



**ОТЧЕТ № № 2/БСПБ-072/ОК от 20 марта 2019 г.**

**ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, РАСПОЛОЖЕННЫХ  
ПО АДРЕСУ: МОСКВА, АНДРЕЕВСКАЯ НАБЕРЕЖНАЯ, ДОМ 1**

**ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ НАЧАЛЬНОЙ ПРОДАЖНОЙ ЦЕНЫ ДЛЯ ТОРГОВ В КОНКУРСНОМ  
ПРОИЗВОДСТВЕ**

**Заказчик:**

**ПАО «БАНК «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ»**

**Исполнитель:**

**ООО «ОЦЕНКА И КОНСАЛТИНГ»**

ОГЛАВЛЕНИЕ

Оглавление .....	2
1. Общие сведения .....	3
1.1. Основные факты и выводы .....	3
1.2. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные).....	5
1.3. Применяемые стандарты оценочной деятельности .....	5
1.4. Основные термины и определения .....	6
1.5. Определение рыночной стоимости .....	7
1.6. Описание процесса оценки Объекта оценки .....	8
1.7. Подходы и методы, применяемые в оценке.....	8
1.8. Перечень документов, определяющих количественные и качественные характеристики Объекта оценки.....	10
2. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....	11
2.1. Описание местоположения объектов недвижимости.....	11
2.2. Описание ЮЗАО города Москвы .....	11
2.3. Описание локального местоположения .....	14
2.4. Описание объекта недвижимости.....	15
2.5. Позиционирование объектов недвижимости в секторах рынка .....	23
3. Анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту анализа, но влияющие на его стоимость.....	24
3.1. Характеристика социально-экономического положения России по итогам января 2019 г. ....	24
3.2. Характеристика социально-экономического положения Москвы по итогам января 2019 г.....	24
3.3. Анализ рынка коммерческой недвижимости Москвы по итогам 2018 г. ....	26
3.4. Обоснование рыночного срока экспозиции и ликвидности Объектов недвижимости.....	28
4. Анализ наиболее эффективного использования объектов недвижимости .....	30
5. Выбор подходов определения рыночной стоимости недвижимого имущества .....	31
6. Определение рыночной стоимости объектов недвижимости сравнительным подходом .....	34
6.1.1. Общие положения.....	34
6.1.2. Подбор объектов аналогов.....	35
6.1.3. Проведение корректировок по последовательным элементам сравнения (1-я группа корректировок) .....	35
6.1.4. Проведение корректировок по независимым (кумулятивным) элементам сравнения (2-я группа корректировок) .....	36
7. Согласование и выведение итоговой рыночной стоимости объектов недвижимости.....	47
8. Сертификация оценки.....	48
9. Приложения.....	49
Приложение 1. Сведения о членстве оценщиков в саморегулируемой организации оценщиков, копии дипломов оценщиков, копии страхового полиса .....	50
Приложение 2. Дополнительная информация по объектам аналогам (копии интернет-страниц) .....	60
Приложение 3. Документальные сведения, предоставленные Заказчиком по Объекту оценки .....	67

## 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

### 1.1. Основные факты и выводы

#### I. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

##### ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ

Объект оценки	<p>1. Помещение, назначение: нежилое, общей площадью 40,5 кв.м., цокольный этаж, помещение XII - комната I, адрес объекта: Москва, Андреевская набережная, дом 1</p> <p>2. Помещение, назначение: нежилое, общей площадью 524 кв.м., подвал, помещение IX - комнаты 1-15, 32, 33, адрес объекта: Москва, Андреевская набережная, дом 1</p> <p>3. Помещение, назначение: нежилое, общей площадью 541,9 кв.м., цокольный этаж, помещение XIII - комнаты 1-16, 18, 19, адрес объекта: Москва, Андреевская набережная, дом 1</p> <p>4. Помещение, назначение: нежилое, общей площадью 151,5 кв.м., 1 этаж, помещение III - комнаты 1-15, адрес объекта: Москва, Андреевская набережная, дом 1, корпус 1</p>
Имущественные права на Объект оценки:	Права собственности
Субъект права	ООО «Московский инвестиционно-торговый Центр Жилья»

##### ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

Дата проведения оценки	11 марта 2019 г.
Цели и задачи проведения оценки, предполагаемое использование результатов оценки	Определение рыночной стоимости Объекта оценки для определения НПЦ для торгов в конкурсном производстве
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Денежная единица	Рыночная стоимость имущества определена в данном Отчете в рублях РФ
Порядковый номер Отчета	№ 2/БСПБ-072/ОК
Дата составления Отчета	20 марта 2019 г.
Основание для проведения работ по оценке	Задание на оценку № 2/БСПБ-072/ОК от 11 марта 2019 года
Ограничения и пределы применения полученного результата	<p>Результаты расчета могут применяться исключительно в целях, указанных в строке «Предполагаемое использование результата оценки» Задания на оценку.</p> <p>Эффективный срок оценки – в течение шести месяцев от даты составления Отчета, т.е. до 20 сентября 2019 г.</p>

##### СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Заказчик:	ПАО «Банк «Санкт-Петербург» (ИНН: 7831000027, КПП: 783501001, ОГРН: 1027800000140, дата присвоения ОГРН – 06.08.2002 г.)
Адрес Заказчика:	РФ, 195112, г. Санкт-Петербург, Малоохтинский проспект, 64, лит. А
Банковские реквизиты Заказчика:	к/сч: 30101810900000000790 в ГРКЦ ГУ Банка России по г. Санкт-Петербургу, БИК 044030790
Контактные данные:	Тел./факс: +7(812)329-50-50

##### СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ

Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «Оценка и Консалтинг», ИНН: 7720633680, КПП: 772001001
Юридический адрес Исполнителя:	111396, Москва, Свободный проспект, дом 20/58, офис 100
Почтовый адрес Исполнителя:	111396, Москва, Свободный проспект, дом 20/58, офис 100
Контактная информация Исполнителя:	Тел.: +7 499-760-22-84; E-mail: okocenka@yandex.ru
Банковские реквизиты Исполнителя:	АО «Тинькофф Банк» Москва, 123060, 1-й Волоколамский, проезд, д. 10, стр. 1 Расчетный счет 40702810910000234027 БИК 044525974
Данные государственной регистрации Исполнителя:	ОГРН 5087746301210, дата присвоения 24 октября 2008 г.
Информация о членстве Исполнителя в саморегулируемой организации оценщиков:	Член Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Ассоциация российских магистров оценки» (номер в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 002 от 04.07.07). Номер в реестре Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Ассоциация российских магистров оценки» 1517 от 19 октября 2017 г.

<b>Сведения о добровольном страховании ответственности Исполнителя:</b>	ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ». Полис №180005-035-000167 страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки от 30.09.2018 г. Срок действия: с «30» сентября 2018 г. по «29» сентября 2019 г. Страховая сумма: 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.
---	---

**СВЕДЕНИЯ О ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦАХ (ОЦЕНЩИКАХ) ИСПОЛНИТЕЛЯ**

Оценщик	Матыгина Елена Викторовна
Информация о членстве в саморегулируемой организации	Матыгина Елена Викторовна, является членом Некоммерческого партнерства Саморегулируемая организация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (НП СРОО «СПО»), регистрационный номер 0341 от «21» января 2010 года. Местонахождение НП СРОО «СПО»: 190000, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5, офис 233.
Сведения о профессиональном образовании	Диплом о профессиональной переподготовке ПП №595385, выданный Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки кадров Санкт-Петербургского государственного инженерно-экономического университета 01 июля 2004 г. по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», регистрационный номер 7017. Свидетельство о повышении квалификации, выданное Санкт-Петербургским государственным инженерно-экономическим университетом 30 октября 2006 г., регистрационный номер 1017/2006. Свидетельство о повышении квалификации, выданное Санкт-Петербургским государственным университетом 27 ноября 2009 г., регистрационный номер 351.
Сведения о страховании гражданской ответственности	Договор (Полис) страхования профессиональной ответственности (оценщик: Матыгина Елена Викторовна) № ОТВ-ОЦ № 00172, выданный организацией: ООО "СК "Капитал-Полис". Период страхования с 12.03.2019 по 11.03.2020. Страховая сумма 300 000 (триста тысяч руб.)
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2003 г.
Наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	ООО «Оценка и Консалтинг», договор №8 от 01 сентября 2017 г.
Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости»	№006399-1 от 26 марта 2018 года. Срок действия: до 26 марта 2021 г.

**II. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ И ПРЕДПОСЫЛКИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В РАСЧЕТЕ**

**ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В РАСЧЕТЕ**

Перечень документов по объектам оценки, устанавливающих количественные и качественные характеристики	См. подраздел «Перечень документов, определяющих количественные и качественные характеристики объектов оценки»
Перечень использованных при оценке данных	Web-сайты: www.emls.ru, www.bn.ru, www.rosrealt.ru, www.komned.ru, www.realty.dmir.ru, www.restate.ru, www.naibecar.ru, www.beboss.ru, www.spb.knightfrank.ru, , www.bsn.ru и др.

**III. РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЕТА**

**СТОИМОСТНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ**

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб.
1	Помещение, назначение: нежилое, общей площадью 40,5 кв.м, цокольный этаж, помещение XII - комната I, адрес объекта: Москва, Андреевская набережная, дом 1	3 070 000
2	Помещение, назначение: нежилое, общей площадью 524 кв.м, подвал, помещение IX - комнаты 1-15, 32, 33, адрес объекта: Москва, Андреевская набережная, дом 1	39 750 000
3	Помещение, назначение: нежилое, общей площадью 541,9 кв.м, цокольный этаж, помещение XIII - комнаты 1-16, 18, 19, адрес объекта: Москва, Андреевская набережная, дом 1	41 110 000
4	Помещение, назначение: нежилое, общей площадью 151,5 кв.м, 1 этаж, помещение III - комнаты 1-15, адрес объекта: Москва, Андреевская набережная, дом 1, корпус 1	19 600 000
	<b>Итого:</b>	<b>103 530 000</b>

Генеральный директор

ООО «Оценка и Консалтинг»

Корниенко Д.А.

## 1.2. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные)

Следующие предположения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного Отчета.

### Основные допущения и ограничительные условия:

- Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь для указанных в нем целей. Использование Отчета для других целей может привести к заблуждению и неверным выводам.
- Оценщики не проводили никаких инструментальных экспертиз и измерений физических параметров, оцениваемого имущества и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера. Сведения, приведенные в документации, полученной от Заказчика и Собственников, считаются достоверными. Оценщики не несут ответственности за достоверность информации, представленной Заказчиком и Собственниками.
- При проведении оценки Оценщики предполагали отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщиках не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения кем-либо в будущем) подобных факторов. В частности, это касается вредных веществ в почве или в использованных материалах.
- Мнение Оценщиков относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
- От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
- Отчет содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно величины стоимости объекта и не является гарантией того, что рассматриваемый объект будет продан на рынке по цене, равной указанной в Отчете стоимости.
- Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте настоящего Отчета.
- Согласно данным, предоставленным специалистами Заказчика, объекты недвижимого имущества находятся в залоге у ПАО «Банк «Санкт-Петербург» однако, в рамках настоящего отчета в соответствии с Заданием на оценку Оценщик рассчитывает стоимости оцениваемого имущества без учета вышеуказанного обременения.
- Оценщик не проводил осмотра Объектов оценки, так как доступ на объекты предоставлен не был. Данные по состоянию имущества были предоставлены Заказчиком. У Оценщика не было оснований подвергать сомнению предоставленную информацию и в рамках данного Отчета Оценщик принимает все данные, предоставленные специалистами Заказчика, как достоверные. Таким образом, стоимости Объекта оценки является актуальными в тех условиях и при том объеме предоставленной информации, из которых исходил Оценщик на дату оценки.
- В соответствии с пп. 15 п 2 ст. 146 НК РФ не признаются объектом налогообложения по налогу на добавленную стоимость (НДС) операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами).

## 1.3. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Настоящая оценка произведена в соответствии с:

- Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ (в редакции Федерального закона от 28.12.2010 г. № 431-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»), и статью 5 Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации»), являющимся основным правовым актом, регулирующим оценочную деятельность на территории РФ.
- Федеральными стандартами оценки, вступившими в силу с 29 сентября 2015 г.:

- «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденный приказом Минэкономразвития от 20.05.2015 г. № 297;
- «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденный приказом Минэкономразвития от 20.05.2015 г. № 298;
- «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденный приказом Минэкономразвития от 20.05.2015 г. № 299;
- «Оценка недвижимости (ФСО №7), утвержденный приказом Минэкономразвития от 25.09.2014 г. № 611;

Федеральные стандарты оценки применяются на основании того, что согласно действующему законодательству РФ являются обязательными к применению всеми субъектами оценочной деятельности.

- Стандартами и правилами оценочной деятельности СРО Ассоциация оценщиков «СПО», утвержденными решением Совета Партнерства от 03.03.2008 г., Протокол №2 (с изменениями и дополнениями), в части, не противоречащей Федеральным стандартам оценки: ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7.

#### 1.4. Основные термины и определения

В данном разделе даются определения используемых терминов, иное толкование которых невозможно.

**Оценка** - наука о стоимости, часть экономического анализа, опирающаяся на определенные научные принципы и методологическую базу. Является сочетанием математических методов и субъективных суждений оценщика, основанных на его профессиональном опыте.

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

**Имущество** – объекты окружающего мира, обладающие полезностью, и права на них.

**Объект оценки** – имущество, предъявляемое к оценке.

**Оценка имущества** – определение стоимости имущества в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требованиями этики оценщика

**Недвижимое имущество** (недвижимость, объекты недвижимости) – земельные участки и все, что прочно (неразрывно) связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе, здания, сооружения.

**Стоимость** – экономическая категория, выражающая оценку ценностей конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени в конкретном месте в соразмерных единицах эквивалента, обычно денежных единицах.

**Виды стоимости:** *рыночная, инвестиционная, ликвидационная, кадастровая стоимости.*

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

При определении **стоимости** объекта оценки определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

**Цена** – денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог в конкретной ситуации, т.е. это зафиксированный в договоре показатель сделки.

**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.

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

**Подход к оценке** - совокупность методов оценки, основанная на предпосылках (предположениях) мотивах поведения потенциального покупателя объекта оценки. Стандартными подходами являются затратный, сравнительный и доходный.

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

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

**Скорректированная цена** – цена продажи объекта - аналога имущества после ее корректировки на различия с объектом оценки.

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

**Согласование результатов оценки** – получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью применения различных подходов к оценке.

### 1.5. Определение рыночной стоимости

Согласно Федеральному закону от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и статьи 5 Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации») и Федеральному стандарту оценки №2, утвержденному приказом №298 Минэкономразвития России 20.05.2015 г., при определении рыночной стоимости объекта оценки «определяется наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

#### Оцениваемые права

- Нежилые помещения – право собственности.

#### Определение оцениваемых прав:

Статья 209 главы 13 части 1 Гражданского кодекса Российской Федерации определяет содержание права собственности следующим образом:

- Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.
- Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам, не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц. В том числе, собственник вправе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставляя за собой право владения, пользования и распоряжения имуществом, а так же отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.
- Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом, осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

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

## 1.6. Описание процесса оценки Объекта оценки

**Процесс оценки** – это документально и логически обоснованная процедура исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта, основанная на общепринятых методах и подходах к оценке. Задача оценщика – определение и количественная интерпретация степени полезности оцениваемого имущества. Суммарное действие всех рыночных факторов, влияющих на стоимость объекта, резюмируется в итоговом суждении.

**Заключение договора на проведение оценки**, включающего задание на оценку.

**Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.** На этом этапе осуществляется:

**Осмотр объекта оценки:** на данном этапе Оценщик осматривает и фотофиксирует Объекты оценки. Посещение и осмотр объектов оценки Оценщиком не производился (см. раздел 1.2 настоящего отчета). Основные сведения о техническом состоянии и характеристиках объекта оценки получены из документации, словесной информации и фотоматериалов предоставленных Заказчиком. По информации Заказчика незарегистрированных обязательств и прав, нормативов, по аренде и т.п. не имеется. Согласно соглашению эксперты не должны проводить относительно них дальнейших исследований.

**Сбор общих данных и их анализ:** на этом этапе были собраны и проанализированы данные, характеризующие экономические, социальные, административные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта.

**Сбор специальных данных и их анализ:** на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним другим объектам, недавно проданным или сданным в аренду. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, публикаций в специализированных изданиях, консультации с экспертами по коммерческой недвижимости Москвы.

**Применение подходов к оценке объекта, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.** Для оценки рыночной стоимости объекта рассматриваются три классических подхода: затратный, сравнительный и доходный. В случае использования не всех подходов приводятся обоснованные доводы об отказе от расчета тем или иным подходом. Использование разных подходов приводит к получению различных величин стоимости одного и того же объекта. В данном Отчете при определении рыночной стоимости объекта оценки использовался сравнительный подход.

**Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.** На этом этапе после анализа результатов, полученных разными подходами, Оценщики взвешивают достоинства и недостатки каждого, и устанавливает окончательную стоимость объекта на основании результатов всех подходов и выбранных для каждого из них весовых коэффициентов.

**Подготовка Отчета о рассчитанной стоимости.** На данном этапе аналитически согласовываются все результаты, полученные на предыдущих этапах, и обобщенно излагаются в виде повествовательного Отчета.

## 1.7. Подходы и методы, применяемые в оценке

**Описание общепринятых подходов и методов, применяемых в оценке недвижимого имущества**

Проведение оценки рыночной стоимости недвижимого имущества предполагает использование трех подходов к оценке, которые оценщик должен применить или обосновать отказ от их использования:

- Сравнительный подход;
- Доходный подход;
- Затратный подход.

Оценщик самостоятельно принимает решение об использовании тех или иных методов в рамках каждого из подходов. Выбор методов оценщик должен осуществить с учетом специфики объекта оценки, цели и назначения (задачи) оценки. При наличии достаточного количества рыночной информации для оценки необходимо применять



все три подхода. Невозможность или ограничения применения какого-либо из подходов должны быть обоснованы в отчете об оценке.

При определении рыночной стоимости недвижимого имущества применение любого из подходов к оценке должно основываться на выявленном варианте его наиболее эффективного использования.

### **Затратный подход**

Рыночная стоимость объекта оценки, определяемая затратным подходом, соответствует суммарной стоимости земельного участка и стоимости улучшений.

Областью целесообразного применения методов затратного подхода является оценка:

- новых объектов недвижимости или объектов с небольшим сроком эксплуатации;
- общественно-государственных (некоммерческих) и специальных объектов;
- объектов различного назначения на малоактивных рынках недвижимости;
- объектов недвижимости для целей страхования.

Затратный подход нецелесообразно применять при оценке стоимости жилых (квартир, комнат) и нежилых встроенных помещений на активных рынках, при оценке земельных участков.

При расчете рыночной стоимости, как правило, в следующей последовательности определяется:

- рыночная стоимость земельного участка;
- затраты на воспроизводство или на замещение улучшений;
- прибыль предпринимателя;
- износ и устаревания;
- стоимость улучшений как суммы затрат на воспроизводство или на замещение улучшений и прибыли предпринимателя, уменьшенной на величину износа и устареваний;
- рыночная стоимость объекта как сумма стоимости земельного участка и стоимости улучшений.

### **Сравнительный подход**

Сравнительный подход основан на рыночных ценах сделок (предложений к ним) с объектами-аналогами, сходными с оцениваемыми объектами по характеристикам, существенно влияющим на оцениваемую величину.

При этом отбор объектов-аналогов проводится по значениям их характеристик при аналогичном объекту оценки наиболее эффективном использовании.

При определении рыночной стоимости объектов недвижимости, в рамках сравнительного подхода, Оценщики должны использовать методы анализа рыночных данных и расчетов, адекватные количеству доступной рыночной информации (многомерного регрессионного анализа, количественных корректировок, качественных сравнений, анализа экспертных мнений и др.). Неиспользование оценщиком расчетных методов, требующих повышенного количества информации, при ее доступности на рынке, должно быть обосновано в отчете.

Таким образом, сравнительный подход наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, метод сравнения продаж не применим. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении сравнительного подхода обязательное условие - достоверность и полнота информации.

### **Доходный подход**

При использовании доходного подхода стоимость объектов недвижимости определяется на основе ожидаемых будущих доходов, которые может принести оцениваемый объект.

Определение рыночной стоимости недвижимости доходным методом выполняется в следующей последовательности:

- Определение периода прогнозирования (под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование значений факторов, влияющих на величину будущих доходов);
- Исследование способности объекта оценки приносить доход в течение периода прогнозирования, а также в период после его окончания. Прогнозирование будущих доходов и расходов, соответствующих наиболее эффективному использованию объекта недвижимости;
- Определение ставки дисконтирования (капитализации), отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска и периоду владения объекты инвестирования;
- Преобразование (приведение) будущих доходов в стоимость на дату оценки с помощью методов капитализации.

Стоимость недвижимого имущества в рамках доходного подхода может оцениваться:

- Методом прямой капитализации;
- Методом капитализации по ставке отдачи (методом дисконтирования денежных потоков; методами, использующими другие формализованные модели).

Метод прямой капитализации доходов предназначен для оценки действующих объектов, текущее использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Оценка стоимости недвижимого имущества с использованием данного метода выполняется путем деления типичного годового дохода на ставку капитализации.

Метод анализа дисконтированного денежного потока основан на учете периода владения собственностью, вида потоков доходов и периодичности их поступления. Каждое поступление дохода, включая доход от продажи, дисконтируется в настоящую стоимость. При этом норма дисконта, которая является, в основном, функцией риска, может быть для каждого вида дохода различной. Величина нормы дисконта выбирается с учетом состояния рынков капитала, ожиданий и желаний инвесторов.

#### **1.8. Перечень документов, определяющих количественные и качественные характеристики Объекта оценки**

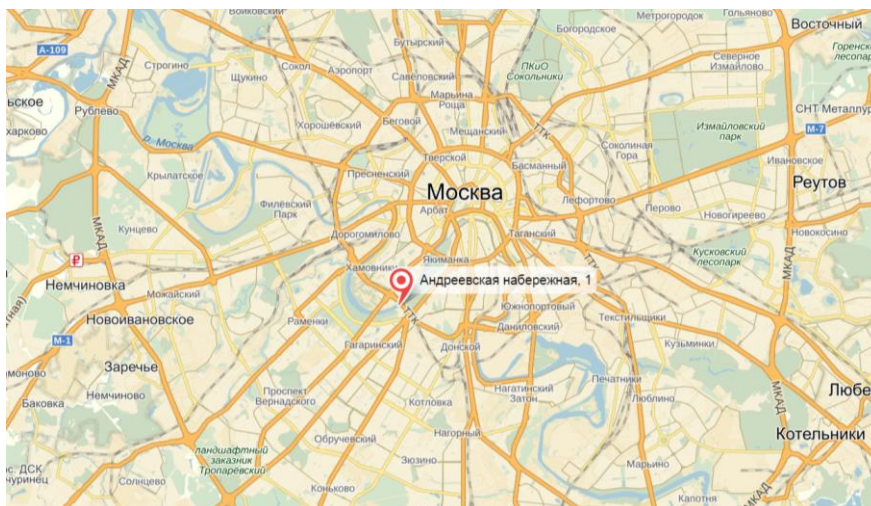
- Свидетельство о государственной регистрации права 77-AP 285097 от 25 декабря 2013 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права 77-AP 285094 от 25 декабря 2013 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права 77-AP 285093 от 25 декабря 2013 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права 77-AP 287135 от 06 марта 2014 г.
- Кадастровые паспорта на оцениваемые объекты.
- Договор залога от 10 апреля 2012 г. и от 07 декабря 2011 г.

## 2. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

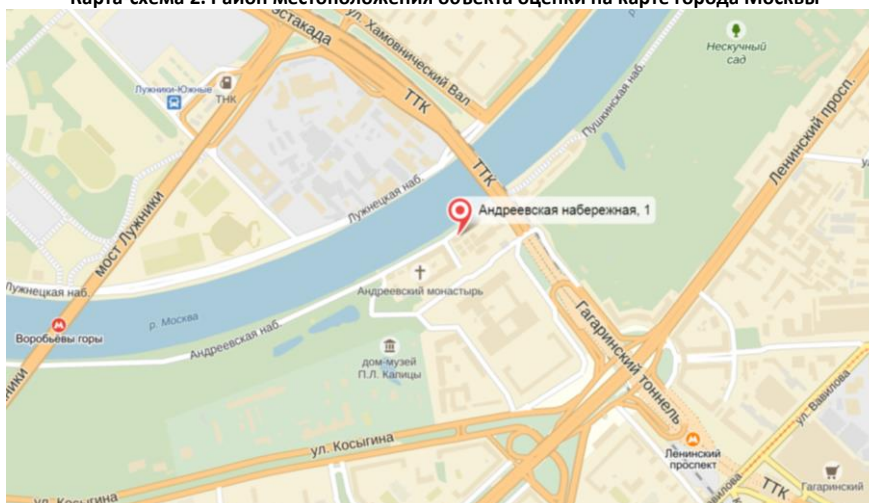
### 2.1. Описание местоположения объектов недвижимости

Объекты оценки расположены в границах района Гагаринский ЮЗАО города Москвы.

Карта-схема 1. Расположение объекта оценки на карте города Москвы



Карта-схема 2. Район местоположения объекта оценки на карте города Москвы



### 2.2. Описание ЮЗАО города Москвы<sup>1</sup>

#### Общие сведения об округе

Юго-Западный административный округ – пример удачного сочетания ряда благоприятных условий, делающих его желанным местом обитания для многих потенциальных и реальных москвичей. Всевозможные рейтинги безоговорочно отдают ЮЗАО третье место в ряду самых престижных округов Москвы. А цены на недвижимость в округе давно и стабильно являются самыми высокими (естественно, после «столицы Москвы» – Центрального округа).

ЮЗАО занимает чуть более 10% площади Москвы (не беря в расчет новое детище властей – проект расширения Москвы). Проживает в округе 1,36 млн. человек по Переписи-2010, а реально – многим более 1,5 млн. Округ берет свое начало на площади Гагарина, узнаваемой многими по знаменитому монументу, посвященному полету первого человека в космос. Огромный титановый памятник Ю. Гагарину встречает всех едущих в центр Москвы по Ленинскому проспекту. На этом же месте в далеком 1961 году встречала взволнованная толпа самого Гагарина, вернувшегося из космоса с победой на всю страну. Правда, не каждый может безошибочно определить в титановом

<sup>1</sup> По материалам: <https://www.moscowmap.ru>

исполнине первого космонавта планеты, поэтому в молодежных кругах, далеких от истории и близких к Голливуду, памятник носит прозвище «трансформер».

