Как указывалось ранее, изначально ПАУ ЦФО представила кандидатуру Харитонов Г.А. (02.12.2015). При этом к представлению на Харитонов Г.А. была приложена выписка из протокола заседания Центральной комиссии ПАУ ЦФО, то есть подтверждение соблюдения положений пункта 3 статьи 45 Закона о банкротстве о принятии решения на коллегиальной основе.

Позднее (08.12.2015), была представлена кандидатура Тарабрина М.Б. Однако подтверждения рассмотрения кандидатуры Тарабрина М.Б. на коллегиальной основе представлено не было.

Кроме того, кандидатура Тарабрина М.Б. была отозвана ПАУ ЦФО, о чем, в том числе, было заявлено представителем ПАУ ЦФО и в самом судебном процессе в суде первой инстанции.

Учитывая, что кандидатура Харитонов Г.А. была представлена первой, она была поддержана представителем ПАУ ЦФО, а также заявителем по делу – ООО «Сварочно-монтажная лаборатория», являющимся заявителем по делу, при ее представлении были соблюдены положения статьи 45 Закона о банкротстве, а сам арбитражный управляющий соответствует требованиям, предусмотренным статьями 20 и 20² Закона о



банкротстве, у суда первой инстанции отсутствовали основания для утверждения конкурсным управляющим должника Тарабрина М.Б.

Таким образом, суд апелляционной инстанции приходит к выводу, что оспариваемое решение Арбитражного суда города Москвы подлежит изменению в части утверждения Тарабрина М.Б. конкурсным управляющим ОАО «Горнопроходческих работ № 1».

Руководствуясь статьями 266 - 272 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Девятый арбитражный апелляционный суд

ПО С Т А Н О В И Л:

Решение Арбитражного суда города Москвы от 22.12.2015 по делу № А40-158538/12 в обжалуемой части отменить.

Утвердить конкурсным управляющим должника – Харитонов Геннадия Александровича (ИНН 402501094861, почтовый адрес 248000, г. Калуга, Главпочтамт, а/я 22) – члена СРО Ассоциация «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих Центрального Федерального округа».

Обязать арбитражного управляющего Тарабрина Михаила Борисовича передать бухгалтерскую и иную документацию должника, печати, штампы, материальные и иные ценности конкурсному управляющему в срок, установленный Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»

Обязать конкурсного управляющего Харитонova Г.А. опубликовать сведения об утверждении его конкурсным управляющим ОАО «Горнопроходческих работ №1» в порядке, установленном статьёй 28 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Постановление вступает в законную силу со дня принятия и может быть обжаловано в течение двух месяцев со дня изготовления в полном объеме в Арбитражный суд Московского округа.

Председательствующий судья:

А.С. Маслов

Судьи:

О.Г. Мишаков

М.С. Сафронова

Телефон справочной службы суда – 8 (495) 987-28-00.



ДОКУМЕНТЫ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
"РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ"

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Башуткин Александр Михайлович

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 2905 № 000471, выдан 10.12.2004г.

Отделом внутренних дел Ленинского округа г. Калуги

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

«09» июля 2007г., регистрационный № 000054

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

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.

Выдано «02» сентября 2016 года.

Президент



С.А. Табакова

0021741 *



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

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



Член Международной федерации
участников рынка недвижимости
(FIABCI)



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков
(TEGoVA)



Член
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки
(IVSC)

Выписка

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Башуткина Александра Михайловича

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

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

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

«09» июля 2007г.

Приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Данные сведения предоставлены по состоянию на 02 сентября 2016 г.

Дата составления выписки «02» сентября 2016г.

Президент
саморегулируемой
организации оценщиков



С.А. Табакова

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

«11» января 2016 г.

Нижегородская область, г. Выкса

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

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Башуткин А.М.

От Страхователя:

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

Десятова Н.М.

Главный специалист отдела имущественных рисков
Филиала СПАО «Ингосстрах» в Нижегородской области г. Выкса
Доверенность №138 от 01.09.2015

ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-542-000484/17

«11» января 2017 г.

Нижегородская область, Россия

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Башуткин Александр Михайлович Паспортные данные: 29 05, 000471, Выдан ОВД Ленинского округа г. Калуги, 10.12.2004 г.
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ» Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 26.05.2016 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности
5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба. 5.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	6.1. С «12» января 2017 года по «11» января 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:	7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	8.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:	9.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. 9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
10. ФРАНШИЗА:	10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	11.1. 12 600 (Двенадцать тысяч шестьсот) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 12.01.2017 г. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Башуткин А.М.
От Страхователя:СТРАХОВЩИК:
СНАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

Белобובה Л.А.

Главный специалист отдела страхования имущества
Филиала СНАО «Ингосстрах» в Нижегородской области
Нижний Новгород, Пролетарский МЗСЗ от 15.11.2016 г.



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Башуткину Александру Михайловичу
 в том, что он(а) с 15-го декабря 2012 г. по 28-декабря 2012 г.
 повышал(а) свою квалификацию в (на) НОУ ВПО "Московский финансово-промышленный университет "Синергия"
 по программе "Оценочная деятельность"
 в объеме 104 часов

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы.

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

Прошел(а) стажировку в (на) нет период стажировки
 выполнен(а) итоговую работу по теме нет (каленинским темат)



Город Москва РФ 2012
 Ректор (директор) [Signature]
 Секретарь [Signature]

Лист № 1 из 1, Москва, 2012



Свидетельство является государственным документом о повышении квалификации



0713

Регистрационный номер



УДОСТОВЕРЕНИЕ О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

ПК 00349

Документ о квалификации

Регистрационный номер

0391

г. Тула

Дата выдачи
12.12.2015 года

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что

**БАШУТКИН
АЛЕКСАНДР МИХАЙЛОВИЧ**

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

«Оценочная деятельность»

в объеме 104 часов

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

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



Ректор

Е.Б. Карпов

Секретарь

А.Ю. Князева

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

«26» мая 2016

Нижегородская область, г. Выкса

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

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

Страхователь

1

Страховщик



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

Страхователь

2

Страховщик



**15. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ
ДОГОВОРА:**

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

16. УВЕДОМЛЕНИЯ:

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

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО «Центр экспертизы имущества АБАШ»

От Страхователя:
Башуткин А.М.
Директор



СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

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



Страхователь

3

Страховщик