От площади Гагарина округ тянется на юг вдоль Ленинского проспекта, улицы Профсоюзной и Севастопольского проспекта, уходя далеко за МКАД районами Северное и Южное Бутово. Всего же в округе насчитывается 12 районов, которые занимают площадь 112 кв. км. Несмотря на очень высокую плотность населения (12 тыс. чел. на кв. км), автомобильные пробки не являются головной болью жителей, благодаря удачно спроектированной дорожной сети. Во-первых, дорог больше, чем в других округах. Во-вторых, они расположены параллельно-перпендикулярно друг к другу, что позволяет «прошить» территорию жилых кварталов плотной дорожной паутиной.

Это только одно из ноу-хау Юго-Западного округа. Добавьте к этому удачную розу ветров, благодаря которой округ регулярно получает приток свежего воздуха из Подмосковья. А также отсутствие промышленных производств, отличную инфраструктуру, повышенный культурный уровень населения, хорошую обеспеченность станциями метро. И вы получите практически райское место, с точки зрения суровых условий современного мегаполиса. Поэтому понятно желание многих состоятельных и не очень граждан селиться именно в ЮЗАО.

Юго-Западный округ является самым «научным» в столице: в нем расположена Российская академия наук, более 160 НИИ, половина из которых – институты РАН, и 8 известных столичных ВУЗов (а общее их число — 58). Таким образом, средний IQ жителей округа значительно превышает среднемосковские показатели. Сказывается это в первую очередь на общей культуре населения и относительной чистоте дворовых территорий, многие из которых являются просто образцовыми.

Отдельного внимания заслуживает архитектурный облик округа. Начнем с того, что ЮЗАО – один из пяти округов Москвы, где расположены элитные жилые комплексы и клубные дома уровня DeLuxe. Помимо жилья премиум-класса, в округе полно более «простых» вариантов для любителей жить красиво. Например, самый высокий жилой комплекс ЮЗАО «Велл Хаус» с бассейном, фитнес-центром, отделением банка и вертолетной площадкой.

Если же про обычных граждан... Активными темпами застраивается самый дальний район Южное Бутово, который можно назвать образцовым спальным районом XXI века. Он сочетает широкий выбор жилья от эконом до бизнес класса, отличную экологию, прекрасную инфраструктуру и отсутствие транспортных проблем. А на территории уже сформированных районов округа также появляется достаточно домов, но в основном – методом точечной застройки. И, несмотря на большое число хрущевок, многие из которых идут под снос, в основном преобладает современное жилье, поэтому округ в целом имеет привлекательный урбанистический вид.

С июля 2012 г. южная граница округа более не является окраиной столицы: согласно плану расширения Москвы, на юго-западе за МКАД появились два новых округа. В частности, на юге ЮЗАО теперь граничит с Новомосковским административным округом, бывшим еще недавно пригородом. В результате этого очередного масштабного эксперимента многие подмосковные жители однажды утром проснулись москвичами. Какие последствия ожидают в итоге Юго-Западный округ и всю столицу, неведомо никому, даже если допустить, что реформаторами двигали благие намерения (в чем многие сомневаются). Но люди, не раз тренированные властями на выживание, привычно готовятся к худшему раскладу. Например, одним из опасений является планируемое превращение Ленинского проспекта в скоростной хайвэй, отчего сильно пострадает экология округа, а прилегающие к магистрали жилые кварталы постепенно начнут превращаться в трущобы.

### **Экология округа**

Учитывая стремительно растущий интерес населения к экологии мест своего обитания, благоприятная экологическая обстановка Юго-Западного округа является его основным козырем. Причиной тому – сразу несколько факторов.

- **Лесные массивы.** На территории ЮЗАО находятся достаточно крупные природные и искусственные зеленые насаждения. В совокупности они занимают площадь более 30 кв. км, что составляет одну треть часть всей его территории. Среди них – второй в Москве по величине Битцевский лесопарк, восточная часть Тропаревского заказника, Воронцовский парк, Бутовский лес и другие. Не будем забывать и про озеленение дворов, многие дома которых практически утопают в листве. Юго-Западный округ называют за это «зелеными легкими» Москвы. Правда, так считают в основном сами местные жители.

#### *Лесные массивы Юго-Западного*

- **Климат и рельеф местности.** С точки зрения географии округ занимает самое выгодное положение. В течение года в Москве преобладают ветры юго-западного направления, что означает постоянный чистый воздух из лесопарковой зоны. Весь округ расположен на возвышенности, а в районе метро Теплый Стан вообще находится самая высокая точка Москвы. Благодаря этому атмосфера округа регулярно «продувается», происходит самоочищение. И действительно, по процентному содержанию пыли в воздухе

округ является самым чистым в столице. До курортного климата конечно далеко, но содержание основных вредных веществ находится в пределах допустимых концентраций.

- Свобода от промышленности. На территории округа практически нет промышленных предприятий, так что портить атмосферу тоже некому. Основные угрозы загрязнения исходят от ТЭЦ-20, Бутовского асфальтобетонного завода, Кондитерского комбината «Черемушки». А находящиеся в округе многочисленные научно-производственные объединения воздух особо не коптят.

Ключевое негативное влияние на экологию округа оказывает автотранспорт. Зонами риска являются жилые кварталы, расположенные в непосредственной близости от магистральных линий округа: Ленинского, Севастопольского, Нахимовского проспектов, Профсоюзной улицы, проспекта Вернадского, где отмечается превышение допустимых концентраций вредных веществ. Однако вредное действие выбросов практически отсутствует на высоте нескольких десятков метров, поэтому квартиры на верхних этажах высоток (которых вдоль проспектов достаточно) рассматриваются как наиболее предпочтительные с точки зрения экологии.

Районы, находящиеся ближе к центру (Гагаринский, Академический, Котловка), имеют большую степень загрязнения по сравнению с отдаленными. Повышенную акустическую нагрузку испытывают также районы Ясенево и Теплый Стан, поскольку над ними проходят запасные посадочные трассы аэропорта Внуково.

### **Население округа**

Социальный состав современных жителей округа начал формироваться еще с момента освоения юго-западного пригорода Москвы. Уже в 1935 году по Генплану Москвы юго-западное направление стало приоритетным для развития городских земель. Строились в основном научно-исследовательские институты и научно-производственные комплексы. Партия решила локализовать всю научную мысль страны в отдельно взятом районе. Даже Академия наук СССР (сегодня – РАН) была переселена из ленинградской Кунсткамеры на Ленинский проспект Москвы, вместе с научными сливками общества того времени.

Основная же застройка территорий будущего Юго-Западного округа производилась в хрущевско-брежневскую эпоху. В 1950-80-х годах научный вектор развития территорий сохранялся, а квартиры в новостройках получали в основном сотрудники научных учреждений различного профиля. Первые районы ЮЗАО – Гагаринский и Академический, – были населены профессорской элитой НИИ и ВУЗов, да и в молодых районах в основном преобладала научная интеллигенция. Все это положительно сказалось на моральном и образовательном облике жителей округа, и по Москве его контингент считается очень благонадежным.

Однако не обошлось и без исключений: население района Коньково слегка подпортило общее благополучие округа. Крупная ярмарка «Коньково» привлекает в район на ПМЖ группы лиц неславянской национальности, которые известны отклоняющимся поведением. Как следствие – район Коньково более опасен для проживания, что подтверждается лидирующими по округу показателями уличной преступности. Также повышенное скопление гостей с востока отмечается у метро Теплый Стан: в ТРК «Принц Плаза» и с тыльной его стороны, на продуктовом рынке. Поэтому многие жители Теплового Стана обходят стороной не только рынок, но и современный торговый центр.

По статистике ЗАГС г. Москвы, общее число работоспособного населения округа составляет 60%, пенсионеров – 27%, что находится в рамках общероссийских показателей. Рождаемость незначительно превышает смертность, а самыми распространенными именами являются Артем и Мария. Необходимо отметить, что проживание в ЮЗАО очень привлекает именно молодые семьи с детьми. В первую очередь, прекрасно развитой инфраструктурой: от детских площадок и городков до поликлиник, школ и рекреационных зон. А также «незагаженностью» территорий, благоприятной экологией и относительно спокойной криминогенной обстановкой. И если вам удастся обзавестись квартирой где-нибудь в тихом зеленом районе и не называть сына Артемом, то можно считать, что жизнь удалась.

### **Районы округа**

ЮЗАО – достаточно зрелый, давно сформированный округ. В его состав входят 12 районов, из которых только Северное и Южное Бутово являются молодыми. В округе очень высокая плотность населения, особенно в районах, примыкающих к центру. Однако новые жители тянутся в округ нескончаемым потоком, теснота и высокие цены на жилье не являются помехой. А спрос рождает предложение, поэтому округ как был полвека назад, так остается и сегодня главной стройкой Москвы.

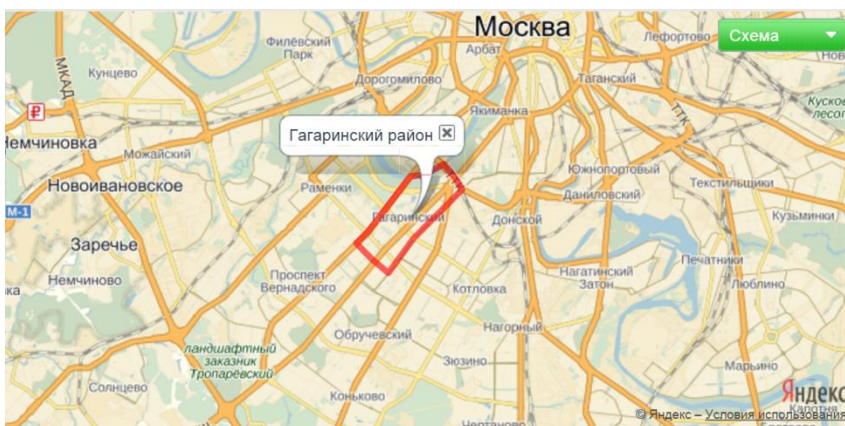
### **Гагаринский район**

Старейший район ЮЗАО и один из самых престижных в Москве. Цены на жилье не уступают центру столицы, средняя стоимость 1 кв. м жилплощади составляет 200 тыс. рублей, так что даже в типовых панельных домах «под снос» не найти 1- или 2-комнатную квартиру дешевле 6 млн. и 8 млн. руб. соответственно. А если вести речь о квартирах в кирпичных домах улучшенной планировки, то ценник вырастает почти в 2 раза. Отчасти благодаря

Гагаринскому и Ломоносовскому районам, а также объектам элитного жилья, весь Юго-Западный округ лидирует по ценам на недвижимость. В районе преобладают качественные кирпичные дома, не вызывающие особых нареканий вот уже полвека. Ведь в те годы строили на совесть, тем более что отдельные кварталы района возводились по спецзаказу, и плата за ошибки была слишком высока. Например, на улице Косыгина (половина которой принадлежит Гагаринскому району) проживал практически весь состав прежнего политбюро ЦК КПСС.

Новое время продолжило традиции прежних поколений, и в Гагаринском районе в свое время проживали и продолжают жить многие высокопоставленные кремлевские чиновники: Алексей Кудрин, Геннадий Селезнев, Анатолий Чубайс. Здесь же, в 19-этажке на улице Академика Зелинского, прописан и В.В. Путин, Президент России. И хотя он уже давно не ютится в 175 кв.м казенной жилплощади, а коротает свободное время в одной из своих 18 резиденций, все же на выборы исправно ходит в РАН, на избирательный участок № 2079.

Для района характерно разделение на тематические зоны, благодаря чему жилые кварталы удачно отделены от более чем 40 научно-исследовательских учреждений во главе с Президиумом РАН. Например, огромное пространство, ограниченное Ленинским Проспектом, улицами Вавилова, Губкина и академика Несмеянова, занято исключительно «яйцеголовыми». Островки науки располагаются и дальше вдоль Ленинского Проспекта, а также между улицей Косыгина и Андреевской набережной.



Область вдоль Проспекта Вернадского является культовым местом для многих московских родителей, а попутно и зеленой отдушиной Гагаринского. Вдоль него протянулся Парк Детского Дворца творчества с Воробьевым прудом, место релаксации жителей района. А в 11 корпусах и более чем 900 помещений монументального Московского Дворца детско-юношеского творчества (бывшего Дворца Пионеров) действует бесчисленное количество секций, клубов и кружков, занимая делом более 18 тыс. московских детей.

Дальше по Проспекту Вернадского находится огромный купол Московского Государственного цирка (самого большого в мире, вместимостью 3300 чел.) и Детский академический музыкальный театр. В общем, все условия для подрастающего поколения, которое ни за что не променяет на эти сомнительные радости свой игровой комп.

Транспортное обеспечение района – на достойном уровне. До центра недалеко, и добраться можно разными способами. В районе действуют 3 станции метро, на удалении 3-4 остановок до центра, к нему же ведут Ленинский Проспект и Проспект Вернадского, с большим числом прилегающих улиц, помогающих объезжать московские пробки. И хотя загруженность дорог, особенно в часы пик, по району одна из самых высоких в Москве, многокилометровые пробки образуются лишь в результате ДТП.

### 2.3. Описание локального местоположения

Объекты оценки расположены в районе Гагаринский ЮЗАО города Москвы. Объект оценки расположен на территории населенного пункта с хорошо развитой инфраструктурой.

Таблица 1. Общая характеристика территории вблизи объекта оценки

Наименование показателя	Описание / значение
Локальное расположение	Объект оценки расположен в районе Гагаринский ЮЗАО города Москвы
Ближайшая автомагистраль	ТТК (Третье транспортное кольцо), Ленинский проспект
Значимость автомагистрали	высокая
Транспортная доступность	Хорошая, подъезд может осуществляться как личным, так и общественным автотранспортом.
Уровень транспортных потоков в непосредственной близости	средний
Ближайшее окружение	Коммерческая застройка, Андреевский монастырь

#### Выводы:

1. Объект оценки расположен в районе Гагаринский ЮЗАО города Москвы.

2. Уровень развития инфраструктуры – хороший.
3. Транспортная доступность – хорошая.
4. Ближайшее окружение: коммерческая застройка, Андреевский монастырь.

#### 2.4. Описание объекта недвижимости

Оцениваемые объекты расположены по адресу: Москва, Андреевская набережная, дом 1 и дом 1, корпус 1. Общая площадь оцениваемых помещений составляет 1257,9 кв.м.: 40,50 кв.м, 524 кв.м, 541,9 кв.м, 151,5 кв.м.

В настоящее время оцениваемое помещение площадью 151,5 кв.м используется по назначению – под офисные помещения, находится в нормальном состоянии.

Помещения площадью 40,50 кв.м, 524 кв.м, 541,9 кв.м предназначены под фитнес-центр с бассейн, в настоящее время не используются, так как требуется произвести ремонтные работы.

Данные о первоначальной и остаточной балансовой стоимости Объекту не предоставлены.

Таблица 2. Общая характеристика объектов недвижимости

№ п/п	Наименование	Площадь, кв.м.	Этаж расположения	Состояние
1	Помещение, назначение: нежилое, общей площадью 40,5 кв.м, цокольный этаж, помещение XII - комната I, адрес объекта: Москва, Андреевская набережная, дом 1	40,5	Цоколь	Требуется ремонт
2	Помещение, назначение: нежилое, общей площадью 524 кв.м, подвал, помещение IX - комнаты 1-15, 32, 33, адрес объекта: Москва, Андреевская набережная, дом 1	524	Подвал	Требуется ремонт
3	Помещение, назначение: нежилое, общей площадью 541,9 кв.м, цокольный этаж, помещение XIII - комнаты 1-16, 18, 19, адрес объекта: Москва, Андреевская набережная, дом 1	541,9	Цоколь	Требуется ремонт
4	Помещение, назначение: нежилое, общей площадью 151,5 кв.м, 1 этаж, помещение III - комнаты 1-15, адрес объекта: Москва, Андреевская набережная, дом 1, корпус 1	151,5	1 этаж	Хорошее

Таблица 3. Общая характеристика прав на улучшения

Показатель	Значение
Вид права на улучшения	Право собственности
Правообладатель	ООО «МОСКОВСКИЙ ИНВЕСТИЦИОННО-ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР ЖИЛЬЯ»

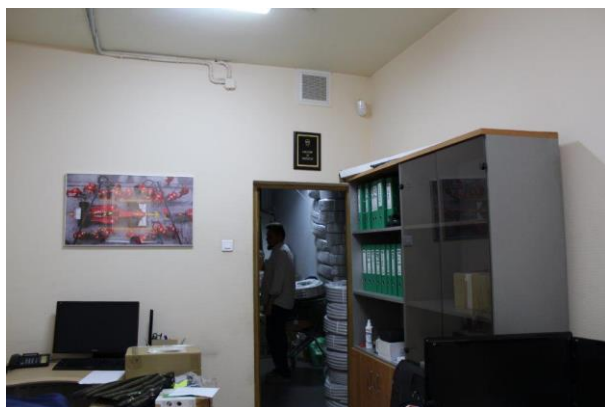
Фотографии объектов оценки представлено ниже по тексту.

Здание вид снаружи

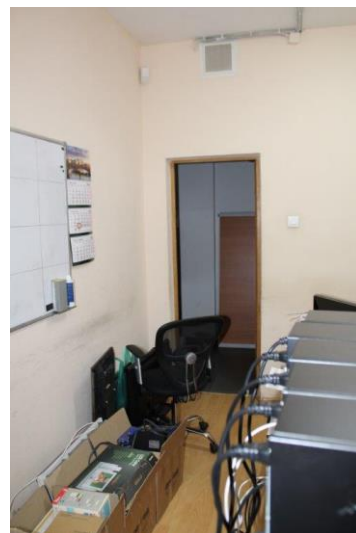
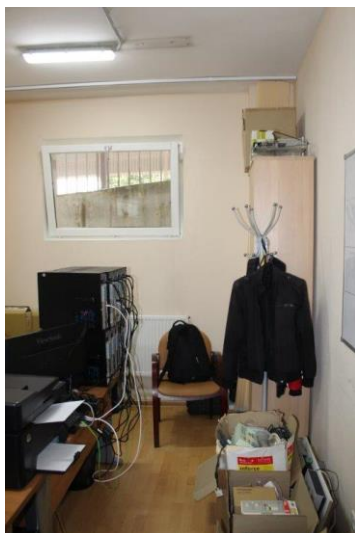
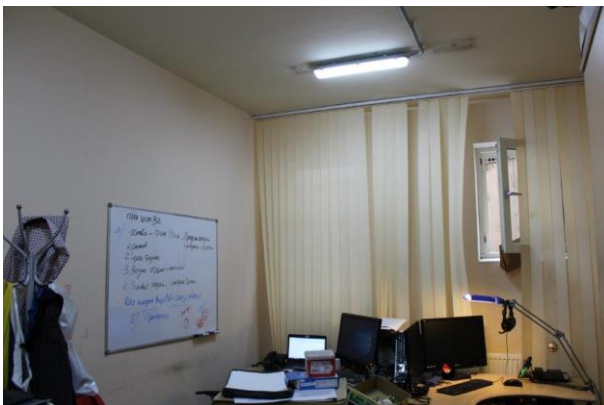
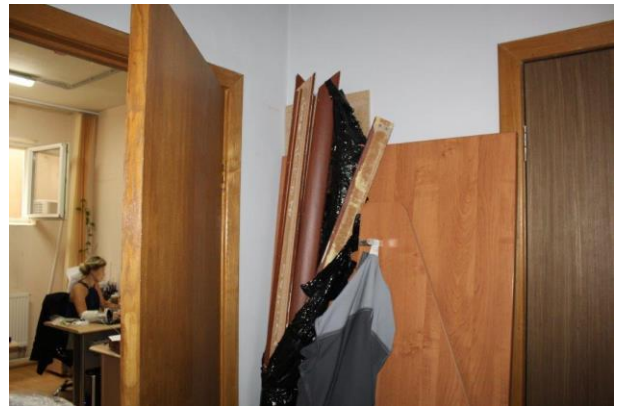


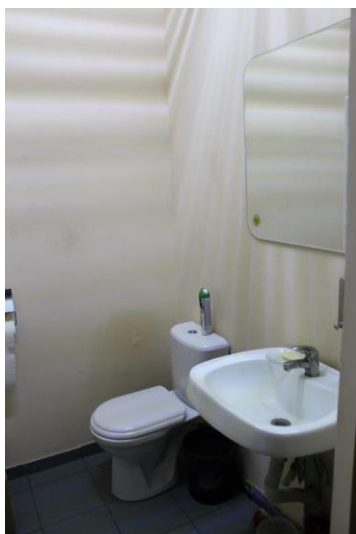
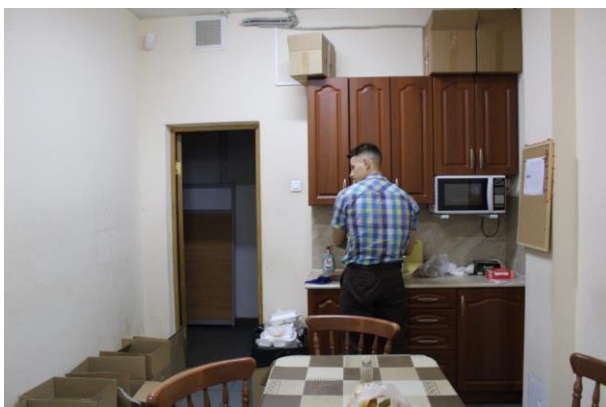


Помещение площадью 151,5 кв.м.





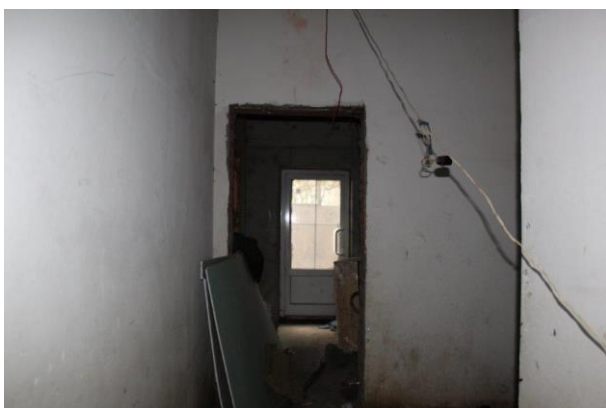


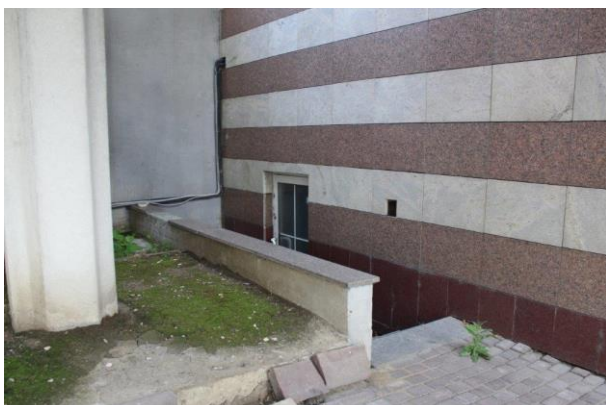


Помещения, расположенные в цоколе и подвале











## 2.5. Позиционирование объектов недвижимости в секторах рынка

В настоящем отчете об оценке рассматриваются объекты недвижимости в составе:

1. Помещение, назначение: нежилое, общей площадью 40,5 кв.м, цокольный этаж, помещение XII - комната I, адрес объекта: Москва, Андреевская набережная, дом 1;
2. Помещение, назначение: нежилое, общей площадью 524 кв.м, подвал, помещение IX - комнаты 1-15, 32, 33, адрес объекта: Москва, Андреевская набережная, дом 1;
3. Помещение, назначение: нежилое, общей площадью 541,9 кв.м, цокольный этаж, помещение XIII - комнаты 1-16, 18, 19, адрес объекта: Москва, Андреевская набережная, дом 1;
4. Помещение, назначение: нежилое, общей площадью 151, 5 кв.м, 1 этаж, помещение III - комнаты 1-15, адрес объекта: Москва, Андреевская набережная, дом 1, корпус 1.

При позиционировании объекта оценки Оценщик учел следующие обстоятельства:

1. Объект оценки расположен в границах Гагаринского района ЮЗАО города Москвы.
2. Транспортная доступность легковым и грузовым транспортом к объекту оценки – хорошая.
3. Подъездные пути к объекту оценки асфальтированные.
4. Текущее использование оцениваемых помещений – как офисное (административное) помещение и помещения под фитнес-центр с бассейном.

Таким образом, принимая во внимание перечисленные выше обстоятельства, Оценщик полагает, что наиболее вероятным следует позиционировать Объект оценки в сегменте коммерческой недвижимости города Москвы.

Эта предпосылка и определили дальнейший выбор анализируемых сегментов рынка недвижимости Москвы.

Далее в отчете представлен обзор социально-экономической ситуации в России и Москве, где отображен анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость.

Окончательное мнение оценщика о позиционировании объекта представлено в главе 4. «Анализ наиболее эффективного использования».

### **Вывод:**

На основании представленных выше обстоятельств оценщик полагает, что объекты оценки следует позиционировать в сегменте рынка коммерческой недвижимости (помещения свободного назначения) города Москвы.

### 3. АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ АНАЛИЗА, НО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

#### 3.1. Характеристика социально-экономического положения России по итогам января 2019 г.<sup>2</sup>

По данным Росстата, рост ВВП в 2018 г. ускорился до 2,3 % с 1,6 % годом ранее, что превзошло как оценки Минэкономразвития России, осуществленные на основе оперативных данных, так и рыночный консенсус-прогноз. Ускорение темпов роста ВВП во многом обусловлено разовыми факторами и не является устойчивым. В текущем году ожидается замедление экономического роста до 1,3 %.

В отраслевом разрезе ускорение роста ВВП по сравнению с предыдущим годом было обеспечено такими секторами, как добывающая промышленность, транспортировка и хранение, строительство, деятельность финансовая и страховая. Вклад сельского хозяйства был слабоотрицательным (после положительного вклада годом ранее) на фоне более низкого урожая ряда ключевых культур (в первую очередь зерновых). В разрезе компонентов использования ускорение роста ВВП в 2018 г. по сравнению с предыдущим годом было связано с внешним сектором – более высоким темпом роста экспорта при значительном замедлении импорта в реальном выражении. При этом компоненты внутреннего спроса продемонстрировали замедление.

Динамика показателей потребительского спроса была разнонаправленной. Темп роста оборота розничной торговли увеличился до 2,6 % в 2018 г. после 1,3 % годом ранее, в том числе за счет расширения спроса на товары длительного пользования (рост продаж легковых автомобилей составил 12,8 % в 2018 г. после 11,9 % в 2017 году). Другие компоненты потребительского спроса показали замедление темпов роста. В частности, покупки в зарубежных Интернет-магазинах в январе-сентябре 2018 г. увеличились на 6,5 % г/г в долларовом эквиваленте после роста на 83,9 % в 2017 году. В целом расходы домашних хозяйств на конечное потребление выросли на 2,2 % в 2018 г. после 3,2 % годом ранее.

Несмотря на высокие темпы роста заработных плат (+6,8 % в 2018 г. в реальном выражении), реальные располагаемые доходы населения снизились на 0,2 % (с учетом единовременной выплаты пенсионерам). В то же время динамика показателя для различных доходных групп была неоднородной. Негативные факторы (падение доходов от банковских депозитов, увеличение налогов на недвижимость, рост платежей по ипотечным кредитам) сказались, в первую очередь, на доходах более обеспеченных групп населения. В то же время повышение МРОТ, увеличение выплат семьям с детьми, повышение зарплат в бюджетной сфере серьезно поддержали доходы менее обеспеченных групп населения.

Положительное сальдо счета текущих операций в 2018 г. достигло максимального значения за всю историю наблюдений (114,9 млрд. долл. США). Увеличение экспорта было обеспечено не только благоприятной ценовой конъюнктурой мировых товарных рынков, но и ростом физических объемов экспорта, в том числе и нефтегазового. Среди компонентов нефтегазового экспорта рост в реальном выражении наблюдался по продукции металлургии, продовольствию, химическим товарам, продукции деревообработки. Одновременно на фоне ослабления рубля произошло существенное замедление роста импорта.

Инфляция в январе 2019 г. составила 1,0 % м/м, оказавшись ниже официального прогноза Минэкономразвития России. По сравнению с соответствующим периодом предыдущего года инфляция в январе ускорилась до 5,0 % г/г после 4,3 % г/г в декабре 2018 года. Повышение НДС внесло меньший вклад в рост цен, чем ожидалось ранее. По итогам года при сохранении стабильного курса рубля инфляция опустится ниже 5 %.

#### 3.2. Характеристика социально-экономического положения Москвы по итогам января 2019 г.<sup>3</sup>

Индекс промышленного производства в январе 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 97.9%, по сравнению с декабрем 2018 г.- 75.7%.

Животноводство. На конец января 2019 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий, по расчетам, составило 7.6 тыс. голов (на 6.2% меньше по сравнению с аналогичной датой предыдущего года), из него коров – 3.3 (на 2.8% меньше), поголовье свиней – 0.3 (на 25.4% меньше), овец и коз – 19.9 (на 9.5% больше), птицы - 15.9 тыс. голов (на 3.0% больше).

<sup>2</sup> Обзор подготовлен на основе материалов Минэкономразвития России «Картина экономики за январь 2019 года», (<http://economy.gov.ru>)

<sup>3</sup> Обзор подготовлен по материалам Управления Федеральной службы государственной статистики по г. Москве (<http://moscow.gks.ru>)



В январе 2019г. в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 0.2 тыс. тонн, молока – 2.2 тыс. тонн.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности "Строительство" в январе 2019 г. составил 43623.3 млн. рублей, или 82.4% к соответствующему периоду предыдущего года.

В январе 2019 г. организациями всех форм собственности построено 9071 квартира.

Оборот розничной торговли в январе 2019 г. составил 392.0 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 101.7 % к соответствующему периоду предыдущего года.

В январе 2019 г. оборот розничной торговли на 92.1% сформировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 7.9% (в январе 2018 г. – соответственно 91.5% и 8.5%).

Индекс потребительских цен в январе 2019 г. по отношению к предыдущему месяцу составил 101.0%, в том числе на продовольственные товары – 101.4%, непродовольственные товары – 100.7%, услуги – 101.0%.

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в среднем в январе 2019г. составила 22623.55 рубля в расчете на одного человека и за месяц увеличилась на 1.6%, с начала года - на 1.6% (в январе 2018г. - на 0.4%, с начала года - на 0.4%). В январе 2019г. цены на продовольственные товары выросли на 1.4%, с начала года - на 1.4% (в январе 2018г. - на 0.7%, с начала года - на 0.7%).

Стоимость минимального набора продуктов питания, условно отражающая межрегиональную дифференциацию уровня потребительских цен на основные продукты питания, в среднем по Москве в конце января 2019 года составила 4985.73 рубля в расчете на месяц и увеличилась на 2.0%, с начала года – на 2.0% (в январе 2018г. – на 1.4%, с начала года – на 1.4%).

Цены на непродовольственные товары в январе 2019г. выросли на 0.7%, с начала года – на 0.7% (в январе 2018г. – на 0.4%, с начала года – на 0.4%). Цены и тарифы на услуги в январе 2019 г. выросли на 1.0%, с начала года - на 1.0% (в январе 2018 г. – на 0.4%, с начала года – на 0.4%). Индекс тарифов на грузовые перевозки в среднем по всем видам транспорта в январе 2019г. по сравнению с декабрем 2018г. составил 94.8%.

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в декабре 2018г., по оценке, составила 113988 рублей и по сравнению с ноябрем 2018г. увеличилась на 44.2%, по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года возросла на 8.0%.

Численность рабочей силы в ноябре 2018 – январе 2019г. составила, по итогам обследования рабочей силы, 7243.3 тыс. человек, в их числе 7152.9 тыс. человек, или 98.8% были заняты в экономике и 90.4 тыс. человек (1.2%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные). Безработица. В ноябре 2018 – январе 2019г. по итогам обследования рабочей силы 90.4 тыс. человек, или 1.2%, классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

### 3.3. Анализ рынка коммерческой недвижимости Москвы по итогам 2018 г. <sup>4</sup>

К наиболее интересным трендам в сегменте street-retail помещений Москвы относится снижение вакантных площадей в помещениях стрит-ритейла по всем направлениям: максимальное сокращение на 4,9% отмечено на Садовом кольце, где доля вакантных помещений составила на данный момент 11,9% против 16,8% в 2017 году, при этом доля вакансии на пешеходных улицах внутри Садового кольца сократилась на 4 п.п. до 1,9%

По итогам 2018 года доля вакантных площадей в помещениях street-retail, расположенных на пяти крупнейших проспектах (Ленинский, Мира, Кутузовский, Комсомольский и Ленинградский), достигла 13,4% от общего объема торговой недвижимости на этих улицах. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года вакансия упала 2,9 п. п. Лидером по объему вакантных площадей среди данных магистралей по-прежнему остается Кутузовский проспект. Объем вакансии на нем в 2018 году составил 25,5%, сократившись за год на 1,9 п.п. Наименьшая доля вакантных площадей зафиксирована на Комсомольском и Ленинском проспектах (9,1% и 9,6%, соответственно).

По словам директора направления стрит-ритейл Knight Frank Виктории Камлюк, после отмены в 2015 году парковки люксовые арендаторы стали покидать Кутузовский проспект. Ожидание, что постепенно сюда переедут другие бизнесы и профиль улицы изменится, не оправдалось. Кутузовский проспект покинули заведения общественного питания («Кофе Хауз» и «PESHI»), автосалон Porsche, а также продуктовые магазины сети «Перекресток». Всего сейчас пустует порядка 12 600 кв.м площадей формата street retail. Взамен ушедшим операторам открылось несколько продуктовых магазинов («Вкус Вилл», «Магнолия», «МясновЪ», «AB Daily»), «Мосхозторг», а также ресторан «Рыбный порт».

Как отмечает Виктория Камлюк, потенциально Кутузовский проспект мог быть интересен продуктовым супермаркетам (сторона улицы по ходу движения автомобилей в область), ресторанам и банкам (сторона улицы по ходу движения автомобилей в центр). Но данная магистраль конкурирует по размеру арендных ставок с Садовым кольцом и спальными районами – и арендаторы предпочитают размещаться там. Ситуацию на Кутузовском проспекте может улучшить открытие метро «Дорогомиловская», запланированное в 2020 году. Пока же из-за отсутствия метро и парковки арендаторам приходится рассчитывать на клиентов, проживающих в этом районе».

Из-за высокой вакансии верхний диапазон ставок аренды на Кутузовском проспекте упал на 12% и составил 75000 руб. за кв.м в год.

#### Динамика предложения и вакансии в стрит-ритейле

Показатель	2017	2018	Динамика
<b>Динамика предложения</b>			
Объем торговых помещений (тыс.кв.м)	580,3	583,6	0,6
Средний размер помещения (кв.м)	199,4	196,6	- 1,4
<b>Динамика вакансии</b>			
Пешеходные улицы	5,90%	1,90%	- 4
Транспортно-пешеходные улицы	7,50%	7,40%	- 0,1
Садовое кольцо	16,80%	11,90%	- 4,9
Крупные магистрали	16,30%	13,40%	- 2,9
Кутузовский проспект	27,40%	25,50%	- 1,9

Структура московских магистралей по профилю может меняться. На Комсомольском и Ленинском проспектах четверть всего предложения (20,6%) занимают магазины профиля «товары для дома» (интерьерные и мебельные салоны, магазины отделочных материалов и пр.). На проспекте Мира и Ленинградском проспекте максимальную долю площадей арендуют заведения общественного питания (17% – рестораны, кафе, кофейни, фаст-фуд и пр.), а доля магазинов товаров для дома составляет всего 8%.

<sup>4</sup> Источник информации: <https://zдание.info/2393/2467/news/13004#street-retail>

Операторы общественного питания наиболее активны в отношении помещений, расположенных на пешеходных и транспортно-пешеходных коридорах города, и занимают наибольшую долю в структуре спроса – 54,6% и 37,6% соответственно. Стоит отметить, что операторы кафе и ресторанов более тяготеют к Камергерскому переулку (85% площадей от общего предложения улицы приходится на операторов общественного питания), Климентовскому переулку (75%), улицам Арбат (72%), Никольской (59%), Большая Дмитровка (52%) и Пятницкой (51%). При этом на магистралях доля торговых заведений данного профиля существенно ниже – 12,8%.

С завершением реконструкции городского пространства в рамках программы «Моя улица» большинство центральных улиц города стали удобнее и приятнее для прогулок, ввиду чего произошло увеличение пешеходного трафика, что повлекло за собой сокращение доли вакантных площадей. Так, по итогам 2018 года доля вакантных площадей на центральных пешеходных улицах столицы составила 2,1%, а на центральных транспортно-пешеходных коридорах 7,4%, сократившись при этом в сравнении с 2017 годом на 3,8% и 1%, соответственно.

На текущий момент общий объем вакансии в торговых помещениях стрит-ритейла города составляет более 37 400 кв.м, что в целом соответствует размерам крупного торгового центра.

К одному из ключевых трендов относится уменьшение средней площади помещений в предложении: с 196,6 кв.м в 2018 году против 199,4 кв.м в 2017 году.

Кроме того, в новом предложении помещений стрит-ритейла, девелоперы с целью более быстрого возврата инвестиций, проектируют коммерческие площади с преобладающим количеством небольших помещений, ставка на которые гораздо выше в сравнении с крупноформатными площадями. Особенно это характерно для объектов, расположенных в центре столицы.

Минимальный размер ставок на площади стрит-ритейл в 2018 году не изменился и составил 30 000 руб. за кв.м в год на рассмотренных улицах. Изменения в сторону уменьшения нижней границы зафиксированы на Тверской (с 60 000 до 45 000 руб. за кв.м), Новом Арбате (с 60 000 до 40 000 руб. за кв.м), на Мясницкой (с 55 000 до 45 000 руб. за кв.м). Увеличение нижнего порога на Пятницкой – с 30 000 до 36 000 руб. за кв.м. Ставки аренды на Кузнецком мосту – расширение коридора – снижение нижней границы с 70 000 до 65 000 за кв.м в год и увеличение верхней с 200 000 до 220 000 руб. за кв.м в год. Снижение верхней границы ставки аренды в большинстве ключевых торговых коридорах города – на 8% - 20%, в зависимости от улицы.

#### Динамика верхней границы ставки аренды street-retail помещений

Название улицы или торговой зоны	Ставка аренды (тыс. руб./кв.м/год, не вкл. НДС)				Изменение верхней границы по сравнению с предыдущим годом (п.п.)
	2017		2018		
	min	max	min	max	
Столешников пер.	85	280	85	250	-11%
Кузнецкий Мост ул.	70	200	65	220	10%
Никольская ул.	70	160	70	160	0%
Арбат ул.	50	150	50	130	-13%
Камергерский пер.	60	120	60	120	0%
Тверская ул. (от ст.м. Охотный Ряд до ст.м. Пушкинская)	60	200	45	160	-20%
Петровка ул.	50	120	50	120	0%
Новый Арбат ул.	60	120	40	110	-8%
Пятницкая ул.	30	120	36	110	-8%
Мясницкая ул.	55	100	45	90	-10%
Патриаршие пруды	70	130	70	130	0%
Мира пр-т	30	120	30	120	0%
Кутузовский пр-т	40	85	40	75	-12%
Садовое кольцо	30	85	30	70	-18%

На пешеходных улицах внутри Бульварного кольца в годовой динамике вырос диапазон ставок аренды на 11-29%, что в значительной мере обусловлено влиянием программы «Моя улица», в частности увеличением площади пешеходных зон, благоустройством прогулочных дорожек и зон рекреации.

Реализуемый план городских властей по созданию комфортной городской среды для пешеходов и минимизации автомобильного трафика в обновляемых локациях города окажет влияние на дальнейший рост пешеходных потоков. Ожидаемый прирост трафика на обновляемых улицах до 10% ежегодно. В связи с чем в ближайшей перспективе ожидается, что доля операторов общественного питания в формате street retail будет увеличиваться, а fashion-операторы будут постепенно сокращать свое присутствие. В ближайшее время общепит нарастит свою долю с 40,8% на 5-7%.

Свободные площади столичных транспортных магистралей постепенно будут сокращаться. Вакантные площади займут ориентированные на потребителей, проживающих в ближайшей доступности, операторы – продукты питания, банки и сервисные услуги. Самое ожидаемое сокращение вакансий на Кутузовском проспекте в ближайшее время прогнозируется после открытия метро «Дорогомиловская».

Анализ показателей эффективности программы «Моя улица» с момента запуска в 2015 году по настоящее время дал следующий результат: значительно увеличена протяженность благоустроенных улиц в 10 раз с 2500 до 25 000 метров, что благотворно сказалось на трафике – количество пешеходов выросло на 23%.

Параллельно с этим идет преобразование профиля улиц, что выражено в увеличении доли заведений общественного питания, продуктовых магазинов, услуг на 22%. При этом также заметна переориентация на массовый сегмент, с целью привлечения более широкой аудитории пешеходов. Благодаря этим тенденциям заметно снизилась вакансия с 5,9% до 1,9% и получили толчок для роста ставки аренды – диапазон увеличения 11-29%.

Программа была рассчитана 2015-2018 годы, однако получила свое продолжение до 2020 года. Следующий этап – благоустройство спальных районов Москвы, что несомненно обеспечит положительную динамику для объектов стрит-ритейла в отдаленных от центра столицы локациях.

### 3.4. Обоснование рыночного срока экспозиции и ликвидности Объектов недвижимости

Срок экспозиции объектов недвижимости – период времени с даты размещения предложения о продаже имущества

на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним. Ликвидность является важнейшей характеристикой объекта имущества как предмета залога и характеризуется возможностью и скоростью обмена на денежные средства без потерь от первоначальной стоимости в определенные временные сроки. Одним из основных параметров, влияющих на ликвидность, является принадлежность объекта к сегменту рынка и степени его развития. В каждом конкретном случае ликвидность зависит от индивидуальных характеристик имущества и особенностей развития местного (локального) рынка.

Существенными факторам, влияющими на ликвидность объекта недвижимости, являются:

- местоположение,
- физические характеристики объекта,
- состояние рынка недвижимости в регионе.

При определении рыночного срока экспозиции (ликвидности) учтены следующие факторы оцениваемого имущества, перечень которых отражен ниже в таблице.

Таблица 4. Факторы, влияющие на ликвидность

Факторы	Заключение
Количество потенциальных потребителей в регионе	Количество потенциальных покупателей Объекта оценки можно охарактеризовать как «низкое». Покупателями данных объектов могут выступать юридические лица для приобретения как для собственных нужд, так и для сдачи в аренду. Объекты оценки можно использовать по назначению – в качестве помещений свободного назначения.
Полнота ценовой информации о данном имуществе	Ценовая информация представлена в открытых источниках. Есть возможность получить представление о ценах продаж аналогичных объектов. Для оценки рыночной стоимости помещений, входящих в состав объекта оценки, использовалась информация о предложениях на рынке коммерческой недвижимости.

Наличие и количество организаций, предлагающих на продажу аналогичное имущество	В настоящее время существует ограниченная возможность приобретения аналогичного имущества. В качестве продавцов выступают как агентства недвижимости, так и собственники
Месторасположение оцениваемого имущества	Объект оценки расположен в районе Гагаринский ЮЗАО города Москвы в зоне общественно-деловой застройки, включая объекты жилой недвижимости. Уровень интенсивности транспортных потоков вблизи Объекта оценки — средний. Уровень интенсивности пешеходных потоков – средний.
Физические характеристики	Конструктивные решения здания, в котором расположены оцениваемые помещения соответствуют их текущему использованию и назначению.
Состояние данного сегмента рынка недвижимости в регионе	Рынок аналогичных объектов развит. Есть возможность получить представление о ценах продаж аналогичных объектов. Для оценки рыночной стоимости помещений, использовалась информация о предложениях на рынке коммерческой недвижимости г. Москва.

Таким образом, среди факторов, повышающих ликвидность Объекта оценки можно выделить:

- имеются все необходимые коммуникации;
- имеются хорошие подъездные пути;
- здание расположено на 1 линии наб. Андреевская.

Среди факторов, понижающих ликвидность Объекта оценки можно выделить:

- в собственности находятся помещения, расположенные на разных этажах, включая подвал.

По результатам анализа основных факторов, влияющих на ликвидность Объектов оценки, можно предположить, что реализация объекта на открытом рынке с учетом текущей экономической ситуации, конъюнктуры целевого рынка и прогнозов социально-экономического развития на краткосрочный период, может составлять 9 месяцев.

Таким образом, с учетом особенностей местоположения, физических характеристик Объектов оценки, состояния рынка коммерческой недвижимости Москвы, степень ликвидности определена на низком уровне.

Таблица 5. Градация ликвидности в зависимости от срока реализации

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1-2	3-6	7-18

**Вывод:**

Рыночный срок экспозиции для Объектов оценки в текущих рыночных условиях составляет 9 месяцев и характеризуется низкой степенью ликвидности.

#### 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика в отношении наиболее эффективного использования собственности, исходя из анализа рынка. Понятие «наиболее эффективное использование», применяемое в данном Отчете, подразумевает такое использование, которое из всех рациональных, физически осуществимых, финансово приемлемых, юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта.

Действующие нормативные документы и методика оценки недвижимости требуют для выявления оптимального варианта использования оцениваемого имущества отдельно исследовать участок земли с существующей застройкой и участок земли, условно незастроенный. И по первой и по второй частям анализа выполняется проверка на соответствие рассматриваемых вариантов использования объекта и участка следующим критериям:

- 1. Юридической правомочности** - рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании территорий, положениям законодательства о памятниках истории и культуры (местного и общероссийского значения), нормам экологическим права, санитарным требованиям и т.д.
- 2. Физической осуществимости** - рассмотрение технологически и технически реальных для данного участка (объекта) способов его использования.
- 3. Финансовой оправданности** - рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые в итоговом значении будут приносить положительные доходы владельцу участка (объекта).
- 4. Максимальной эффективности** - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет формировать максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость объекта.

##### Наиболее эффективное использование помещений

При рассмотрении возможных вариантов использования оцениваемого объекта, должны быть учтены следующие факторы для проверки соответствия вариантов критериям физической осуществимости, юридической правомочности, финансовой оправданности и максимальной эффективности:

##### Юридическая правомочность

Учитывая данные отраженные в документах на объекты оценки, юридически правомочным вариантом использования каждого оцениваемого объекта является его использование в качестве коммерческих помещений.

##### Физическая осуществимость

Учитывая данные Заказчика, Оценщиком сделан вывод о том, что общее состояние помещений допускают их дальнейшую эксплуатацию с учетом проведения ремонтных работ.

Таким образом, на данном этапе АНЭИ, Оценщик полагает, что физически осуществимым вариантом использования оцениваемых помещений является их эксплуатация в качестве коммерческих объектов.

##### Финансовая оправданность и максимальная эффективность

На данном этапе юридически правомочные и физически возможные способы использования анализируются с целью определения того, какие из них способны дать отдачу, превышающую суммарные затраты на операционные расходы, финансовые издержки и возврат вложенного капитала. Все способы использования, которые по расчетам будут отвечать поставленному условию, давать положительный доход с достаточной отдачей на собственный капитал, рассматриваются как финансово осуществимые и экономически оправданные.

Учитывая приведенные выше обстоятельства, Оценщик полагает, что критерию максимальной эффективности АНЭИ соответствует вариант эксплуатации объектов оценки в текущем состоянии.

Таким образом, согласно вышеизложенной информации, юридически правомочным, физически осуществимым, финансово оправданным и максимально эффективным вариантом использования объектов оценки является эксплуатация оцениваемых помещений как офисных (административных) объектов и помещений фитнес-центра с бассейном.

## 5. ВЫБОР ПОДХОДОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

### Выбор подходов для оценки объектов недвижимости

Рыночная стоимость определяется наиболее вероятной ценой, которую возможно достигнуть на момент времени, на который происходит оценка, на открытом рынке, при обычном обороте коммерческих сделок, в соответствии с правовыми обстоятельствами, особенностями местоположения и прочими качествами объекта, при условии конкуренции среди продавцов и покупателей, без учета необычных или личностных отношений, т.е. когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект, а другая сторона не обязана принимать решение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

В соответствии со стандартами оценки, оценщик обязан применить (или обосновать отказ от использования) три подхода к оценке: затратный, сравнительный и доходный.

**Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления, либо замещения объекта оценки, с учетом 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.

Ниже приведено более подробное описание каждого из рассматриваемых подходов.

### Затратный подход

В основе затратного подхода к оценке лежит принцип замещения, согласно которому покупатель не заплатит за объект оценки сумму большую, чем та, в которую обойдется создание объекта равной полезности в приемлемые сроки.

Процедура оценки стоимости имущества с использованием затратного подхода включает в себя следующие этапы:

- расчет стоимости земельного участка;
- расчет затрат на создание нового объекта, аналогичного оцениваемому объекту, определение стоимости создания нового объекта, с учетом прибыли предпринимателя;
- определение величины накопленного износа объекта оценки, уменьшение стоимости создания нового объекта на сумму совокупного износа для получения его остаточной стоимости.

Для целей определения рыночной стоимости затратным подходом земельный участок рассматривается как условно свободный в предположении его наиболее эффективного использования. При этом стоимость земельного участка определяется в соответствии с фактическим или ожидаемым согласно действующему законодательству набором прав на него.

Оцениваемые объекты представляют собой встроенные нежилые помещения. Пересчет стоимости полученной в рамках затратного подхода через ее удельные показатели при оценке встроенного помещения приводит к возникновению погрешности, иногда довольно значительной. Возникновение погрешности вызвано тем, что удельные составляющие конструктивных и архитектурных элементов здания не в равной степени относятся к площадям (объемам) различных помещений. Помимо этого, применение затратного подхода возможно при наличии большого количества технической информации по зданию (технический паспорт на здание, поэтажные экспликации, ведомость помещений и т. д.). Поэтому затратный подход не применялся.

### Сравнительный подход

Сравнительный подход к оценке основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Стоимость имущества определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Сравнительный подход наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, сравнительный подход не применим. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении сравнительного подхода необходимы достоверность и полнота информации.

**Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:**

- подробное исследование рынка, с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения, с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;
- приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному значению или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта;
- при корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

В данном исследовании Оценщику удалось найти достаточное количество рыночной информации, подобрать объекты – аналоги и реализовать применение сравнительного подхода в рамках метода сравнения продаж для оценки объекта оценки.

Таким образом, для определения рыночной стоимости объектов оценки в данной работе оценщиком использовался сравнительный подход.

### **Доходный подход**

Данный подход основан на расчете текущей стоимости будущих доходов от владения какой-либо собственностью. Базовым принципом, положенным в основу данного подхода является предположение о том, что, приобретая имущество, инвестор рассчитывает получать доход от коммерческой эксплуатации объекта оценки на каком-либо временном интервале.

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

- оценка потенциального валового дохода на основе анализа текущих ставок / цен продажи на рынке аренды для сравнимых объектов;
- оценка потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду) и не взысканных арендных платежей на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой собственности. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода, и определяется действительный валовой доход;
- расчет издержек по эксплуатации оцениваемого имущества основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию и/или типичных издержек на данном рынке. В статьи издержек включаются только отчисления, относящиеся непосредственно к эксплуатации собственности, и не включаются ипотечные платежи, проценты и амортизационные отчисления. Величина издержек вычитается из действительного валового дохода, и получается величина чистого операционного дохода;
- пересчет чистого операционного дохода в текущую стоимость объекта.

Существуют два метода пересчета чистого дохода в текущую стоимость: метод прямой капитализации и анализ дисконтированного денежного потока (АДДП).

Метод прямой капитализации переводит годовой доход в стоимость, путем деления годового дохода на соответствующий коэффициент капитализации.



Метод анализа дисконтированного денежного потока основан на учете периода владения собственностью, вида потоков доходов и периодичности их поступления. Каждое поступление дохода, включая доход от продажи, дисконтируется в настоящую стоимость. При этом норма дисконта, которая является, в основном, функцией риска, может быть для каждого вида дохода различной. Величина нормы дисконта выбирается с учетом состояния рынков капитала, ожиданий и желаний инвесторов.

Таким образом, доходный подход требует оценки будущих доходов и расходов, связанных с функционированием объекта в соответствии с вариантом наиболее эффективного использования.

Не имея в распоряжении достаточное количество рыночной информации по доходам и расходам, связанным с эксплуатацией аналогичных объектов, для определения рыночной стоимости объектов недвижимости в данной работе оценщик доходный подход не использовал.

**Вывод:**

Таким образом, для определения рыночной стоимости оцениваемых объектов недвижимости в данной работе Оценщиком использовался сравнительный подход.

## 6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

### 6.1.1. Общие положения

Для определения рыночной стоимости путем сравнения продаж необходимо отобрать и проанализировать рыночные данные о сделках купли-продажи объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки. В качестве аналогичного объекта, или объекта сравнения, следует рассматривать объекты недвижимости, наилучшее и наиболее эффективное использование, которого аналогично наилучшему и наиболее эффективному использованию объекта оценки.

Предполагается, что благоразумный покупатель не заплатит за продаваемый объект больше, чем стоит на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости, которые были недавно проданы, с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга.

Методы сравнения продаж наиболее эффективны в условиях, когда имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках купли - продажи сопоставимых с оцениваемым объектом. Если подобная недвижимость на рынке продаж представлена единичными сделками, подход сравнения продаж не обеспечивает надежных результатов.

Характерными особенностями на текущий период являются: достаточное количество сделок созданиями аналогичных характеристик и наличие информации о предложениях аналогичных зданий на продажу. При этом доступ к информации о заключенных сделках ограничен. Информация об объектах-аналогах получена из листингов, публикуемых на Web-сайтах агентств недвижимости, а также уточнялась в ходе телефонных бесед с агентами (дополнительная информация по объектам аналогам представлена в Приложении 3. «Дополнительная информация по объектам аналогам»). Поэтому применение сравнительного подхода является оправданным.

Метод сравнения продаж для оценки объекта недвижимости 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 отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта;
- расчет рыночной стоимости объекта оценки 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 аналогичными объектами.

Аналоги объекта оценки имеют различные рыночные характеристики (элементы сравнения). В оценочной практике принято в обязательном порядке анализировать следующие элементы сравнения:

- передаваемые права на недвижимость;
- условия финансирования сделки;
- условия сделки;
- время совершения сделки/предложения

Корректировки по указанным четырем элементам сравнения определяют стоимость аналогов объекта оценки, которые являются базой для остальных корректировок.

Наиболее часто анализируются также следующие элементы сравнения:

- месторасположение объекта недвижимости;
- физические характеристики объекта недвижимости;
- экономические характеристики объекта недвижимости;
- характер использования объекта недвижимости.

Корректировки делятся на **последовательные и кумулятивные**. При последовательных поправках каждый раз корректируется откорректированная цена. При непоследовательных (кумулятивных) корректировках необходимо учитывать их суммарный эффект.

При корректировке объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки. Окончательное решение о величине рыночной стоимости, определенной методом сравнения продаж, принимается на основании анализа скорректированных цен продажи объектов сравнения, имеющих максимальное сходство с объектом оценки.

С учетом площади, назначения помещений, объекты оценки разделены на 2 группы:

- 1) помещение общей площадью 151,5 кв.м, назначение - офисное,
- 2) помещения общей площадью 1106,4 кв.м, назначение – помещения свободного назначения.

### 6.1.2. Подбор объектов аналогов

Основными критериями выбора объектов-аналогов являлись: соответствие критерия наиболее эффективного использования; местоположения объектов-аналогов и объекта оценки и физических характеристик объектов (в частности, площади объектов аналогов и объекта оценки).

В результате анализа рынка были подобраны объекты коммерческого назначения, представленные в листингах, расположенные в сопоставимых районах города Москвы и в ценовой зоне (от ТТК до МКАД), аналогичные по основным техническим характеристикам с оцениваемыми объектами.

Информация об объектах-аналогах получена с интернет- сайтов и в результате опроса агентов по недвижимости. Информация представлена в Приложении 3. «Дополнительная информация по объектам аналогам (копии интернет-страниц)».

В качестве единицы сравнения выбрана цена предложения в руб. 1 кв. м общей площади улучшений с НДС.

В результате анализа найденной информации, были отобраны объекты, наиболее сопоставимые с оцениваемым по основным ценообразующим факторам. Характеристики данных объектов аналогов и оцениваемых объектов представлены в таблицах ниже.

### 6.1.3. Проведение корректировок по последовательным элементам сравнения (1-я группа корректировок)

В первую группу элементов сравнения входят элементы: права на объект, условия финансирования, условия предложения и дата сделки.

**Корректировка на передаваемые права.** Для объекта оценки оценивается право собственности на помещения. В результате анализа рынка были подобраны аналоги, для которых в качестве предмета сделки выступало право собственности на помещения. Поправка не требуется.

**Корректировка на условия финансирования.** Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые в свою очередь влияют на стоимость объекта. Расчет корректировки на условия финансирования зависит от сущности финансовых договоренностей (например, финансирование сделки самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита).

Условия финансирования для всех аналогов предполагаются одинаковыми, следовательно, корректировка равна нулю.

#### Корректировка на условия предложения.

В качестве наиболее вероятного значения поправки на предложение использовался следующий источник:

Наименование источника	Значение
Справочника оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Таблицы» Авторы: Лейфер Л.А, Крайникова Т.В. Издание четвертое актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2017 г.	16,4% 22,4%

Оценщик провел анализ рассматриваемого сегмента рынка и установил, что данные значения соответствует рыночным условиям.

**Корректировка на время совершения сделки/предложения.** Необходимость корректировки на дату продажи связана с изменением стоимости недвижимости с течением времени. Все аналоги, используемые в расчетах, предлагались для продажи в пределах месяца от даты проведения оценки, величина корректировки равна нулю.

#### 6.1.4. Проведение корректировок по независимым (кумулятивным) элементам сравнения (2-я группа корректировок)

Основные ценообразующие факторы на рынке коммерческой недвижимости:

- **престижность местоположения объекта** (приближенность к историческим и центральным частям города, престижность адреса, близость памятников архитектуры и центров деловой активности, благоустроенность и однородность социальной среды ближайшего окружения);
- **транспортная доступность (для промышленных объектов);**
- **характеристика входа (-ов)**, в том числе их количество, ориентация на улицу/во двор;
- **этаж расположения помещения;**
- **площадь помещения;**
- **коэффициент полезных площадей;**
- **высота потолков в помещении;**
- **состояние помещения** (техническое состояние, внутренняя отделка);
- **элементы благоустройства и коммуникаций** (наличие водоснабжения, отопления, канализации, электроэнергии, телефонных линий, интернета, радио и т.д.);
- **система доступа к помещению** (свободная/ограниченная);
- **система доступа на территорию** расположения здания, в котором находится помещение.

#### Локация объекта

Расположение объектов коммерческой недвижимости относительно административных округов существенным образом влияет на их стоимость, при этом, как показывает размещенное ниже исследование, местоположение принято дополнительно дифференцировать по принадлежности к определенной ценовой зоне:

- внутри Бульварного кольца;
- между Бульварным и Садовым кольцом;
- между Садовым кольцом и ТТК;
- между ТТК и ЧТК;
- между ЧТК и МКАД;
- за МКАД.

В информационно-аналитическом бюллетене рынка недвижимости RWAY №224 ноябрь 2013 г. было опубликовано следующие данные:

Таблица 6. Средневесовые запрашиваемые цены 1 кв. м коммерческой недвижимости

Тип помещения	Цена	Между Садовым кольцом и ТТК							
		С	С-В	В	Ю-В	Ю	Ю-З	З	С-З
Офисные	аренда, \$ в год	Внутри Бульварного кольца		Между Бульварным и Садовым кольцом					
	продажа, \$	910		950					
Торговые	аренда, \$ в год	1 950		1 770					
	продажа, \$	15 200		10 700					
Офисные	аренда, \$ в год	810	690	780	500	590	820	830	1 000
	продажа, \$	6 270	6 800	7 430	4 900	4 900	10 900	7 580	9 200
Торговые	аренда, \$ в год	1 600	880	1 190	550	1 100	1 260	1 300	1 700
	продажа, \$	12 100	5 000	9 800	5 900	6 500	12 700	12 100	12 100

Тип помещения		Цена			Внутри Бульварного кольца			Между Бульварным и Садовым кольцом		
Производственно-складские	аренда, \$ в год	235	300	200	190	180	160	240	145	
	продажа, \$	2 650	1 300	1 700	1 830	1 500	-	-	-	
Тип помещения	Цена	Между ТТК и ЧТК								
		С	С-В	В	Ю-В	Ю	Ю-З	З	С-З	
Офисные	аренда, \$ в год	480	380	380	400	460	620	680	630	
	продажа, \$	3 850	3 580	3 250	3 470	3 940	5 200	7 300	5 600	
Торговые	аренда, \$ в год	630	500	500	650	740	710	880	650	
	продажа, \$	5 100	4 400	5 000	5 000	5 700	6 700	8 500	7 500	
Производственно-складские	аренда, \$ в год	200	210	200	180	200	200	210	210	
	продажа, \$	1 800	2 000	1 400	1 500	1 460	-	2 950	1 400	
Тип помещения	Цена	Между ЧТК и МКАД								
		С	С-В	В	Ю-В	Ю	Ю-З	З	С-З	
Офисные	аренда, \$ в год	475	300	300	360	370	600	390	430	
	продажа, \$	3 400	3 000	3 300	3 300	3 300	4 400	5 200	3 350	
Торговые	аренда, \$ в год	540	480	550	550	620	700	740	450	
	продажа, \$	4 100	5 200	4 600	3 500	5 000	4 800	5 400	3 800	
Производственно-складские	аренда, \$ в год	170	160	200	200	190	110	200	220	
	продажа, \$	1 280	1 500	1 700	1 200	1 600	2 000	1 940	1 300	

Данное исследование дает полную картину, отражающую влияние фактора расположения объекта коммерческой недвижимости относительно административных округов и ценовых зон (транспортных колец) города Москвы, однако, в силу относительной давности публикации, возможность его применения вызывает сомнение, при этом найти более актуальные аналитические сведения подобного рода и полноты в общедоступных источниках информации найти не удалось. В силу изложенных обстоятельств, Оценщиком было принято решение самостоятельно актуализировать ценовую информацию в исследовании по состоянию на дату оценки, при этом сохранить предложенную сегментацию и дифференциацию территории города Москвы.

Данные о ценах предложений к продаже и арендных ставках были найдены в общедоступных источниках информации и сгруппированы по местоположению относительно административных округов и ценовых зон (транспортных колец) города Москвы.

Таблица 7. Влияние параметра «Расположение относительно АО» (максимальное значение соответствует индексу 1,00)

Тип помещения	Коэффициент	Внутри Бульварного кольца				Между Бульварным и Садовым кольцом			
Офисные	аренда	1,00				0,94			
	продажа	1,00				0,94			
Торговые	аренда	1,00				0,94			
	продажа	1,00				0,92			
Производственно-складские	аренда	1,00							
	продажа	1,00							
Тип помещения	Коэффициент	Между Садовым кольцом и ТТК							
		С	С-В	В	Ю-В	Ю	Ю-З	З	С-З
Офисные	аренда	0,78	0,69	0,73	0,67	0,68	0,84	0,80	0,83
	продажа	0,80	0,70	0,75	0,65	0,66	0,85	0,83	0,84
Торговые	аренда	0,81	0,69	0,64	0,65	0,70	0,87	0,84	0,85
	продажа	0,78	0,66	0,63	0,61	0,68	0,85	0,81	0,82

Тип помещения	Коэффициент	Внутри Бульварного кольца				Между Бульварным и Садовым кольцом			
		С	С-В	В	Ю-В	Ю	Ю-З	З	С-З
Производственно-складские	аренда	0,92	0,96	0,85	0,84	0,84	0,85	0,89	0,94
	продажа	0,86	0,86	0,82	0,86	0,81	0,85	-	-
Тип помещения	Коэффициент	Между ТТК и ЧТК							
		С	С-В	В	Ю-В	Ю	Ю-З	З	С-З
Офисные	аренда	0,62	0,56	0,62	0,51	0,59	0,66	0,65	0,63
	продажа	0,65	0,58	0,63	0,52	0,55	0,69	0,67	0,68
Торговые	аренда	0,62	0,59	0,60	0,50	0,61	0,68	0,66	0,57
	продажа	0,61	0,55	0,58	0,47	0,57	0,66	0,63	0,62
Производственно-складские	аренда	0,85	0,86	0,82	0,82	0,80	0,81	0,86	0,83
	продажа	0,80	0,78	0,72	0,77	0,76	0,80	0,79	-
Тип помещения	Коэффициент	Между ЧТК и МКАД							
		С	С-В	В	Ю-В	Ю	Ю-З	З	С-З
Офисные	аренда	0,53	0,46	0,52	0,43	0,48	0,56	0,54	0,55
	продажа	0,54	0,50	0,52	0,44	0,45	0,58	0,56	0,57
Торговые	аренда	0,51	0,53	0,49	0,47	0,54	0,56	0,60	0,52
	продажа	0,49	0,50	0,47	0,45	0,49	0,52	0,57	0,50
Производственно-складские	аренда	0,83	0,84	0,74	0,80	0,78	0,80	0,82	0,82
	продажа	0,74	0,72	0,71	0,73	0,72	0,83	0,81	0,76

Отраженные в таблице выше корректировки, показывают влияние фактора местоположения объекта коммерческой недвижимости на его стоимость и арендную ставку, при этом сопоставление полученных Оценщиком результатов и данных RWAY №224 ноябрь 2013, показало хорошую корреляцию и преемственность результатов, что подтверждает правильность произведенного исследования и возможность его использования в расчетах.

#### Площадь объекта

Корректировка на площадь учитывает, что при прочих равных условиях цена единицы площади большого Объекта недвижимости меньше, чем объекта меньшей площади. Принятые для сравнения объекты-аналоги отличаются от площади оцениваемых объектов, в связи с чем возникает необходимость корректировки по данному фактору.

Корректировка на общую площадь улучшений введена методом расчетных корректировок.

В качестве корректировки были использованы значения, опубликованные в издании «Справочника оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Таблицы» Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Издание четвертое актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2017 г.

Зависимость цены от площади объекта выражается матричными коэффициентами, представленными ниже по тексту:

ОА/ОО	<100 кв. м	100-250 кв. м	250-500 кв. м	500-750 кв. м	750-1000 кв. м	1000-1500 кв. м	1500-2000 кв. м	> 2000 кв. м
<100 кв. м	1	0,93	0,85	0,80	0,76	0,73	0,7	0,69
100-250 кв. м	1,07	1	0,91	0,85	0,82	0,78	0,75	0,74
250-500 кв. м	1,18	1,10	1,00	0,94	0,90	0,86	0,83	0,81
500-750 кв. м	1,26	1,17	1,07	1,00	0,96	0,92	0,88	0,87
750-1000 кв. м	1,31	1,22	1,11	1,04	1,00	0,96	0,92	0,90
1000-1500 кв. м	1,37	1,28	1,16	1,09	1,05	1,00	0,96	0,94
1500-2000 кв. м	1,43	1,33	1,21	1,14	1,09	1,04	1,00	0,98
>2000 кв. м	1,45	1,35	1,23	1,16	1,11	1,06	1,02	1,00

Поправка на площадь определена путем соотношения матричных коэффициентов объекта оценки и объекта-аналога и выражена в % к цене предложения.

### Состояние внутренней отделки

Поправка на техническое состояние определена по данным «Справочника оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Таблицы» Авторы: Лейфер Л.А, Крайникова Т.В. Издание четвертое актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2017 г. Значение фактора технического состояния в градации следующее: евростандарт/люкс -1,22; нормальное/среднее – 1,00, требуется ремонт – 0,85, без отделки – 0,79.

Наименование	Корректирующий коэффициент
<b>Цены предложений</b>	
Отношение удельной цены объекта без отделки к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,79
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,85
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс" к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22
<b>Арендные ставки</b>	
Отношение удельной арендной ставки объекта без отделки к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,77
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,85
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой "люкс" к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22

Поправка на состояние отделки определена путем соотношения матричных коэффициентов объекта оценки и объекта-аналога и выражена в % к цене предложения.

### Занимаемый этаж

На рынке помещений прослеживается зависимость цены 1 кв. м коммерческой недвижимости в зависимости от занимаемого этажа: наибольшая удельная стоимость при остальных равных условиях зафиксирована на объекты, расположенные на 1 этажах, наименьшая – объекты на цокольных этажах и подвалах.

В соответствии с данными «Справочника оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Таблицы» Авторы: Лейфер Л.А, Крайникова Т.В. Издание четвертое актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2017 г. зависимость цены от этажа объекта выражается матричными коэффициентами, представленными ниже по тексту:

Таблица 127

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,72	0,74
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,87

Данная корректировка определялась по формуле аналогичным образом, как определялась поправка на площадь путем соотношения значений коэффициентов.

Абсолютная валовая корректировка определялась по формуле:

$$K_{abs} = \sum_{n=i}^n K_n$$

Где  $K_n$  – значения внесенной корректировки количеством  $n$ .

Абсолютная валовая корректировка положительная или отрицательная, выраженная в %, применяется к цене предложения каждого объекта для определения откорректированной стоимости с учетом внесенных корректировок по ценообразующим факторам.

Весовое значение каждого объекта-аналога в откорректированную цену определяется по формуле:

$$Vz = \frac{1}{Val_n} \div \sum_{n=1}^n 1/Val_n ,$$

Где:

- $Vz$  – весовое значение;
- $Val_n$  – сумма абсолютных значений валовой корректировки.

Итоговая стоимость объекта оценки, определенная сравнительным подходом, определялась путем суммирования откорректированных цен объектов-аналогов с учетом весовых значения (вкладов).

Корректировки по второй группе элементов сравнения и расчет стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода представлены в таблице ниже.



Таблица 8. Расчет стоимости объекта недвижимости в рамках сравнительного подхода (1 группа)

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Тип объекта	<b>Встроенное помещение</b>	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Город	<b>Москва</b>	Москва	Москва	Москва	Москва	Москва
Округ	<b>ЮЗАО</b>	ЮАО	ЗАО	ЮЗАО	ЮЗАО	ЗАО
Район	<b>Гагаринский</b>	Донской	Раменки	Ломоносовский	Гагаринский	Раменки
Адрес местоположения объекта	<b>Андреевская набережная, 1</b>	Ленинский пр., 30	Минская ул., 1ГК1	Ленинский пр., 89/2	пр. Университетский, 6 к. 3	ул. Пырьева, д. 9с2
Станция метрополитена	<b>Ленинский пр., 1 км</b>	<b>Ленинский пр., 630 м</b>	Минская, 1,4 км	Новые черемушки, 2 км	Университет, 1,6 км	Кутузовская, 3,5 км
Расположение относительно красной линии	<b>1 линия наб.</b>	1 линия проспекта	1 линия ул.	1 линия пр.	2 линия пр.	2 линия ул.
Назначение объекта	<b>офисное</b>	универсальное	офисное	универсальное	офисное	офисное
Тип отделки и состояния внутренних помещений	<b>требуется ремонт</b>	нормальное	отличное	нормальное	отличное	отличное
Площадь помещения, кв. м	<b>151,5</b>	<b>259,30</b>	<b>240</b>	<b>106,00</b>	<b>343,00</b>	<b>203,00</b>
Тип входа	<b>отдельный вход</b>	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход
Этаж расположения	<b>1</b>	цоколь	1	цоколь	1	1
Наличие инженерных коммуникаций	<b>Канализация, водопровод, отопление, электричество</b>	Канализация, водопровод, отопление, электричество	Канализация, водопровод, отопление, электричество	Канализация, водопровод, отопление, электричество	Канализация, водопровод, отопление, электричество	Канализация, водопровод, отопление, электричество
Стоимость единого объекта недвижимости, руб. с НДС	?	<b>35 000 000</b>	<b>36 900 000</b>	<b>18 600 000</b>	<b>59 061 000</b>	<b>38 500 000</b>
Цена предложения, руб./ кв. м улучшений с НДС	?	<b>134 979</b>	<b>153 750</b>	<b>175 472</b>	<b>172 190</b>	<b>189 655</b>
Контакты	-	7 964 510-35-60	7 495 740-99-88	7912-856-40-64	7 (800) 100-49-95	7 (495) 150-14-10
Точная ссылка	-	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/202776853/">https://www.cian.ru/sale/commercial/202776853/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/200255532/">https://www.cian.ru/sale/commercial/200255532/</a>	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimonna-prodazhu-moskva-183818904">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimonna-prodazhu-moskva-183818904</a>	<a href="https://move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploshchadyu_343_kv_moskva_m_vorobevy_gory_moskva_universitetskyy_prospekt_6k3_6813203187/">https://move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploshchadyu_343_kv_moskva_m_vorobevy_gory_moskva_universitetskyy_prospekt_6k3_6813203187/</a>	<a href="http://www.makler.su/arendaview_kommp.asp?anketa_id=377255">http://www.makler.su/arendaview_kommp.asp?anketa_id=377255</a>

Наименование	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Адрес объекта	Андреевская набережная, 1	Ленинский пр., 30	Минская ул., 1ГК1	Ленинский пр., 89/2	пр. Университетский, 6 к. 3	ул. Пырьева, д. 9с2
Цена предложения, руб.		35 000 000	36 900 000	18 600 000	59 061 000	38 500 000



ПАО «Банк «Санкт-Петербург»

Наименование	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Передаваемые права на улучшения	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		35 000 000	36 900 000	18 600 000	59 061 000	38 500 000
Скорректированная цена, руб./ кв. м		134 979	153 750	175 472	172 190	189 655
Условия финансирования	Типичные рыночные	Типичные рыночные	Типичные рыночные	Типичные рыночные	Типичные рыночные	Типичные рыночные
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ кв. м		134 979	153 750	175 472	172 190	189 655
Условия сделки	Типичные рыночные	Типичные рыночные	Типичные рыночные	Типичные рыночные	Типичные рыночные	Типичные рыночные
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ кв. м		134 979	153 750	175 472	172 190	189 655
Тип сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка		-16,4%	-16,4%	-16,4%	-16,4%	-16,4%
Скорректированная цена, руб./ кв. м		112 842	128 535	146 694	143 950	158 552
Дата предложения	Март 2019	Март 2019	Март 2019	Март 2019	Март 2019	Март 2019
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ кв. м	0	112 842	128 535	146 694	143 950	158 552

Наименование	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Округ	ЮЗАО	ЮАО	ЗАО	ЮЗАО	ЮЗАО	ЗАО
Коэффициент	0,69	0,66	0,67	0,69	0,69	0,67
Корректировка, %		4,55%	2,99%	0,00%	0,00%	2,99%
Площадь объекта	151,50	259,30	240,00	106,00	343,00	203,00
Коэффициент по площади	1,00	0,91	0,91	1,00	0,91	0,91
Корректировка, %		9,89%	9,89%	0,00%	9,89%	9,89%



ПАО «Банк «Санкт-Петербург»

Наименование	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Этаж расположения	1	цоколь	1	цоколь	1	1
Коэффициент этаж расположения	1,00	0,82	1,00	0,82	1,00	1,00
Корректировка, %		21,95%	0,00%	21,95%	0,00%	0,00%
Тип отделки и состояние внутренних помещений	требуется ремонт	нормальное	отличное	нормальное	отличное	отличное
Коэффициент	0,85	1,00	1,22	1,00	1,22	1,22
Корректировка, %	0,00%	-15,00%	-30,33%	-15,00%	-30,33%	-30,33%
Суммарная корректировка, %		21,39%	-17,45%	6,95%	-20,44%	-17,45%
<b>Скорректированная цена, руб./ кв. м</b>		<b>136 976</b>	<b>106 102</b>	<b>156 891</b>	<b>114 530</b>	<b>130 880</b>
<b>Абсолютная валовая корректировка, %</b>		<b>46,84%</b>	<b>40,22%</b>	<b>36,95%</b>	<b>40,22%</b>	<b>40,22%</b>
<b>Относительное значение корректировки</b>	12,30	2,13	2,49	2,71	2,49	2,49
Весовой коэффициент		17,36%	20,21%	22,00%	20,21%	20,21%
Разброс	47,87%					
Коэффициент вариации	15,4%					
Удельный показатель рыночной стоимости, расчетное значение, руб./ кв. м	129 347					
Общая площадь объекта, кв. м	151,50					
<b>Стоимость Объекта оценки в рамках сравнительного подхода, округленно, руб.</b>	<b>19 600 000</b>					

Таблица 9. Расчет стоимости объекта недвижимости в рамках сравнительного подхода (2 группа)

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Тип объекта	<b>Встроенное помещение</b>	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Город	<b>Москва</b>	Москва	Москва	Москва	Москва
Округ	<b>ЮЗАО</b>	САО	ЦАО	ЮАО	ЮЗАО
Район	<b>Гагаринский</b>	Сокол	Хамовники	Нагатино-Садовники	Коньково
Адрес местоположения объекта	<b>Андреевская набережная, 1</b>	ул. Панфилова, 4к2	улица Хамовнический Вал, 24	1-й Нагатинский проезд, 11к1	ул. Бутлерова, 17
Станция метрополитена	<b>Ленинский пр., 1 км</b>	Панфиловская, 400 м	Лужники, 700 м	Нагатинская, 1,3 км	Калужская, 1,1 км
Расположение относительно красной линии	<b>1 линия наб.</b>	1 линия ул.	1 линия	2 линия ул.	2 линия ул.
Назначение объекта	<b>универсальное</b>	универсальное	универсальное	универсальное	помещения фитнес-центра
Тип отделки и состояние внутренних помещений	<b>без отделки</b>	нормальное	нормальное	без отделки	нормальное
Площадь помещения, кв. м	<b>1 106,4</b>	<b>645,00</b>	<b>576</b>	<b>877,00</b>	<b>1 476,30</b>
Тип входа	<b>отдельный вход</b>	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход
Этаж расположения	<b>цоколь, подвал</b>	цоколь	цоколь	1,2 этаж	цоколь
Наличие инженерных коммуникаций	<b>Канализация, водопровод, отопление, электричество</b>	Канализация, водопровод, отопление, электричество	Канализация, водопровод, отопление, электричество	Канализация, водопровод, отопление, электричество	Канализация, водопровод, отопление, электричество
Стоимость единого объекта недвижимости, руб. с НДС	?	<b>64 500 000</b>	<b>53 000 000</b>	<b>94 000 000</b>	<b>163 000 000</b>
Цена предложения, руб./ кв. м улучшений с НДС	?	<b>100 000</b>	<b>92 014</b>	<b>107 184</b>	<b>110 411</b>
Контакты	-	7 962 943-63-93	7 (495) 150-14-10	7 (901) 753-44-68	7499-113-13-79
Точная ссылка	-	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/165562536/">https://www.cian.ru/sale/commercial/165562536/</a>	<a href="http://www.makler.su/arenda/view_kommp.asp?anketa_id=358707">http://www.makler.su/arenda/view_kommp.asp?anketa_id=358707</a>	<a href="https://zdanie.info/2388/2483/object/254364">https://zdanie.info/2388/2483/object/254364</a>	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-263647763">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-263647763</a>



ПАО «Банк «Санкт-Петербург»

Наименование	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Адрес объекта	Андреевская набережная, 1	ул. Панфилова, 4к2	улица Хамовнический Вал, 24	1-й Нагатинский проезд, 11к1	ул. Бутлерова, 17
Цена предложения, руб.		64 500 000	53 000 000	94 000 000	163 000 000
Передаваемые права на улучшения	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		64 500 000	53 000 000	94 000 000	163 000 000
Скорректированная цена, руб./ кв. м		100 000	92 014	107 184	110 411
Условия финансирования	Типичные рыночные	Типичные рыночные	Типичные рыночные	Типичные рыночные	Типичные рыночные
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ кв. м		100 000	92 014	107 184	110 411
Условия сделки	Типичные рыночные	Типичные рыночные	Типичные рыночные	Типичные рыночные	Типичные рыночные
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ кв. м		100 000	92 014	107 184	110 411
Тип сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка		-22,4%	-22,4%	-22,4%	-22,4%
Скорректированная цена, руб./ кв. м		77 600	71 403	83 174	85 679
Дата предложения	Март 2019	Март 2019	Март 2019	Март 2019	Март 2019
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ кв. м	0	77 600	71 403	83 174	85 679

Наименование	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Округ	ЮЗАО	САО	ЦАО	ЮАО	ЮЗАО
Коэффициент	0,66	0,61	0,75	0,57	0,66
Корректировка, %		8,20%	-12,00%	15,79%	0,00%
Площадь объекта	1 106,40	645,00	576,00	877,00	1 476,30
Коэффициент по площади	1,00	1,09	1,09	1,04	1,00
Корректировка, %		-8,26%	-8,26%	-3,85%	0,00%



ПАО «Банк «Санкт-Петербург»

Наименование	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Этаж расположения	цоколь, подвал	цоколь	цоколь	1,2 этаж	цоколь
Коэффициент этаж расположения	0,91	0,82	0,82	1,00	0,82
Корректировка, %		10,98%	10,98%	-9,00%	10,98%
Тип отделки и состояние внутренних помещений	без отделки	нормальное	нормальное	без отделки	нормальное
Коэффициент	0,79	1,00	1,00	0,79	1,00
Корректировка, %	0,00%	-21,00%	-21,00%	0,00%	-21,00%
Суммарная корректировка, %		-10,08%	-30,28%	2,94%	-10,02%
<b>Скорректированная цена, руб./ кв. м</b>		<b>69 774</b>	<b>49 781</b>	<b>85 623</b>	<b>77 090</b>
<b>Абсолютная валовая корректировка, %</b>		<b>40,23%</b>	<b>40,23%</b>	<b>12,85%</b>	<b>31,98%</b>
<b>Относительное значение корректировки</b>	15,88	2,49	2,49	7,78	3,13
Весовой коэффициент		15,65%	15,65%	49,01%	19,69%
Разброс	72,00%				
Коэффициент вариации	21,7%				
Удельный показатель рыночной стоимости, расчетное значение, руб./ кв. м	75 854				
Общая площадь объекта, кв. м	1 106,40				

## 7. СОГЛАСОВАНИЕ И ВЫВЕДЕНИЕ ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и выработка единой оценки.

Преимущества каждого подхода определяются по следующим критериям:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя и фактического продавца (цель оценки).
2. Тип, качество и обширность исходной информации.
3. Способность параметров учитывать конъюнктурные требования рынка (адекватность рынку).
4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость.

Результаты примененных подходов оценивались с точки зрения их соответствия вышеперечисленным критериям. Согласование результатов представлено в таблице. Баллы выставались по пятибалльной системе оценки, соответственно мнению оценщика.

С учетом вышесказанного необходимо сделать следующие выводы:

- Характерными особенностями на текущий период являются: большое количество сделок с объектами аналогичных характеристик, однако отсутствие открытого доступа к информации о заключенных сделках, а также трудности в получении полной и достоверной информации по имеющимся у нас данным о продажах. Однако оценщику удалось найти сопоставимые объекты и применение сравнительного подхода к объекту оценки является возможным. На данном основании для определения рыночной стоимости объектов оценки в данной работе оценщик использовал сравнительный подход.

На основании имеющегося опыта оценочной деятельности и с учетом особенностей объекта оценки были присвоены соответствующие веса, в соответствии с критериями, указанными в таблице, вычислены существующие вклады по каждому из перечисленных подходов.

Так как в отношении каждого объекта недвижимости использовался один подход – сравнительный (метод сравнения продаж) согласование рыночной стоимости не требуется.

**Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого недвижимого имущества составляет округленно  
на дату оценки 11 марта 2019 г.:**

**103 530 000 (Сто три миллиона пятьсот тридцать тысяч) руб., в том числе:**

№ п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м	Рыночная стоимость, руб.
1	Помещение, назначение: нежилое, общей площадью 40,5 кв.м, цокольный этаж, помещение XII - комната I, адрес объекта: Москва, Андреевская набережная, дом 1	40,50	3 070 000
2	Помещение, назначение: нежилое, общей площадью 524 кв.м, подвал, помещение IX - комнаты 1-15, 32, 33, адрес объекта: Москва, Андреевская набережная, дом 1	524,00	39 750 000
3	Помещение, назначение: нежилое, общей площадью 541,9 кв.м, цокольный этаж, помещение XIII - комнаты 1-16, 18, 19, адрес объекта: Москва, Андреевская набережная, дом 1	541,90	41 110 000
4	Помещение, назначение: нежилое, общей площадью 151,5 кв.м, 1 этаж, помещение III - комнаты 1-15, адрес объекта: Москва, Андреевская набережная, дом 1, корпус 1	151,50	19 600 000
	<b>Итого:</b>	<b>1 257,90</b>	<b>103 530 000</b>

## 8. СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ

Оценщик и Исполнитель, выполнивший данную работу, подтверждает на основании своих знаний и Исполнитель и Оценщик, выполнившие данную работу, подтверждает на основании своих знаний и убеждений, что:

- утверждения и факты, содержащиеся в данном Отчете, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются нашими личными, независимыми и профессиональными;
- у Исполнителя не было текущего имущественного интереса, и отсутствует будущий имущественный интерес в Объекте оценки и у Исполнителя отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по договору на проведение оценки) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с Объектом оценки;
- оплата услуг Исполнителя и Оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости Объекта, и также не связана с заранее predetermined стоимостью или стоимостью, определенной в пользу Заказчика;
- настоящая оценка имущества производилась в соответствии с действующим в РФ законодательством, а именно на основании Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» от 20.05.2015 г., Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» от 20.05.2015 г., Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» от 20.05.2015 г., Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» от 25.09.2014 г., Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования» (ФСО № 10) от 01.06.2015 г.

### **Оценщик:**

#### Оценщик

Матыгина Елена Викторовна

### **Исполнитель:**

#### Генеральный директор

ООО «Оценка и Консалтинг»

Корниенко Дмитрий Алексеевич



## 9. ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Сведения о членстве оценщиков в саморегулируемой организации оценщиков, копии дипломов оценщиков, копии страхового полиса.
2. Дополнительная информация по объектам аналогам (копии интернет-страниц).
3. Документальные сведения, предоставленные Заказчиком по Объекту оценки.

**Приложение 1. Сведения о членстве оценщиков в саморегулируемой организации оценщиков, копии дипломов оценщиков, копии страхового полиса**

Страховая Акционерная Компания  
**ЭНЕРГОГАРАНТ**

ПОЛИС N 180005-035-000167

**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,  
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

**Страхователь:** ООО «Оценка и Консалтинг»  
111396, г. Москва, Свободный пр-кт, д. 20/58 офис 100 ИНН 7720633680  
р/с ЗАО «Райффайзенбанк», 129090, г. Москва, ул. Троицкая, дом 17, стр. 1  
к/с 30101810200000000700  
БИК 044525700

**Объектом страхования** по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

**Страховым случаем** по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.



**Выгодоприобретатели:** заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховая премия, руб.
30 000 000,00	18 000,00

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 180005-035-000167 от 30 сентября 2018 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

**Настоящий Полис действует с 30 сентября 2018г. по 29 сентября 2019г.**  
Настоящий Полис страхования вступает в силу в 00 часов дня, следующего за днем перечисления страховой премии в полном размере на расчетный счет Страховщика.

**Неотъемлемой частью** настоящего Полиса является:  
Договор N 180005-035-000167 от 30 сентября 2018г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

<p><b>СТРАХОВЩИК:</b> ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ»</p> <p>Главный специалист Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков</p> <p> /С.Г.Рудский/</p>	<p><b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b> ООО «Оценка и Консалтинг»</p> <p>Генеральный директор</p> <p> /Корниенко Д.А./</p>
--	--

Полис оформил Югов А.В.  
Дата выдачи полиса: 30.09.2018 г.



**САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ  
ОРГАНИЗАЦИЯ  
ОЦЕНЩИКОВ**  
ОБЪЕДИНЯЕМ ЛУЧШИХ!

115280, Москва, Ленинская Слобода 19  
115184, Москва, а/я 10  
Тел./факс: +7 (495) 269-27-29, +7 (499) 372-72-73  
armo@sroarmo.ru  
sroarmo.ru

### Выписка № 114-А

из реестра аккредитованных юридических лиц при Некоммерческом партнерстве  
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

«03» октября 2017 года

Настоящая выписка выдана по заявлению:

Общества с ограниченной ответственностью «Оценка и Консалтинг»  
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Общество с ограниченной ответственностью «Оценка и Консалтинг» (ИНН 7720633680)

(наименование юридического лица)

Является аккредитованным юридическим лицом при Некоммерческом партнерстве

«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

и включено в реестр аккредитованных юридических лиц при Некоммерческом партнерстве  
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ  
ОЦЕНКИ»

«03» октября 2017 года за регистрационным № 1517

Генеральный директор



Петровская Е.В.



# СВИДЕТЕЛЬСТВО

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

«03» октября 2017 года

Настоящее свидетельство № **103-АС** выдано:

**Обществу с ограниченной ответственностью «Оценка и Консалтинг»  
(ИНН 7720633680)**

(наименование юридического лица)

О том, что **Общество с ограниченной ответственностью «Оценка и Консалтинг»**

является аккредитованным юридическим лицом при Некоммерческом партнерстве  
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ  
ОЦЕНКИ»

и включено в реестр аккредитованных юридических лиц при Некоммерческом партнерстве  
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ  
ОЦЕНКИ»

за регистрационным № 1517

«03» октября 2017 г.

Генеральный директор

Петровская Е.В.





**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Матвизинной  
Блане Владимировне (ф.и.о. получателя)

в том, что он(а) с 14 сентября 2006 г. по 30 октября 2006 г.  
повышал(а) свою квалификацию в (на) Санкт-Петербургском  
государственном инженерно-техническом университете  
по специальности «Информационные технологии»  
по «Обучающая деятельность»  
в объеме 104 часов

За время обучения сдал(а) экзамены и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
<u>Обязательные дисциплины</u>	<u>72</u>	
<u>Факультативы по выбору</u>	<u>32</u>	
<u>Итоговые экзамены</u>		<u>отлично</u>

Прочел(а) нет (полностью прочитал)

Выполнил(а) нет (полностью выполнил)

Секретарь БФ (подпись)

Город Санкт-Петербург год 2006

Место выдачи: СПб

Свидетельство является государственным документом  
о повышении квалификации

Регистрационный номер 1017/2006

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Мамышиной Елене Викторовне в том, что от(а) с 26 октября 2009 г. по 21 ноября 2009 г. повышал(а) свою квалификацию в (на) Санкт-Петербургской государственной академии управления и экономики по программе "Высший менеджмент" в объеме 108 часов

За время обучения стал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
1. <u>Стратегические дисциплины</u>	<u>72</u>	
2. <u>Дисциплины по выбору</u>	<u>32</u>	
3. <u>Итоговый комплексный экзамен</u>	<u>4</u>	<u>отлично</u>

Прочие не предусмотрены

Выдано в Санкт-Петербурге 21 ноября 2009 г.

Ректор (подпись) [Подпись]  
Секретарь [Подпись]

Регистрационный номер 351

Форм. ИФР. М.пост. 2004





000 «Страховая компания «Капитал-полис»  
(ООО «СК «Капитал-полис»)  
190013, г. Санкт-Петербург,  
Московский пр., д.22, литер 3  
тел. (812) 322-63-51, 322-63-52  
Лицензия ЦБ РФ СИ № 1336



р/с 40701810026260000001  
к/с 30101810300000000811  
в ФИЛИАЛ N 7806 ВТБ 24  
(ПАО) Санкт-Петербург  
БИК 044030811 ИНН 7838066700  
КПП 783801001  
ОГРН 1177847090057 ОКПО 27494772

**ПОЛИС**  
**страхования ответственности оценщиков**  
**ОТВ – ОЦ №00172**

г. Санкт-Петербург

"04" марта 2019 г.

ООО «СК «Капитал-полис», далее «Страховщик», в лице генерального директора Кузнецова Алексея Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Матвигина Елена Викторовна, паспорт: 47 03 726 850 выдан Отделом внутренних дел октябрьского округа города Мурманска 20.06.2003, далее «Страхователь», с другой стороны (далее вместе – Стороны), на основании Заявления на страхование от "04" марта 2019г. (Приложение 2) и в соответствии с "Правилами страхования ответственности оценщиков" от 24.03.2015г. Страховщика (далее – Правила, Приложение 1) заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Объект страхования	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с наступления риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам. Страхователь является членом Некоммерческого партнерства Саморегулируемая организация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки»
2. Выгодоприобретатели	Заказчики, заключившие договоры на проведение оценки, и/или третьи лица, которым причинен вред вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком.
3. Страховые случаи	Страховым случаем по настоящему полису страхования ответственности оценщиков является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.
4. Срок действия договора страхования:	Договор страхования вступает в силу с 12 марта 2019 года и действует по 11 марта 2020 года (включительно).
5. Страховая сумма:	300 000 (Триста тысяч) рублей.
6. Лимиты ответственности	Не установлены
7. Франшиза	Не установлена
8. Страховая премия Порядок уплаты:	900 (Девятьсот) рублей. <input checked="" type="checkbox"/> единовременно <input type="checkbox"/> в рассрочку; подлежит уплате до "15" марта 2019 г. (включительно)
9. Страховые выплаты	В соответствии с Правилами
10. Внесение изменений и прекращение договора страхования:	В соответствии с Правилами
11. Дополнительные условия:	В случае неоплаты страхового взноса в размере и/или в сроки, предусмотренные п.8., договор считается не заключенным.
12. Приложения, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Полиса	1. "Правила страхования ответственности оценщиков" от 24.03.2015 года Страховщика. 2. Заявление на страхование от "04" марта 2019 г.

Страхователь  
Правила страхования получил

М.П. (подпись) / Е.В. Матвигина /

Страховщик

Генеральный директор  
М.П. (подпись) / А.Н. Кузнецов /



## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 006399-1 « 26 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан Матыгиной Елене Викторовне

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

от « 26 » марта 20 18 г. № 56

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 26 » марта 20 21 г.



**Приложение 2. Дополнительная информация по объектам аналогам (копии интернет-страниц)**

**Объекты-аналоги, используемые при расчете рыночной стоимости офисного помещения**

**Объект аналог № 1**      <https://www.cian.ru/sale/commercial/202776853/>

**Свободное назначение, 259,3 м²**  
 Москва, ЮАО, р-н Донской, Ленинский просп., 30. На карте  
 Ленинский проспект - 4 мин. пешком | Площадь Гагарина - 7 мин. пешком  
 Воробьевы горы - 23 мин. пешком

**35 000 000 Р**  
 134 979 ₽ за м²  
 Следить за изменением цены  
 УЧН

**Леонид Грегов**  
 Еще 8 объектов  
**+7 964 510-35-60**  
 Показать, скрывать, что вышло это объявление на ЦИАН. И оставить отзыв после звонка  
 Написать сообщение

Площадь: 259,3 м² | Этаж: -1 из 8 | Помещение: Свободно

Назначение: офис, склад, шоурум, интернет магазин  
 Продается отличное помещение свободного назначения в пешей доступности от метро, первая линия. Широкие возможности для использования. Подойдет под офис, интернет-магазин, склад, учебный центр, спортивную секцию, спортивный зал, различные курсы, тренировки, шоу-рум, студию, нешульное производство (1й этаж не жилой). Помещение с качественным ремонтом, заловая напольная планировка. Отдельный вход. Электричество 15 квт (новая проводка). Интернет, телефон. Оборудовано приточно-вытяжной вентиляцией с подогревом температуры воздуха, таймером. Установлена спутниковая сигнализация (охрана + пожарная, датчики протечек, дыма и т.д.). 2 с/у. Есть подвалы для тяжелых грузов. Оборудовано помещение под кухню, с гарнитуром. Есть парковка во дворе (закрыт шлагбаумом), а также недорогой подземный паркинг прямо у дома.

**Объект аналог № 2**      <https://www.cian.ru/sale/commercial/200255532/>

**Свободное назначение, 240 м²**  
 Москва, ЗАО, р-н Раменки, Минская ул., 1ГК1. На карте  
 Минская - 17 мин. пешком | Ломоносовский проспект - 25 мин. пешком  
 Раменки - 37 мин. пешком

**36 900 000 Р**  
 153 750 ₽ за м²

**SKOLKOVKO НЕДВИЖИМОСТЬ**  
 Агентство недвижимости  
 89 объектов с 2005 года  
 Еще 510 объектов  
**+7 926 222-43-44**  
**+7 495 740-99-88**  
 Показать, скрывать, что вышло это объявление на ЦИАН. И оставить отзыв после звонка  
 Написать сообщение

Площадь: 240 м² | Этаж: 1 из 22 | Помещение: Свободно

Назначение: детский сад, школа, студия танцев, салон красоты, массажный салон, медицинский центр, офис, клиентский офис  
 id: 86043 (Минск). Продается Помещение Свободного Назначения в элитном жилом комплексе Золотые Ключи 2. Охраняемая территория. Идеально под детский сад, школу, танцевальную студию, салон красоты, медицинскую клинику, офис. Два отдельных входа. Сделан первоклассный ремонт с использованием дорогих материалов. Документы готовы к сделке. Оперативный показ.

Узнайте больше  
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.  
**+7 926 222-43-44, +7 495 740-99-88**  
 Показать, скрывать, что вышло это объявление на ЦИАН

**Объект аналог № 3** | <https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-183818904>

← → ↻ 📄 <https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-183818904> 🔍 ☆ 🌐 ⌵

Приложения

**18 600 000 ₽**  
В ипотеку за 180 350 РУБ./мес.

**Офис, 106 м²**  
личной просят 89/2, Ломоносовский, Москва  
Университет 1,0 км

[Выбрать ипотечную программу](#)

☆ В избранное  
[Получать похожие объявления](#)

**Офер**  
Размещает объявления: 0 лет 5 мес.  
Открыть другие объекты на продажу: 6  
Открыть другие объекты в аренду: 3  
Всего за 3 месяца: 9

[+79120564064](#)

Попытка, о которой вы не знали это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

[Написать владельцу объявления](#)

[VK](#) [R](#) [f](#) [t](#) [G](#)

1 из 15 🔍

[Связаться с владельцем](#) [+79120564064](#)

**Офис, 106 м²**

Продается нежилое помещение в подвале многоквартирного дома по адресу: г. Москва, просп. Ленинский, д. 89/2. Есть сомнения или вопросы по возможности использования помещения или юридическим документам? Звоните. 106 кв.м. Цена 18,6 млн. руб. Торг. Собственник.

[Создать заметку](#) [Распечатать](#) [Получать похожие](#) [Пожаловаться](#)

**«Райт Вилладжи»**

Уникальный проект Райт Вилладжи это бизнес-парк на автодороге «Индустриальный» Райт Вилладжи.

[Андрей Директ](#)

**Объект аналог № 4** | [https://move.ru/objects/prodaetsya\\_psn\\_ploschadyu\\_343\\_kv\\_m\\_moskva\\_m\\_vorobeyev\\_gory\\_moskva\\_universitetskiy\\_prospekt\\_6k3\\_6813203187/](https://move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_343_kv_m_moskva_m_vorobeyev_gory_moskva_universitetskiy_prospekt_6k3_6813203187/)

← → ↻ 📄 [https://move.ru/objects/prodaetsya\\_psn\\_ploschadyu\\_343\\_kv\\_m\\_moskva\\_m\\_vorobeyev\\_gory\\_moskva\\_universitetskiy\\_prospekt\\_6k3\\_6813203187/](https://move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_343_kv_m_moskva_m_vorobeyev_gory_moskva_universitetskiy_prospekt_6k3_6813203187/) 🔍 ☆ 🌐 ⌵

Приложения

Недвижимость на Move.ru · Москва · МЦК Площадь Гагарина · пр-кт. Университетский

**Продам помещение свободного назначения, 343 м², Москва, проспект Университетский, 6к3**

**59 061 600 ₽** цена за м² 172 191 ₽

г. Москва  
пр-кт Университетский, д. 6 к. 3  
МЦК Площадь Гагарина

1 ноября 2018 · 82 (+1 за сегодня) · Обновлено сегодня в 12:16

[Пожаловаться](#) [Заметка](#) [Печатать](#) [PDF](#)

☆ [Добавить в избранное](#)

**Андрей Иванов**  
**+7 (800) 100-49-95**  
Сообщите продавцу, что вы нашли объявление на портале move.ru

Продавайте быстрее только после просмотра объекта! Совершенно с бесплатным сопровождением, чтобы не потерять ни одного покупателя.

**Продайте быстрее!**

[Преимум размещение](#)  
[Параметры объявления](#)

м. Римская

[БЦ на Нижегородской](#)  
Готовое офисное здание. Удобно: в пешей доступности ТТК, М.

**ПСН в продажу**

Цена: 59 061 600 ₽ Тип объявления: вторичка

https://move.ru/objects/prodaetsya\_psn\_ploshchadyu\_343\_kv\_m\_moskva\_m\_vorobey\_gory\_moskva\_universitetskiy\_prospekt\_6k3\_6813203187/

Приложения

### ПСН в продажу

Цена:	59 061 600 Р	Тип объявления:	вторичка
Цена за м²:	172 191 Р	Общая площадь:	343 м²
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата публикации:	1 ноября 2018
Тип объекта:	псн	Дата обновления:	сегодня в 12:16

### Информация о доме

Адрес:	г. Москва, пр-д. Университетский, Дом 6, Корпус 3
Управляющая компания:	ГУП ЗВЕЗДА
Год постройки:	1985
Количество подъездов:	1
Количество этажей:	14
Серия:	индивидуальный
Тип дома:	Многоквартирный дом
Количество жилых помещений:	104
Тип фундамента:	Иной
Тип перекрытия:	Железобетонные

### Описание

Недвижимость в г. Москве и Московской области по ценам ниже рыночных на 30-70% с нами, легко! Продается помещение площадью 343 кв.м, на первом этаже жилого дома с отдельным входом, имеется парковка, под любой вид деятельности, по адресу: г. Москва, ул. Университетская 6 стр 3. Реализация ограничена по времени, "ГОРГО" до 18.03.2019 г. успевайте приобрести! Не упускайте! Позвоните прямо сейчас и узнайте размер дополнительной скидки актуальной сегодня! - Все интересующую информацию вы получите позвонив нам по телефону, написав письмо, отправив сообщение воспользовавшись формой обратной связи или на нашем сайте. Звоните прямо сейчас! Приглашаем к сотрудничеству агентства недвижимости, риэлторов! Особые условия для инвесторов!

### Информация

Продается ПСН площадью 343 кв.м. Москва, цена 59 061 600 руб.  
Найти схожие объявления вы можете в разделе «Коммерческая недвижимость» портала недвижимости Move.ru.

[Еще на Нижегородской](#)

Готовое офисное здание. Удобный выезд на ТТК, М. Ринковск. Площадь Ильинка.

+7 (495) 236-05-...

[Все спецпредложения](#)

---

**BARRIN HOUSE**

**ГОТОВЫЕ КВАРТИРЫ**

от **500 000** руб/м²

**ДОСТРОИТЬ**

154 52 03

**ПОВЕЛИТЕЛИ ИЛИ ПОКОИ?**

---

**КЛУБНЫЙ ДОМ НА ПАВЕЛЦКОМ**

**MITTE**

Объект аналог № 5

[http://www.makler.su/arendaview\\_kommp.asp?anketa\\_id=377255](http://www.makler.su/arendaview_kommp.asp?anketa_id=377255)

Не защищено | www.makler.su/arendaview\_kommp.asp?anketa\_id=377255

Приложения

**Продается офис, в жилом доме, на первом этаже**

**203 кв.м.**

**189 655 руб/кв.м**

**м. Парк Победы, ул. Пырьева**

**Без комиссии**

[Версия для печати](#)

**Стрит-ритейл в клубном доме VIVALDI**

Аренда/продажа. От 27 до 410 м2 с отдельным входом, панорамное остекление. Синдик.

+7(495) 401-70-70

---

**ТЦ MetroMall**

Продается торговые помещения от 11до 1 056 кв.м

+7(495) 646-10-07

---

**ТЦ Зелёный**

Продается торговые площади от 8 до 1 560 кв.м.

+7(495) 646-10-07

Расположение

**М Парк Победы**  
10 минут транспортом

Москва  
ЗАО Дорогомиллово, ул. Пырьева, д. 9с2 [\(просмотреть на карте\)](#)

Основные параметры

Тип объекта: [офис](#), [ПСН](#), [Бытовые услуги](#), [медицинский центр](#), [клиника](#), [прачечная/сауна](#), [салон](#), [участки](#), [стomatология](#), [фотоуслуги](#), [в жилом доме](#), [с отдельным входом](#), [на первом этаже](#)

Класс объекта: **B**

Площадь: **203 м²**

+7 (495) 150-14-10  
Сообщите нам № лота: 377255

[Оставить заявку](#)

[Добавить в "Мои варианты"](#)

[Скачать презентацию](#)

← → ↻ | Не защищено | www.makler.su/arendaview\_kommp.asp?anketa\_id=377255

Приложения

Этаж/Этажность: 1/20

**Условия продаж**

Цена: 189 655 руб/м<sup>2</sup>  
 Стоимость объекта: 38 500 000 руб

**Общее описание**

Продается помещение свободного назначения. Новый жилой дом, первые этажи нежилом фонде. Общая площадь 203м<sup>2</sup>. Отдельный вход. Высота потолков 3.3м. Мощность 25 квт. Расположение жилого комплекса "Пырьева 9" волею основных транспортных артерий города – немаловажный фактор успеха. В 39 минутах от него станция метрополитена "Студенческая", рядом находятся такие магистрали, как Мичуринский проспект, Третье Транспортное Кольцо, Кутузовский проспект. Имеется наземный охраняемый паркинг для гостей и сотрудников дома.

Если вас заинтересовала [продажа объекта](#), получить более подробную информацию или договориться о просмотре помещения вы можете по телефону +7 (495) 150-14-10.

**Офисы на карте**

**Продажа торговых помещений в БЦ Ривердайд**  
 Акции: Скидка 10% на все торговые помещения на 1-м этаже. От 29 до 250 кв.м.  
 +7 (495) 120-00-38

**ТЦ BabyStore**  
 Продаются торговые помещения в ТЦ от 17м<sup>2</sup>.  
 Распорочка. Арендный бизнес.  
 boby store +7 (495) 646-10-07

**Торговый центр "Галлеон"**  
 Продажа арендного бизнеса.  
 Торговые помещения от 10 до 1400 кв.м. Окупаемость 5-7 лет. г. Балашика. Высокий трафик.  
 +7 (495) 505-11-16

**Объекты-аналоги, используемые при расчете рыночной стоимости помещений свободного назначения**

Объект аналог № 1	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/165562536/">https://www.cian.ru/sale/commercial/165562536/</a>
<p>Недвижимость в Москве · Коммерческая · Продажа помещений свободного назначения в Москве · САО · Сокол · метро Панфиловская · улица Панфилова</p> <p>9 янв, 13:48 · 674 просмотра, 1 за сегодня</p> <p><b>Свободное назначение, 645 м<sup>2</sup></b>          Москва, САО, р-н Сокол, ул. Панфилова, 4к2. На карте          Панфиловская - 5 мин, пешком   Октябрьское поле - 14 мин, пешком          Сокол - 17 мин, пешком</p> <p>64 500 000 ₽          300 000 в 1 кв м<sup>2</sup>          Следить за изменением цены          Включены НДС</p> <p>Ипотека от 611 765 в/мес</p> <p>Оставить заявку</p> <p>PR: Денис Чернов          Поступил в довер          Нет отъездов          Опыт работы с 2011 года          Есть в объекте          +7 962 943-63-93</p> <p>Пожалуйста, оцените, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после визита.</p> <p>Написать сообщение</p> <p>ОБЪКТ - здание в центре БЦ. Прована орен в ПСМ в БЦ Вилеки. Площадь наф. От 107 м<sup>2</sup> до 1700 м<sup>2</sup>. Прочность 2200. Аренд. Скидка 25% на аренду. Арендный бизнес. Тел: +7 (495) 120-00-38</p> <p>Продана бизнес-рай! ЖК «Южное Вилеки». Более 8 000 жителей. Планировка элитовен. Сред. класс. Скидка 25%. Тел: +7 (495) 581-03-87</p> <p>Проектная декларация на сайте застройщика ГК «БВЛС». Скидка до 25.02.2019. Подробности на сайте застройщика.</p> <p>Назначение: банк, бар, парикмахерская, кафе/ресторан, салон красоты, бытовые услуги, выставка, фитнес, медицинский центр, аптека, туризм, торговля, торговая площадь, продукты, магазин</p> <p>Предлагается помещение общей площадью 645 м. Помещение расположено на первом этаже жилого кирпичного дома. Дом расположен на первой линии домов. Др. ст. МЦК Панфиловская 5 мин/пешком. Др. ст. м. Сокол и Октябрьское поле 15 мин/пешком. В помещении 2 входа с улицы и один выход во двор. Есть своя зона выгрузки во дворе с погрузочным люком. В помещении в окон. Перед помещением есть 10 (десять) парковочных мест. Установлен грузовой лифт, грузоподъемностью 500 кг. Объект состоит из трех помещений: подвал, первый этаж и антресоли. Подвальное помещение у последнего арендатора использовалась как склад. Первый этаж как представительская зона с высотой потолков 5.56 м. Антресоли использовались исключительно под офисные помещения. В помещениях установлены кондиционеры.</p>	
Объект аналог № 2	<a href="http://www.makler.su/arendaview_kommp.asp?anketa_id=358707">http://www.makler.su/arendaview_kommp.asp?anketa_id=358707</a>

← → ↻ Не защищено | www.makler.su/arendaview\_kommp.asp?anketa\_id=358707

Приложения

Продаётся ПСН, с отдельным входом, бытовые услуги 576 кв.м  
92 014 руб/кв.м  
м. Спортивная, ул. Хамовнический Вал

**Без комиссии**

Расположение

**Спортивная**  
5 минут пешком

Москва  
ЦАО, Хамовники, ул. Хамовнический Вал, д. 24  
[\(посмотреть на карте\)](#)

Основные параметры

Тип объекта: магазин, ПСН, аптека, мебельный магазин, магазин обуви, магазин одежды, магазин хоз. товаров, цветочный магазин, бытовые услуги, детский центр, клуб, медицинский центр, клиника, спортзал, фитнес-клуб, фотостудия, с отдельным входом, бан, общепит

+7 (495) 150-14-10  
Сообщите нам № лота: 358707

[Оставить заявку](#)  
[Добавить в "Мои варианты"](#)  
[Скачать презентацию](#)

**ТЦ MetroMail**  
Продаётся торговые помещения от 11 до 1 056 кв.м  
+7 (495) 646-10-07

**Продажа офисов БЦ Riverdale**  
Офисы в стиле Loft площадью от 20 до 2000 кв. м. Потолок — 4 м. Панорамное остекление  
+7 (495) 120-00-38

**Торговый центр "Галион". Продажа арендного бизнеса**  
Торговые помещения от 10 до 1400 кв.м. Окружность 5-7 лет.

← → ↻ Не защищено | www.makler.su/arendaview\_kommp.asp?anketa\_id=358707

Приложения

Основные параметры

Тип объекта: магазин, ПСН, аптека, мебельный магазин, магазин обуви, магазин одежды, магазин хоз. товаров, цветочный магазин, бытовые услуги, детский центр, клуб, медицинский центр, клиника, спортзал, фитнес-клуб, фотостудия, с отдельным входом, бан, общепит

Класс объекта: В

Площадь: 576 м<sup>2</sup>

Строение

Этаж/Этажность: -1/9

Условия продаж

Цена: 92 014 руб/м<sup>2</sup>  
Стоимость объекта: 53 000 000 руб

Общее описание

ПСН. Продать помещение площ. 576 кв.м. на Хамовническом Валу, д. 24 в цоколе жилого дома. Престижное место расположения, хорошая транспортная доступность — здание находится на углу Комсомольского проспекта — одной из центральных магистралей Москвы. В непосредственной близости Третье транспортное кольцо и Садовое кольцо, до ближайших станций метро Лужники, Спортивная всего 5 мин пешком. Остановка общественного наземного транспорта находится в 20 метрах от здания. Первая линия домов, прямая видимость с Комсомольского проспекта и Третьего транспортного кольца. Высокий рекламный потенциал, презентабельный фасад, парадный вход с улицы сделан по проекту для торгового помещения. Высота потолков 3 м. Мощность 30 квт. Центральные коммуникации, приточно-вытяжная вентиляция, кондиционирование, пожарная сигнализация. Выполнена современная внутренняя отделка, имеются вспомогательные помещения, 5 санузлов. Прилегающая территория асфальтирована, благоустроена, парковка до 15 авт. Возможное использование:

ние: магазин, офис-склад, услуги населения, медицинский центр, гостиница, фитнес-центр, общепит и тл. МАП 400 000 платят арендаторы.

Если вас заинтересовала [продажа помещения свободного назначения](#), [получить более подробную информацию или договориться о просмотре помещения вы можете по телефону +7 \(495\) 150-14-10.](#)

Помещения свободного назначения на карте

+7 (495) 150-14-10

[Добавить в "Мои варианты"](#)  
[Скачать презентацию](#)

**Торговый центр "Галион". Продажа арендного бизнеса**  
Торговые помещения от 10 до 1400 кв.м. Окружность 5-7 лет. г. Балашово. Высокий трафик  
+7 (495) 505-11-16

**Продажа торговых помещений в БЦ Ривердейл**  
Акция! Скидка 10% на все торговые помещения на 1-м этаже. От 25 до 250 кв.м  
+7 (495) 120-00-38

**ТЦ Зелёный**  
Продаётся торговые площади от 6 до 1 500 кв.м  
+7 (495) 646-10-07

Объект аналог № 3

<https://zдание.info/2388/2483/object/254364>



← → ↻ https://zdanie.info/2388/2483/object/254364

Приложения

**ТОП-5**

**Здание 5400 кв.м с пристройкой 0.5 га**  
Продажа, 1 линия Актюфьинского

**Аренда офисов в новом БЦ «Высота»**

**Продажа производственных зданий**  
Здание 4472 кв.м. в участке 1,1 га

**БЦ «Филин Град» в «Фондом Сити»**  
Продажа офисов от 200 м2 до

zdanie.info / Продажа помещений / Продажа помещений под рестораны / Продажа помещения под общепит в ЖК «Скай Форт», м. Нагатинская

**ПРОДАЖА ПОМЕЩЕНИЯ ПОД ОБЩЕПИТ В ЖК «СКАЙ ФОРТ», М. НАГАТИНСКАЯ** лот № 254364

МОСКВА, ЮАО, М НАГАТИНСКАЯ, ПРоезд НАГАТИНСКИЙ 1 Я, Д. 11, К. 1

ПЛОЩАДЬ: 877 м<sup>2</sup>    ЦЕНА МР: Р 107 184    ЦЕНА ВСЕГО: Р 94 000 000

Предлагается к продаже помещение общей площадью: 877,4 кв.м, расположенное на 1-м и 2-м этажах одного из корпусов в ЖК «Скай Форт». Адрес: г. Москва, 1-й Нагатинский проезд, д. 11, корп. 1.  
Распределение площадей: 1-й этаж – 307,7 кв.м, 2-й этаж – 569,7 кв.м.  
Помещение оборудовано всеми необходимыми коммуникациями. Электрощитовое – 90 кВт.  
Объект идеально подходит под общепит. На данный момент ведутся переговоры по аренде этого помещения с сетью быстрого питания КФС. Стартовая арендная ставка – 1 200 000 рублей в месяц. Срок аренды – 8-7 лет.  
Жилой комплекс «Скай Форт» построен в 2012 году по индивидуальному проекту на территории в 5,28 гектарах. Комплекс включает три монолитных дома переменной этажности, высотой от 10 до 33 этажей. Общая площадь комплекса составляет 391 000 кв.м. Количество квартир разнообразных планировок в ЖК – 2119.  
Объект располагается в 8 км от Кремля, в 3 км от ТТК, в шаговой доступности от м. Нагатинская и от м. Коломенская.

Повоните или отправьте запрос

**Контакты по объекту**

Отправить запрос

Сохранить

Распечатать (PDF)

Переслать по E-mail

Статистика страницы

---

**КРЕДИТОВАНИЕ**

**КРЕДИТЫ**  
на покупку и под залог  
коммерческой недвижимости

**АККРЕДИТИВЫ**  
для Сбербанка с  
недвижимостью

**СБЕРБАНК**  
Всегда рядом

8 800 555 55 50 www.sberbank.ru  
Сбербанк России. Лицензия №1407-К/15-03/003/2015 от 08.08.2015 г.

---

**ДААННЫЕ РОСРЕЕСТРА**

Кадастровая карта  
Публичная кадастровая карта  
Справки on-line  
Справочная информация по объектам недвижимости  
Сведения из ЕГРН  
Запрос на получение сведений из ЕГРН  
Проверка документа  
Проверить электронно

---

**zdanie.info**  
коммерческая недвижимость

№ лота или ключевое слово

РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЕКТ    ОПЛАТА    ФОРМАТЫ И ЦЕНЫ    КОНТАКТЫ

Выходы:

**Дополнительные характеристики**

- ✓ Без внутренней отделки
- ✓ Система вентиляции — приточно-вытяжная
- ✓ Смешанная планировка
- ✓ Пожаротушение — пожарная сигнализация
- ✓ Объект свободен
- ✓ Страна — видеонаблюдение
- ✓ Без агентской комиссии
- ✓ Электрооборудование — мощность 90 кВт
- ✓ Этаж — 1-2 из 33 (равноуровневое здание)
- ✓ Несколько провайдеров связи
- ✓ Высота потолков — 3 метра
- ✓ Доступ на объект в любое дни, 24 часа
- ✓ Система кондиционирования — центральная

**Возможные варианты использования**

арендный бизнес: помещения кафе кондитерская  
площади под фаст-фуд предприятие общепита многофункциональное помещение ресторан

Объект на карте    Панорама    Показать объекты рядом

Объект аналог № 4    <https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-263647763>

← → ↻ <https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-263647763> 🔍 ☆ 🌐 📄

Приложения

**163 000 000 Р**

В ипотеку за 1 405 266 RUB/мес.

**Выбрать ипотечную программу**

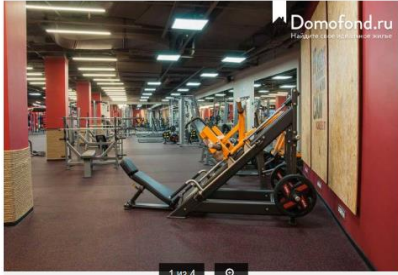
**Коммерческая недвижимость, 1476.3 м²**

Москва, улица Бутлерова, 17, Кончаково, Москва





Калужская 728 м

★ В избранное

↑ Получить похожие объявления



1 из 4 🔍

Связаться с владельцем +74991131379

**Девелопер**

Размещает объявления: 6 лет 10 мес.

Открыть другие объекты на продажу: 20

Открыть другие объекты в аренду: 1






Всего за 3 месяца: 21

+74991131379

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

✉ Написать владельцу объявления

**Сфера** @x

Универсальный банк для бизнеса

Открытие Р/С – 0 Р

Базовый тариф – 0 Р

Бухгалтерия – 0 Р

Открыть сайт


Бюджетное учреждение государственного имущества Санкт-Петербурга «СФЕРА»  
Банк – нелицензионное учреждение. ОГРН № 5011011201811

**Коммерческая недвижимость, 1476.3 м²**

Продажа помещений в арендуемом "Геометрия фитнес". Фитнес-центр премиум класса. Помещение расположено на 0 этаже, имеет отдельный вход, большой тренажерный зал, боковое окно и т.д. Высокий трафик посетителей. Потопки БИ. Надежный арендатор - в дизайнерском БЦ Neo Geo класса БИ. Престижный район ЮЗАО, всего 5 минут пешим до Метро Калужская, отличные соседи, большой светлый и открытый паркинг для посетителей.

Инфраструктура БЦ может удовлетворить любые потребности как сотрудников компаний так и их посетителей. В широких атриумах и торговой галерее обустроены пересаживаемые зоны, есть большое количество кафе и ресторанов. В данном комплексе работает концепция города в Городе. Любые условия оплаты. Коммуналка опла.

## Приложение 3. Документальные сведения, предоставленные Заказчиком по Объекту оценки

  
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

**О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: "25" декабря 2013 года

Документы-основания: • Передаточный акт, утвержденный Протоколом №1 от 01.07.2013  
Очередного (годового) общего собрания акционеров Открытого акционерного общества  
"Московский инвестиционно-торговый Центр Жилья" в 2013г. от 01.07.2013

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Московский  
инвестиционно-торговый Центр Жилья", ИНН: 7719856234, ОГРН: 1137746862527, дата  
гос.регистрации: 19.09.2013, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция  
Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, КПП: 771901001; адрес (место  
нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.9-я  
Парковая, д.48



Вид права: Собственность


Объект права: помещение, назначение: нежилое, общая площадь 40,5 кв.м, этаж цокольный,  
номера на поэтажном плане: цокольный этаж, помещенис XII - комната I, адрес  
(местонахождение) объекта: г.Москва, наб. Андреевская, д.1


Кадастровый (или условный) номер: 77:06:0001001:1614

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "25"  
декабря 2013 года сделана запись, регистрации № 77-77-06/108/2013-892

**МОСКВА**

Регистратор  



77-AP 285097 



КОПИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

**СВИДЕТЕЛЬСТВО****О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Москве

**Дата выдачи:** "25" декабря 2013 года

**Документы-основания:** • Передаточный акт, утвержденный Протоколом №1 от 01.07.2013  
Очередного (годового) общего собрания акционеров Открытого акционерного общества  
"Московский инвестиционно-торговый Центр Жилья" в 2013г. от 01.07.2013

**Субъект (субъекты) права:** Общество с ограниченной ответственностью "Московский  
инвестиционно-торговый Центр Жилья", ИНН: 7719856234, ОГРН: 1137746862527, дата  
гос.регистрации: 19.09.2013, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция  
Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, КПП: 771901001; адрес (место  
нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.9-я  
Парковая, д.48

**Вид права:** Собственность**Объект права:** помещение, назначение: нежилое, общая площадь 524 кв. м, номера на поэтажном плане: подвал, помещение IX - комнаты с 1 по 15, 32, 33, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, наб. Андреевская, д.1**Кадастровый (или условный) номер:** 77-77-12/027/2010-564**Существующие ограничения (обременения) права:** ипотека

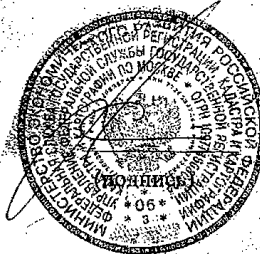
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "25" декабря 2013 года сделана запись регистрации № 77-77-06/108/2013-874

Регистратор

МОСКВА

Василько И.В.


М.П.



77-АР 285094



КОПИЯ

  
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

**О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Москве

**Дата выдачи:** "25" декабря 2013 года

**Документы-основания:** • Передаточный акт, утвержденный Протоколом №1 от 01.07.2013  
Очередного (годового) общего собрания акционеров Открытого акционерного общества  
"Московский инвестиционно-торговый Центр Жилья" в 2013г. от 01.07.2013

**Субъект (субъекты) права:** Общество с ограниченной ответственностью "Московский  
инвестиционно-торговый Центр Жилья", ИНН: 7719836234, ОГРН: 1137746862527, дата  
гос.регистрации: 19.09.2013, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция  
Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, КПП: 771901001; адрес (место  
нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.9-я  
Парковая, д.48


**Вид права:** Собственность

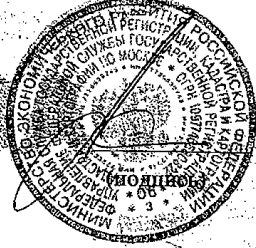
**Объект права:** нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 541,9 кв. м, этаж 1,  
номера на поэтажном плане: покольный этаж, помещение XIII - комнаты с 1 по 16, 18, 19,  
адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, наб. Андреевская, д.1


**Кадастровый (или условный) номер:** 77-77-12/027/2010-744

**Существующие ограничения (обременения) права:** ипотека  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "25"  
декабря 2013 года сделана запись регистрации № 77-77-06/108/2013-872


**МОСКВА**

**Регистратор**  **Васильенко Д.В.**

М.П. 

77-AP 285093 

КОПИЯ

  
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
**О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: "06" марта 2014 года

Документы-основания: • Передаточный акт, утвержденный Протоколом №1 от 01.07.2013  
Очередного (годового) общего собрания акционеров Открытого акционерного общества  
"Московский инвестиционно-торговый Центр Жилья" в 2013г. от 01.07.2013

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Московский  
инвестиционно-торговый Центр Жилья", ИНН: 7719856234, ОГРН: 1137746862527, дата  
гос.регистрации: 19.09.2013, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция  
Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, КПП: 771901001; адрес (место  
нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.9-я  
Парковая, д.48



Вид права: Собственность


Объект права: помещение, назначение: нежилое, общая площадь 151,5 кв. м, номера на  
позтажном плане: этаж 1, помещение III - комнаты с 1 по 15, адрес (местонахождение)  
объекта: г.Москва, наб. Андреевская, д.1, корп.1

Кадастровый (или условный) номер: 77:06:0001001:1778

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06"  
марта 2014 года сделана запись регистрации № 77-77-06/108/2013-887

**МОСКВА**

Регистратор  Васильенко Д.В.  
М.П. 

77-AP 287135 

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
 помещения

 Лист N 1 , всего листов 2

 Дата 30.11.2011

 Кадастровый номер \_\_\_\_\_  
 Инвентарный номер (ранее  
 присвоенный учетный номер) 2601/17 (00280032:0157)

1. Описание объекта недвижимого имущества
- 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение \_\_\_\_\_
- 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение цоколь
- 1.3. Общая площадь помещения 40,5 кв.м.
- 1.4. Адрес (местоположение): \_\_\_\_\_

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Юго-Западный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Гагаринский
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	набережная
	наименование	Андреевская
Номер дома	1	
Номер корпуса	-	
Номер строения	-	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	XII	
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 XII
- 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: \_\_\_\_\_
- 1.10. Примечание: дата обследования - 20.02.2006
- 1.11. ГУП МосгорБТИ (Юго-Западное ТБТИ)  
 (наименование органа или организации)  
свидетельство об аккредитации N МА-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Юго-Западного ТБТИ \_\_\_\_\_



(подпись)

Ю.Н.Цыганкова  
 (инициалы, фамилия)

 Зам. начальника  
 Юго-Западного ТБТИ  
 Кинсфатер Евдокия Александровна


02 60 11 0065145

*Павлюкская С.Д.*

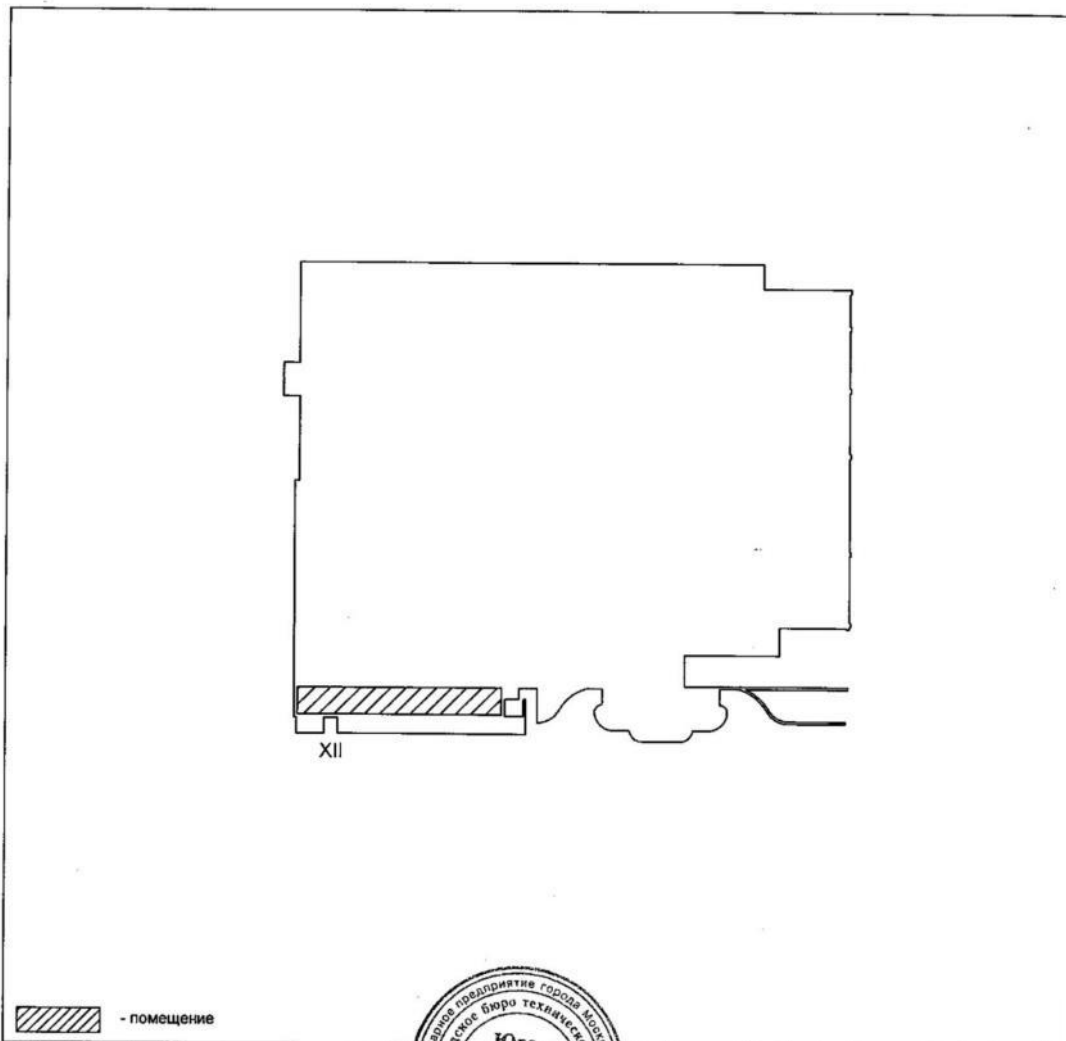
Руководитель группы Попова В. И. *Попова*



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
ПОМЕЩЕНИЯЛист № 2 , всего листов 2Кадастровый номер \_\_\_\_\_  
Инвентарный номер (ранее  
присвоенный учётный номер) 2601/17 (00280032:0157)

2. План расположения помещения на этаже

## ЦОКОЛЬ



Масштаб 1 : 500

Начальник Юго-Западного

  
(подпись)Зам. начальника  
Юго-Западного ТБТИ  
Кинфатер Евдокия АлексеевнаЮ. Н. Цыганкова  
(инициалы, фамилия)

Прошнуровано, пронумеровано и  
скреплено печатью 2 листов

*Лавиловская Л.В.*



*Сам. начальника  
Юго-Западного ТБТИ  
инженер Евдоким Александров*

Руководитель группы Попова В.И.

*Попов*

Юго-Западное ТБМ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Андреевская наб., 1

стр. 1

Помещение N XII Тип: Прочие  
Последнее обследование 20.02.2006

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
ц	1	пом.техническое	40,5	40,5		прочая			210
Итого по помещению			40,5	40,5					
---Нежилые помещения всего			40,5	40,5					
в т.ч. Прочие			40,5	40,5					

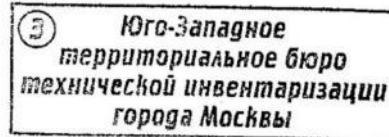
Экспликация на 1 странице

30.11.2011 г.

Исполнитель \_\_\_\_\_

Гавиловская Н.Д.

13 60 301758



*В.И. Попова*  
Руководитель группы Попова В.И.



02 60 11 0065144

<b>ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН</b>	
по адресу: <u>Андреевская наб.</u>	<small>инвентарный ул. (корп., блка, н.п.д.)</small>
домовл. (вл.) _____	дом <u>1</u>
корпус _____	строение (сооружение) _____
на часть <u>цок.</u> этажа помещ. (квартира) <u>XII</u>	<small>примечание</small>
квартал № <u>2601</u>	<u>Юго-Западный</u> АО г.Москвы

## ЦОКОЛЬНЫЙ ЭТАЖ

**3** Юго-Западное  
 территориальное бюро  
 технической инвентаризации  
 города Москвы

13 60 3011758 24.11.2011

Поэтажный план составлен по состоянию на

" 20 " 02 2006

П/план снял Гавиловская

Проверил Попова

" 30 " 11 2011 г.

Масштаб 1:200

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
 помещения

 Лист N 1 , всего листов 2

 Дата 30.11.2011

 Кадастровый номер \_\_\_\_\_  
 Инвентарный номер (ранее  
 присвоенный учетный номер) 2601/17 (00280032:0155)

1. Описание объекта недвижимого имущества
- 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение \_\_\_\_\_
- 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение подвал
- 1.3. Общая площадь помещения 524,0 кв.м.
- 1.4. Адрес (местоположение): \_\_\_\_\_

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Юго-Западный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Гагаринский
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	набережная
	наименование	Андреевская
Номер дома	1	
Номер корпуса	-	
Номер строения	-	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	IX (ком.1-15,32,33)	
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 IX (ком.1-15,32,33)
- 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: \_\_\_\_\_
- 1.10. Примечание: дата обследования - 25.06.2009  
Помещение переоборудовано без разрешения (ком.10)
- 1.11. ГУП МосгорБТИ (Юго-Западное ТБТИ)  
 (наименование органа или организации)  
свидетельство об аккредитации N МА-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Юго-Западного ТБТИ



(подпись)

Ю.Н.Цыганкова  
 (инициалы, фамилия)

 Зам. начальника  
 Юго-Западного ТБТИ  
 Кинсфатер Евдокия Александровна


02 60 11 0065147

*Тариховская Е.Д.*

Руководитель группы Попова В.И. *Попов*

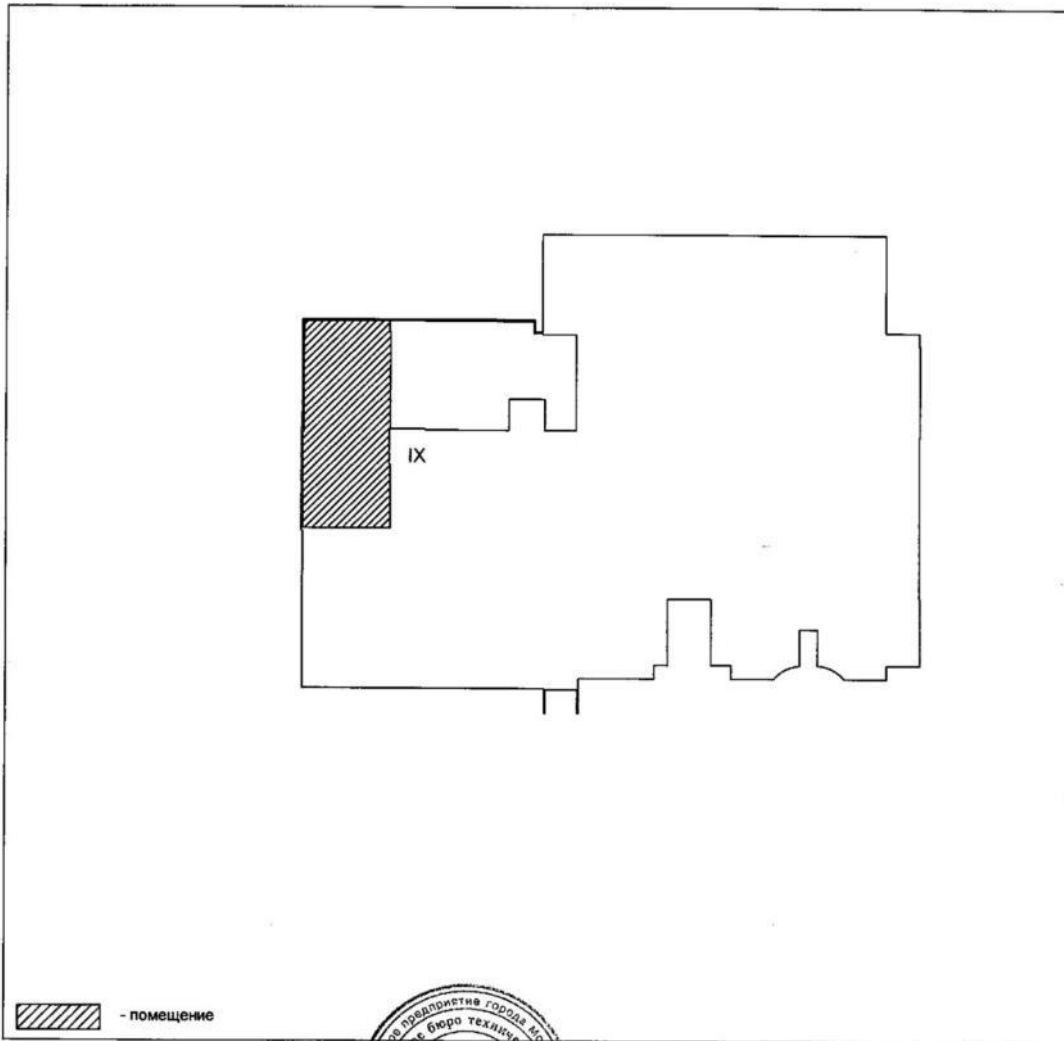
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
ПОМЕЩЕНИЯ


Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер \_\_\_\_\_  
Инвентарный номер (ранее  
присвоенный учётный номер) 2601/17 (00280032:0155)

2. План расположения помещения на этаже

ПОДВАЛ



 - помещение

Масштаб 1 : 1000

Начальник Юго-Западного



П.



(подпись)

Зам. начальника  
Юго-Западного ТБТИ  
Кинфатер Евадокия Алексеевна

Ю. Н. Цыганкова  
(инициалы, фамилия)

и прошнуровано, пронумеровано и  
креплено печатью 2 листов

*Павлова Е.В.*

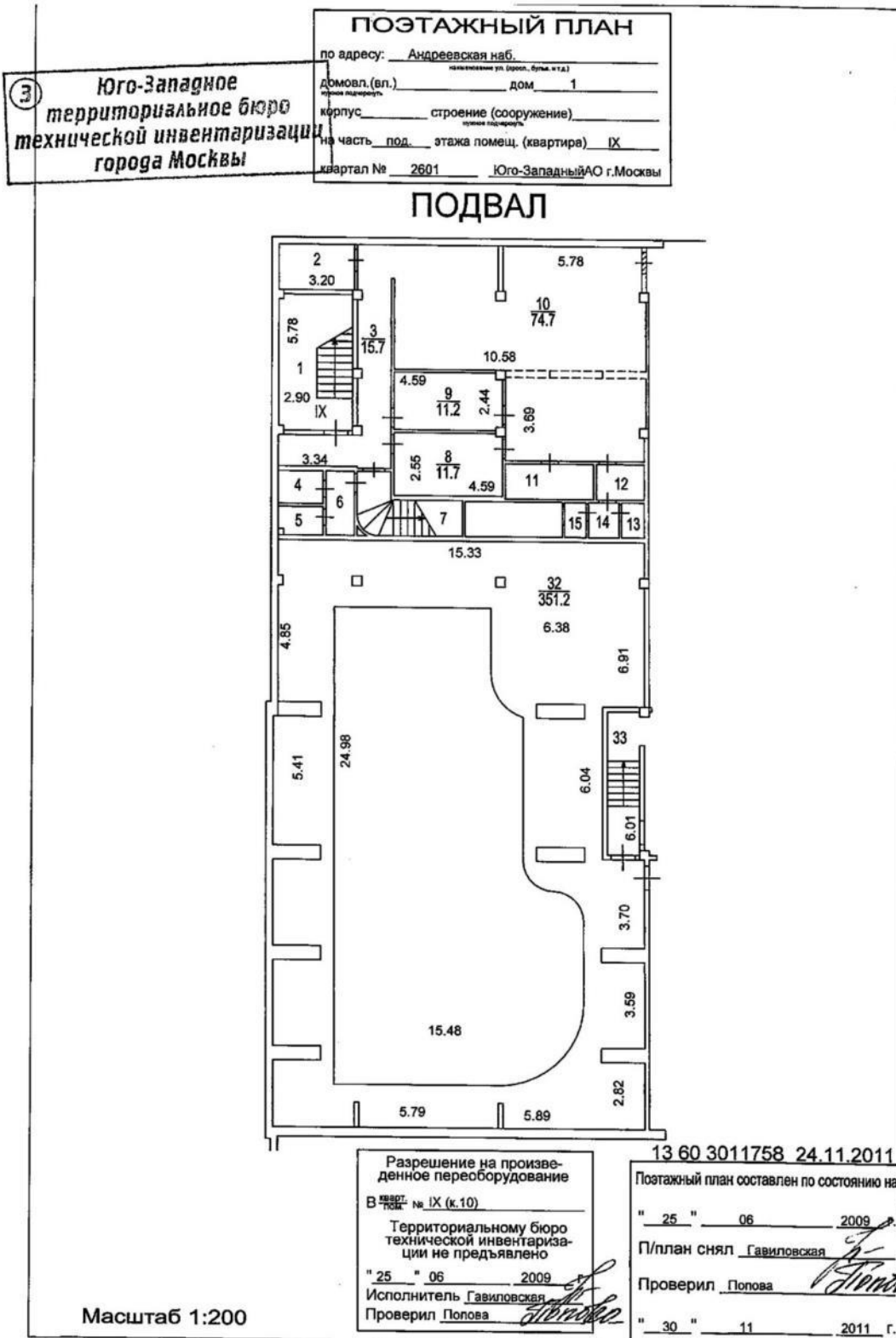


*Е.В. Павлова*  
Зам. начальника  
Юго-Западного ТБТИ  
Инспектор Евдоким Александровна

Руководитель группы Попова В.И.

*В.И. Попова*





## Юго-Западное ТЭИ

## Э К С П Л И К А Ц И Я

По адресу: Андреевская наб., 1

стр. 1

Помещение N IX Тип: Культпросветительские

Последнее обследование 25.06.2009

ф.25

Помещение переоборудовано без разрешения (ком.10)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
п	1	лестница	16,7		16,7				300
	2	служебное	6,0		6,0				
	3	коридор	15,7		15,7				
	4	санузел	2,5		2,5				
	5	санузел	2,1		2,1				
	6	коридор	3,0		3,0				
	7	лестница	8,0		8,0				
	8	душевая	11,7		11,7				
	9	душевая	11,2		11,2				
	10	раздевалка	74,7		74,7				
	11	санузел	5,5		5,5				
	12	коридор	2,9		2,9				
	13	санузел	1,5		1,5				
	14	санузел	1,9		1,9				
	15	санузел	1,3		1,3				
	32	пом. техническое	351,2	351,2				прочая	
	33	лестница	8,1		8,1				
Итого			524,0	351,2	172,8				
---Нежилые помещения всего			524,0	351,2	172,8				
в т.ч. Культпросветит.			172,8		172,8				
Прочие			351,2	351,2					

Экспликация на 1 странице

30.11.2011 г.

Исполнитель

Гавиловская Н.Д.

13 60 301758

③ Юго-Западное  
 территориальное бюро  
 технической инвентаризации  
 города Москвы

  
 Руководитель группы Попова В.И.



02 60 11 0065146

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
 помещения

 Лист N 1 , всего листов 2

- Дата 30.11.2011
- Кадастровый номер \_\_\_\_\_  
 Инвентарный номер (ранее  
 присвоенный учетный номер) 2601/17 (00280032:0156)
1. Описание объекта недвижимого имущества
- 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение \_\_\_\_\_
- 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение цоколь ✓
- 1.3. Общая площадь помещения 541,9 кв.м. ✓
- 1.4. Адрес (местоположение): \_\_\_\_\_

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Юго-Западный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Гагаринский
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	набережная
	наименование	Андреевская
Номер дома	1 ✓	
Номер корпуса	-	
Номер строения	-	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	XIII (ком.1-16,18,19) ✓	
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 XIII (ком.1-16,18,19) ✓
- 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: \_\_\_\_\_
- 1.10. Примечание: дата обследования - 12.10.2010 ✓
- 1.11. ГУП МосгорБТИ (Юго-Западное БТИ)  
 (наименование органа или организации)  
свидетельство об аккредитации N MA-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Юго-Западного БТИ



(подпись)

Ю.Н.Цыганкова  
 (инициалы, фамилия)

 Зам. начальника  
 Юго-Западного БТИ  
 Кинофотор Евдоким Александрович

02 60 11 0065143



*Лавиловская Т. Д.*

Руководитель группы Попова В. И. *Попова*

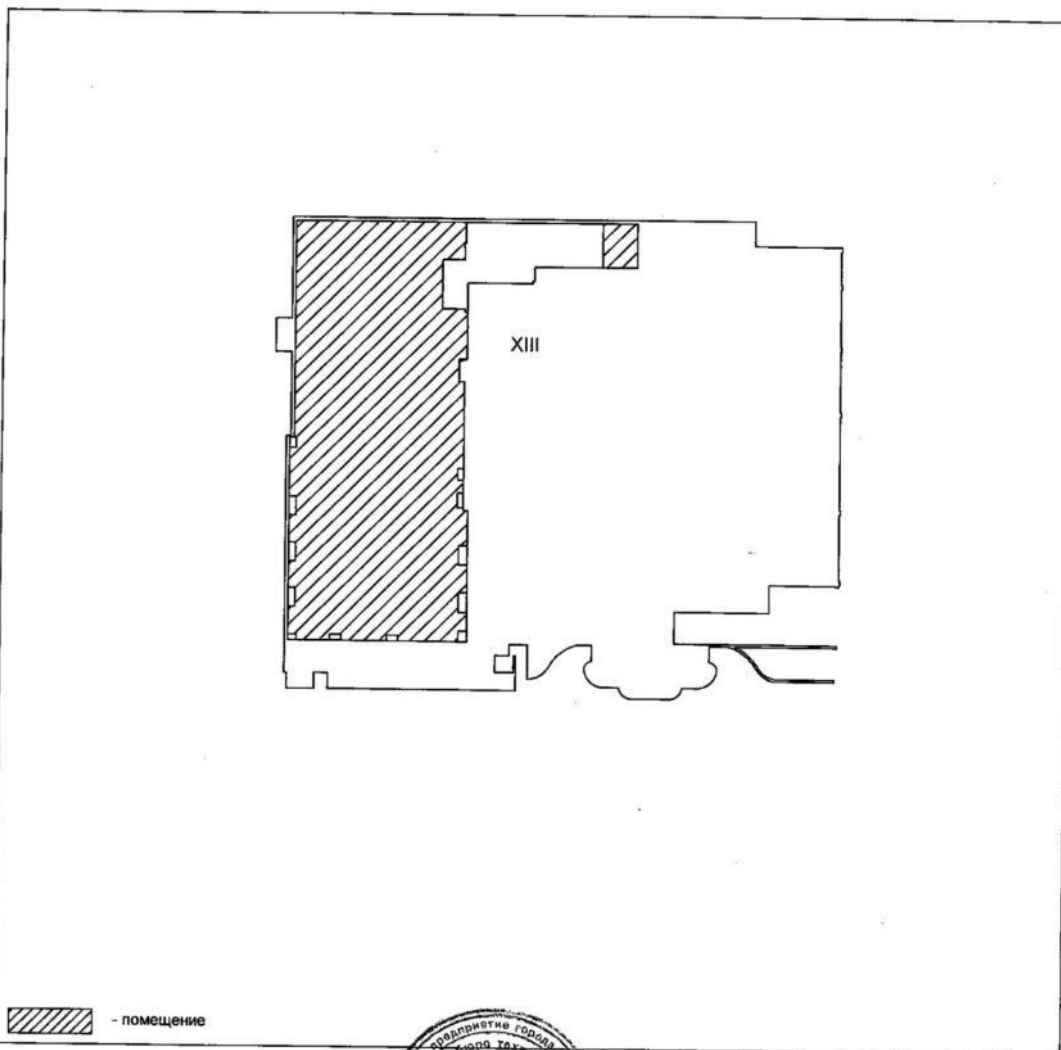
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер \_\_\_\_\_  
Инвентарный номер (ранее  
присвоенный учётный номер) 2601/17 (00280032:0156)

2. План расположения помещения на этаже

## ЦОКОЛЬ



Масштаб 1 : 500

Начальник Юго-Западного



  
(подпись)

Зам. начальника  
Юго-Западного ТБТИ  
Кинсфатер Еядокия Александровна  
Ю. Н. Цыганкова  
(инициалы, фамилия)

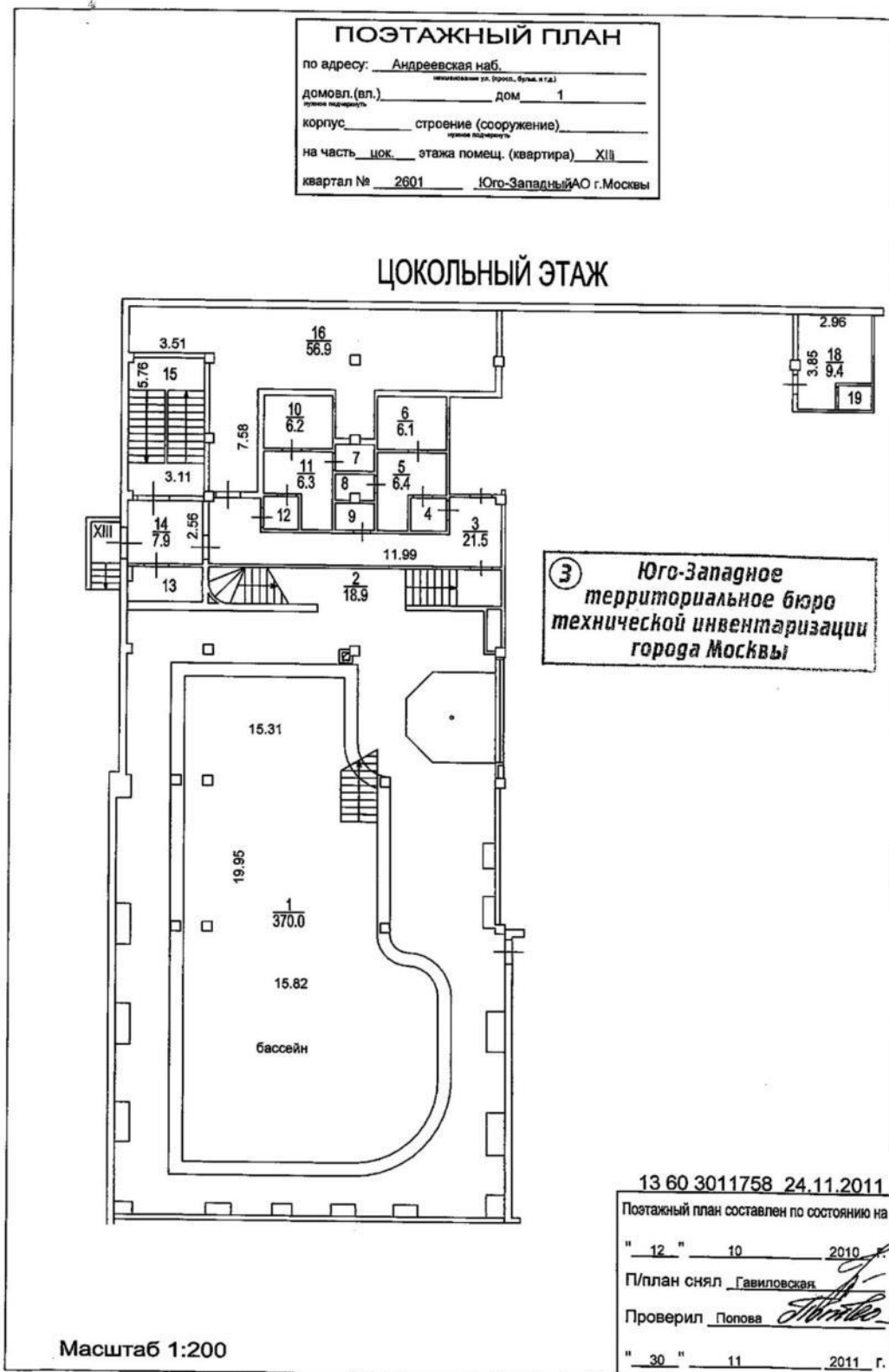
Пронумеровано, пронумеровано и  
скреплено печатью 2 листов

*Лавиновская Л.Д.*



*Александр Ефимович*  
Заместитель начальника  
Федерального бюро  
Технического  
Регламентации  
Юго-Западного ТБТИ  
Александр Ефимович

Руководитель группы Попова В. И. *Попова*



Юго-Западное ТБТИ  
Э К С П Л И К А Ц И Я

По адресу: Андреевская наб., 1

стр. 1

 Помещение N XIII Тип: Культпросветительские  
Последнее обследование 12.10.2010

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		людж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
ц	1	бассейн	370,0	370,0					300
	2	лестница	18,9		18,9				
	3	коридор	21,5		21,5				
	4	тамбур	2,0		2,0				
	5	раздевалка	6,4		6,4				
	6	душевая	6,1		6,1				
	7	санузел	1,6		1,6				
	8	санузел	1,6		1,6				
	9	пом.подсобное	1,6		1,6				
	10	сауна	6,2		6,2				
	11	раздевалка	6,3		6,3				
	12	тамбур	2,0		2,0				
	13	пом.подсобное	4,2		4,2				
	14	коридор	7,9		7,9				
	15	лестница	17,8		17,8				
	16	пом. техническое	56,9	56,9					
	18	пом.подсобное	9,4		9,4				
	19	санузел	1,5		1,5				
Итого			541,9	426,9	115,0				
---Нежилые помещения всего			541,9	426,9	115,0				
в т.ч. Культпросветит.			485,0	370,0	115,0				
Прочие			56,9	56,9					

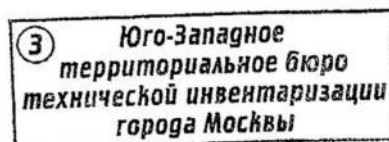
Экспликация на 1 странице

30.11.2011 г.

Исполнитель \_\_\_\_\_

Гавиловская Н.Д.

13 60 301758



*М. Попов*  
Руководитель группы Попова В.И.



02 60 11 0065142



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
 помещения

 Лист N 1 , всего листов 2

 Дата 30.11.2011

 Кадастровый номер \_\_\_\_\_  
 Инвентарный номер (ранее  
 присвоенный учетный номер) 2601/17 (00280033:0021)

1. Описание объекта недвижимого имущества
- 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение \_\_\_\_\_
- 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 1
- 1.3. Общая площадь помещения 151,5 кв.м.
- 1.4. Адрес (местоположение): \_\_\_\_\_

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Юго-Западный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Гагаринский
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	набережная
	наименование	Андреевская
Номер дома	1	
Номер корпуса	1	
Номер строения	-	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	III	
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 III
- 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: \_\_\_\_\_
- 1.10. Примечание: дата обследования - 20.02.2006
- 1.11. ГУП МосгорБТИ (Юго-Западное ТБТИ)  
(наименование органа или организации)  
свидетельство об аккредитации N МА-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Юго-Западного ТБТИ

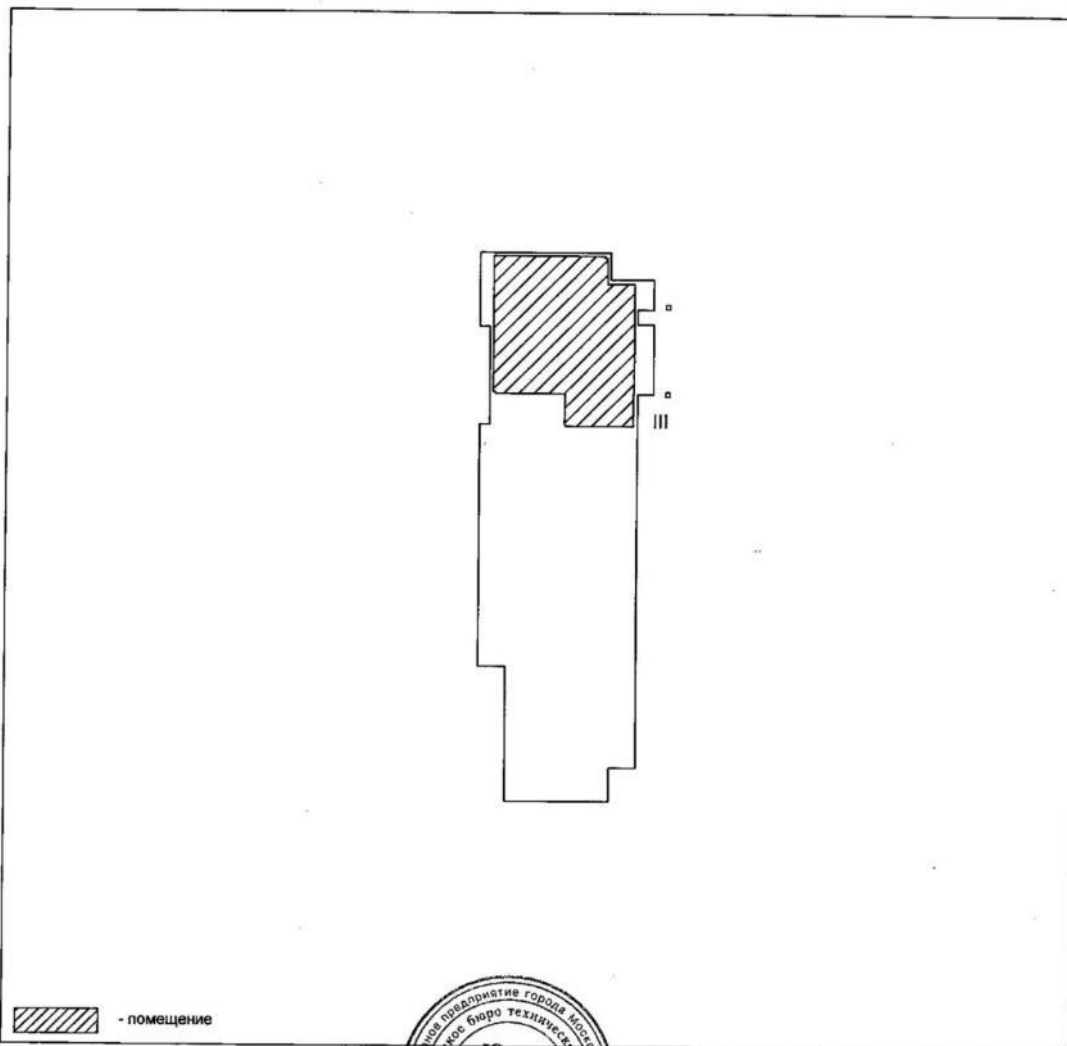

 (подпись) Ю.Н.Цыганкова  
(инициалы, фамилия)

 Зам. начальника  
 Юго-Западного ТБТИ  
 Кинсфатер Евдокия Александровна


02 60 11 0065149

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
ПОМЕЩЕНИЯЛист № 2 , всего листов 2Кадастровый номер \_\_\_\_\_  
Инвентарный номер (ранее  
присвоенный учётный номер) 2601/17 (00280033:0021)

2. План расположения помещения на этаже

1 ЭТАЖ

Масштаб 1 : 500

Начальник Юго-Западного



(подпись)

Зам. начальника  
Юго-Западного ТБТИ  
Кинфатов Евадия АлексеевнаЮ. Н. Цыганкова  
(инициалы, фамилия)

Прошнуровано, пронумеровано и  
скреплено печатью 2 листов

*Поповская Т.Д.*



*[Handwritten signature]*  
Зам. начальника  
Юго-западного ТБИ  
Климова Владимир Александрович

Руководитель группы Попова В. И.

Юго-Западное ТЭИ  
Э К С П Л И К А Ц И Я

По адресу: Андреевская наб., 1, кор.1

стр. 1

Помещение N III Тип: Учрежденческие  
Последнее обследование 20.02.2006

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	основ.	вспом.	в т.ч. людж.	балк.	проч.	
1	1	тамбур	3,7		3,7				345
	2	коридор	11,5		11,5				
	3	санузел	2,6		2,6				
	4	кабинет	12,8	12,8					
	5	кабинет	12,8	12,8					
	6	кабинет	13,0	13,0					
	7	кабинет	13,2	13,2					
	8	кладовая	2,5		2,5				
	9	коридор	27,4		27,4				
	10	кабинет	8,1	8,1					
	11	коридор	3,1		3,1				
	12	тамбур	2,6		2,6				
	13	кабинет	10,8	10,8					
	14	кабинет	13,7	13,7					
	15	кабинет	13,7	13,7					
Итого по помещению			151,5	98,1	53,4				
---Нежилые помещения всего			151,5	98,1	53,4				
в т.ч. Учрежденческие			151,5	98,1	53,4				

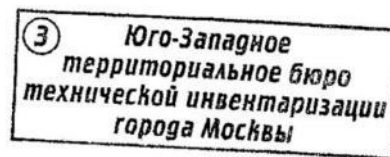
Экспликация на 1 странице

30.11.2011 г.

Исполнитель \_\_\_\_\_

Гавиловская Н.Д.

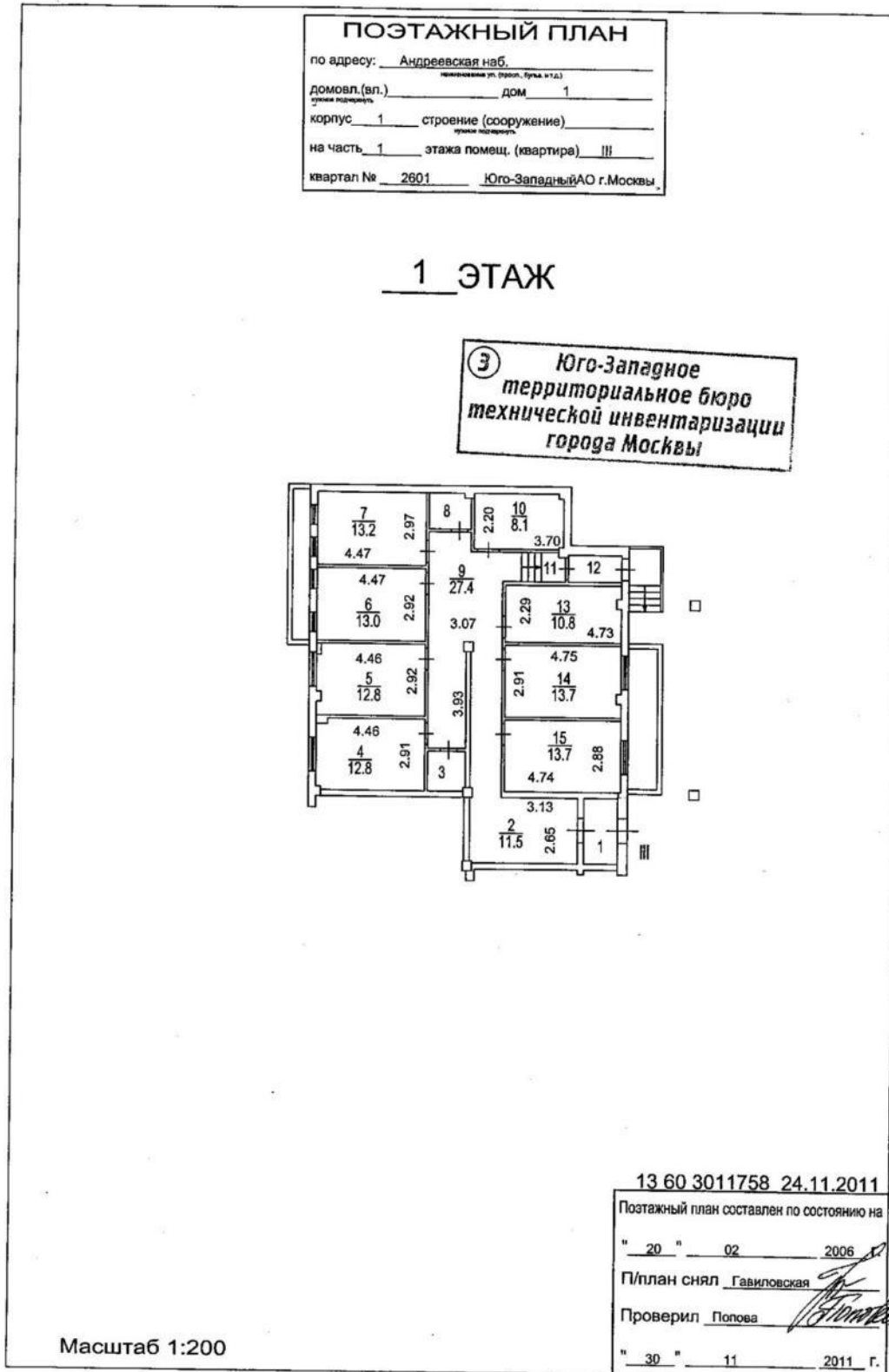
13 60 301758



  
Руководитель группы Попова В.И.



02 60 11 0065148



*Митрофанов С.Д.*

Руководитель группы Попова В.И. *Попова*

ДОГОВОР ЗАЛОГА № 7700-09-00070-ип/3

234726026  
от 26 декабря 2011

Город Москва

Седьмое декабря две тысячи одиннадцатого года

**ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «БАНК "САНКТ-ПЕТЕРБУРГ" (ОАО «Банк «Санкт-Петербург»)**, ИНН 7831000027, КПП 783501001, являющееся юридическим лицом по законодательству Российской Федерации, находящееся по адресу (фактический и юридический): город Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 178, литера А, первоначально зарегистрированное Государственным Банком РСФСР 03 октября 1990 года, регистрационный № 436, Генеральная лицензия на осуществление банковских операций № 436 выдана Центральным Банком Российской Федерации 19 сентября 1997 года, Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 01 июля 2002 года, за основным государственным регистрационным номером 1027800000140 от 06 августа 2002 года, выдано Управлением Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Санкт-Петербургу, бланк серии 78 №003196015, *Устав* в новой редакции согласован с Главным управлением Банка России по Санкт-Петербургу 08 июня 2009 года, Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о государственной регистрации изменений, вносимых в учредительные документы юридического лица за государственным регистрационным номером 2097800043790 от 15 июня 2009 года, выдано Управлением Федеральной налоговой службы по Санкт-Петербургу на бланке серии 78 №007100207, *Изменения № 1*, вносимые в Устав, согласованы с Главным управлением Банка России по Санкт-Петербургу 12 августа 2009 года, Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о государственной регистрации изменений, вносимых в учредительные документы юридического лица за государственным регистрационным номером 2097800057793, выдано 17 августа 2009 года Управлением Федеральной налоговой службы по Санкт-Петербургу на бланке серии 78 №007100590, *Изменения № 2*, вносимые в Устав, согласованы с Главным управлением Банка России по Санкт-Петербургу 27 февраля 2010 года, Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о государственной регистрации изменений, вносимых в учредительные документы юридического лица за государственным регистрационным номером 2107800012440, выдано 03 марта 2010 года Управлением Федеральной налоговой службы по Санкт-Петербургу на бланке серии 78 №007101672, *Изменения № 3*, вносимые в Устав, согласованы с Главным управлением Центрального Банка Российской Федерации по Санкт-Петербургу 25 июня 2010 года, Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о государственной регистрации изменений, вносимых в учредительные документы юридического лица за государственным регистрационным номером 2107800040973, выдано 05 июля 2010 года Управлением Федеральной налоговой службы по Санкт-Петербургу на бланке серии 78 №007403517, *Изменения № 4*, вносимые в Устав, согласованы с Главным управлением Центрального Банка Российской Федерации по Санкт-Петербургу 27 июня 2011 года, Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о государственной регистрации изменений, вносимых в учредительные документы юридического лица за государственным регистрационным номером 2117800050190, выдано 06 июля 2011 года Управлением Федеральной налоговой службы по Санкт-Петербургу на бланке серии 78 №007406740,

(далее – «Залогодержатель» / «Банк») в лице *Директора филиала ОАО «Банк «Санкт – Петербург» в городе Москве Богданович Татьяны Юрьевны*, 14 сентября 1972 года рождения, паспорт: 45 06 781140, выдан: Отделом милиции ОВД Басманного района города Москвы 24 сентября 2003 года, код подразделения: 773-046, зарегистрированной по адресу: город Москва, Кривоарбатский переулок, дом 8, строение 1, квартира 2, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 15 декабря 2010 года нотариусом нотариального округа города Санкт-Петербурга Русаковой Л.А., за реестровым № В-1495, с одной стороны, и

*Открытое акционерное общество «Московский инвестиционно-торговый Центр Жилья» (ОАО «МЦЖ»)*, ИНН: 7710136217, КПП 771901001, зарегистрированное Московской регистрационной палатой 29 декабря 1991 г. за № 007.237, внесенное в Единый государственный реестр юридических лиц, зарегистрированных до 01 июля 2002 г., Межрайонной инспекцией МНС России № 39 по г. Москве 24 сентября 2002 г. за основным государственным регистрационным номером 1027739242574, расположенное по адресу: 105264, г. Москва, ул. Парковая 9-я, д.48, в лице *Генерального директора Горского Игоря Михайловича*, действующего на основании Устава (далее – «Залогодатель»), с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

**СТАТЬЯ 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Залогодатель передает, а Залогодержатель принимает в ипотеку, указанное в статье 2 настоящего Договора недвижимое имущество в обеспечение исполнения всех обязательств *Открытого акционерного общества «Московский инвестиционно - торговый Центр Жилья» (ОАО «МЦЖ»)* (далее – «Заемщик») по Кредитному договору № 7700-09-00070 в редакции Дополнительных соглашений от 31 декабря 2009 г., № 1 от 25 февраля 2010 г., № 2 от 23 марта 2010 г., № 3 от 07 мая 2010 г., № 4 от 01 июня 2010 г., № 5 от 27 июля 2010 г., № 6 от 15 ноября 2010 г., № 7 от 22 декабря 2010 г., № 8 от 21 февраля 2011 г., № 9 от 28 марта 2011 г., № 10

от 24 октября 2011 г., № 11 от 18 ноября 2011г., № 12 от 22 ноября 2011 г. и № 13 от 07 декабря 2011 г., заключенному между Заемщиком и Банком 23 декабря 2009 г. в г. Москве (далее – «Кредитный договор»).

1.2. Основные условия Кредитного договора:

1.2.1. Банк обязуется предоставить Заемщику кредит в размере **390 000 000,00 (Триста девяносто миллионов)** рублей на условиях, определенных Кредитным договором, на погашение кредита, предоставленного по Кредитному договору № 7700-06-00060 от 25.12.2006г., а Заемщик обязуется вернуть кредит и уплатить проценты на него.

1.2.2. Кредит, предоставляемый Заемщику по Кредитному договору, должен быть использован только на цели, указанные в п.1.1 Кредитного договора. При этом условия кредитного договора не могут быть изменены без предварительного согласования с Банком.

1.2.3. Кредит предоставляется одновременно в пределах суммы, указанной в п.1.1. Кредитного договора, после заключения договоров по обеспечению, указанных в п.п. 2.4.3., 2.4.4. Кредитного договора, а также уплаты Банку комиссионного вознаграждения за услуги по выдаче кредита в соответствии с п. 4.15. Кредитного договора.

Обязательства Банка по выдаче кредита возникают при выполнении условий, установленных п. 2.2. Кредитного договора.

Кредит предоставляется на срок по «19» декабря 2014 г. включительно.

1.2.4. Выдача кредита осуществляется путем направления денежных средств на расчетный счет Заемщика № 40702810877000000865 с отражением задолженности на отдельном ссудном счете № 452068110277005520865.

Выдача кредита осуществляется только при отсутствии картотеки неплатежей к данному расчетному счету Заемщика (картотека к счету 90902).

1.2.5. Погашение кредита и уплата процентов за пользование кредитом производится Заемщиком на основании Кредитного договора и документов, составленных в его развитие, за счет денежных средств, находящихся на расчетных счетах Заемщика, либо в ином, не противоречащем закону порядке. Погашение кредита и уплата процентов за пользование кредитом производится в той валюте, в которой предоставлен кредит.

1.2.6. Погашение кредита производится в следующие сроки:

Дата погашения	Сумма
Не позднее «22» декабря 2012г.	180 000 000 (Сто восемьдесят миллионов) рублей
Не позднее «22» декабря 2013 г.	70 000 000 (Семьдесят миллионов) рублей
Не позднее «19» декабря 2014г.	140 000 000 (Сто сорок миллионов) рублей
<b>ИТОГО:</b>	<b>390 000 000 (Триста девяносто миллионов) рублей</b>

Настоящий график погашения кредита, может быть изменен по согласованию сторон.

Срок окончательного погашения кредита устанавливается «19» декабря 2014 г.

Кредит (часть кредита) считается возвращенным(ой) Заемщиком своевременно, если задолженность по Ссудному счету погашена полностью не позднее даты, установленной для окончательного погашения кредита (части кредита), определенной настоящим пунктом Кредитного договора. Задолженность по кредиту считается не погашенной в срок, если погашение не осуществлено к концу рабочего дня срока платежа, установленного Кредитным договором (под «концом рабочего дня» понимается 16 часов.00 минут - время окончания работы Банка с клиентами).

1.2.7. Заемщик обязан уплачивать Банку проценты за пользование кредитом за весь срок его фактического использования.

Процентная ставка на момент заключения Кредитного договора устанавливается в размере 13% (Тринадцать) процентов годовых; с «16» августа 2010 г. процентная ставка устанавливается в размере **12,5% (Двадцать целых пять десятых) процента годовых.**

Размер процентной ставки за пользование кредитом может быть изменен Банком в одностороннем порядке:

- в связи с изменением ставки рефинансирования ЦБ РФ;
- по решению органов управления Банка вследствие изменения Процентной политики Банка;
- при снижении объема поступлений денежных средств на расчетный счет Заемщика, установленного п. 4.14 Кредитного договора.



Снижение размера процентной ставки при изменении ставки рефинансирования ЦБ РФ, а также вследствие изменения Процентной политики Банка, производится на количество пунктов, не превышающее количество пунктов соответствующего изменения ставки рефинансирования ЦБ РФ и/или изменения установленной Процентной политикой Банка базовой ставки по соответствующей группе срочности. При расчете используется наибольшая из двух полученных величин.

1.2.8. Начисление процентов за пользование кредитом начинается с календарного дня, следующего за днем выдачи кредита, и заканчивается календарным днем погашения задолженности по кредиту в полном объеме, отраженной на ссудном счете. Начисление процентов производится исходя из фактического количества календарных дней в году (365/366). Начисление процентов производится на сумму задолженности по кредиту, отраженную на ссудном счете на начало операционного дня. Расчетный период для начисления процентов устанавливается с 21 числа предыдущего месяца по 20 число текущего месяца, по окончании календарного года с 21 декабря по 31 декабря, в начале календарного года с 01 января по 20 января.

Заемщик уплачивает начисленные Банком проценты за пользование кредитом ежемесячно в течение всего срока действия Кредитного договора, но не позднее 28 числа оплачиваемого месяца, а за период с 21 по 31 декабря - не позднее последнего рабочего дня декабря.

При необходимости, по согласованию сторон, может быть составлен график уплаты процентов.

В случае, если установленный Кредитным договором срок окончательного погашения кредита не совпадает со сроками уплаты процентов, указанными в п. 3.9. Кредитного договора, Заемщик обязан уплатить причитающиеся Банку проценты не позднее установленного Кредитным договором срока окончательного погашения кредита.

1.2.9. В случае несвоевременного исполнения Заемщиком обязательств по погашению кредита и/или плате процентов Банк вправе взыскать пени, рассчитанные исходя из **6,5% (Шесть целых пять десятых) процентов годовых** от суммы просроченной задолженности, за каждый день просрочки платежа, начиная со дня, следующего за днем платежа, установленного Кредитным договором. Пени подлежат взысканию в безакцептном порядке с расчетных счетов Заемщика, открытых в Банке, а также с расчетных счетов, открытых Заемщику в других банках, на основании соглашений, указанных в п.п. 2.5, 4.7. Кредитного договора.

1.2.10. Заемщик имеет право досрочно произвести погашение кредита и уплату процентов в полной сумме или частично при условии соблюдения очередности, установленной п. 5.7 Кредитного договора.

В случае полного досрочного погашения кредита Заемщик обязан в день досрочного погашения кредита уплатить Банку проценты за пользование кредитом за весь срок фактического пользования кредитом, рассчитанные исходя из процентной ставки, действующей на момент досрочного погашения кредита, и иные платежи, причитающиеся Банку на момент досрочного расторжения Кредитного договора.

1.2.11. Заемщик обязуется производить оплату комиссионного вознаграждения Банку в соответствии с действующими в Банке «Тарифами комиссионного вознаграждения за обслуживание клиентов юридических лиц и предпринимателей без образования юридического лица», в т.ч.:

- До выдачи кредита оплатить комиссионное вознаграждение за услуги по выдаче кредита в размере 79 200,00 (Семьдесят девять тысяч двести) рублей;
- В день первой пролонгации оплатить комиссионное вознаграждение за услуги по выдаче кредита в размере 79 200,00 (Семьдесят девять тысяч двести) рублей;
- В день второй пролонгации оплатить комиссионное вознаграждение за услуги по выдаче кредита в размере 79 200,00 (Семьдесят девять тысяч двести) рублей;
- Ежемесячно, не позднее 28-го числа текущего месяца, а за период с 21 по 31 декабря, не позднее последнего рабочего дня оплачиваемого года, и в день окончательного погашения кредита по Кредитному договору производить оплату комиссионного вознаграждения Банку за обслуживание ссудного счета (далее – «комиссионное вознаграждение за обслуживание ссудного счета»). Комиссионное вознаграждение за обслуживание ссудного счета оплачивается Заемщиком за оказанные Банком услуги по обслуживанию ссудного счета, открытого в соответствии с условиями Кредитного договора, за весь срок его фактического использования из расчета **3,15% (Три целых пятнадцать сотых процентов) годовых**, но не менее 1 000,00 (Одна тысяча) рублей ежемесячно.

Начисление комиссионного вознаграждения за обслуживание ссудного счета производится на сумму задолженности, которая отражена на ссудном счете на начало операционного дня.

Начисление комиссионного вознаграждения за обслуживание ссудного счета осуществляется исходя из фактического наличия календарных дней в году (365/366). Расчетный период для начисления комиссионного вознаграждения устанавливается с 21 числа предыдущего месяца по 20 число текущего месяца, по окончании года с 21 декабря по 31 декабря, в начале года: с 01 января по 20 января, за последний расчетный период - с даты последнего расчета по дату полного погашения кредита включительно.

1.3. По Договору Залогодержатель, являющийся Кредитором по Кредитному договору, имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к Заемщику по указанным обязательствам из стоимости Предмета залога преимущественно перед другими кредиторами Залогодателя.

1.4. В случае, если после заключения Договора в Кредитный договор будут внесены изменения в части существа, размера (изменение суммы кредита или процентной ставки) и срока (изменение срока возврата кредита) исполнения обеспечиваемых обязательств, данный залог обеспечивает в полном объеме обязательства из дополненного, измененного и/или пролонгированного Кредитного договора. С момента внесения таких изменений в Кредитный договор ипотека обеспечивает в полном объеме обязательства по Кредитному договору в соответствии с их дополнениями и изменениями.

1.5. Договором обеспечивается надлежащее исполнение обязательств Заемщика перед Залогодержателем по упомянутому выше Кредитному договору, в том объеме, какой они будут иметь к моменту удовлетворения, в том числе обязательств по уплате суммы основного долга, процентов за пользование кредитом, повышенных процентов, комиссий, пеней, штрафов и возмещению всех издержек по взысканию долга, в том числе налоговых платежей и расходов по хранению и реализации Предмета залога.

## СТАТЬЯ 2. ПРЕДМЕТ ЗАЛОГА И ЕГО ОЦЕНКА

2.1. В качестве обеспечения своевременного и надлежащего исполнения Заемщиком требований Банка по указанному выше Кредитному договору, Залогодатель передал Залогодержателю в залог следующее недвижимое имущество (далее – «Предмет залога»):

### 2.1.1. Помещение, этаж I, помещение III – комнаты с I по 15

- назначение: нежилое
- площадь: 151,5 кв.м.
- кадастровый (или условный номер): 77-77-12/027/2010-738
- адрес (местоположение): г. Москва, наб. Андреевская, д.1, корп. 1 (далее – «Помещение 1»)

Помещение 1 принадлежит Залогодателю на праве собственности на основании:

- *Инвестиционного контракта № 27/4 от 11 апреля 2001 г.*, зарегистрированного Комитетом г. Москвы по организации и проведению конкурсов и аукционов в Едином Реестре контрактов и торгов г. Москвы 25 января 2005 г. за № 13-000134-5601-0026-00001-01, в редакции дополнительного соглашения № 1 от 14 января 2002 г., зарегистрированного в Едином Реестре контрактов и торгов г. Москвы 25 января 2005 г. за № 13-000134-5601-0026-00001-01-ДС-1;
- *Договора долевого участия в инвестировании строительства жилого дома № Андр/М-39 от 25 июня 2004 г.* в редакции дополнительных соглашений от 29 июня 2004 г., № 1 от 30 июня 2004 г., № 2 от 29 декабря 2008 г., № 3 от 27 августа 2009 г. и от 12 октября 2009 г.;
- *Акта приемки законченного производством строительно-монтажных работ жилого дома приемочной комиссией от 30 июня 2004 г.*, утвержденного Распоряжением Префекта ЮЗАО г. Москвы № 1530-РП от 30 июня 2004 г.;
- *Акта о результатах реализации инвестиционного проекта от 06 ноября 2009 г.*, зарегистрированного Департаментом г. Москвы по конкурентной политике (Тендерный комитет) в Едином Реестре контрактов и торгов г. Москвы 11 ноября 2009 г. за № 13-000134-5601-0026-00001-01;
- *Дополнительного сводного акта от 01 февраля 2010 г.*;
- *Акта о выполнении финансовых обязательств от 01 февраля 2010 г.*;
- *Акта приема-передачи от 01 февраля 2010 г.*

право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 20 января 2011 г. сделана запись регистрации № 77-77-12/027/2010-738, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серии 77 АМ № 837814, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 20 января 2011 г.

На момент подписания настоящего Договора ограничения (обременения) права не зарегистрированы.

По соглашению Сторон залоговая стоимость Помещения 1 составляет **23 247 385 (Двадцать три миллиона двести сорок семь тысяч триста восемьдесят пять 00/100) рублей.**

**2.1.2. Помещение, цоколь, помещение XII – комната 1**

- **назначение:** нежилое
- **площадь:** 40,5 кв.м.
- **кадастровый (или условный номер):** 77-77-12/027/2010-745
- **адрес (местоположение):** г. Москва, наб. Андреевская, д.1 (далее – «Помещение 2»)

Помещение 2 принадлежит Залогодателю на праве собственности на основании:

- *Инвестиционного контракта № 27/4 от 11 апреля 2001 г.*, зарегистрированного Комитетом г. Москвы по организации и проведению конкурсов и аукционов в Едином Реестре контрактов и торгов г. Москвы 25 января 2005 г. за № 13-000134-5601-0026-00001-01, в редакции дополнительного соглашения № 1 от 14 января 2002 г., зарегистрированного в Едином Реестре контрактов и торгов г. Москвы 25 января 2005 г. за № 13-000134-5601-0026-00001-01-ДС-1;
- *Договора долевого участия в инвестировании строительства жилого дома № Андр/М-39 от 25 июня 2004 г.* в редакции дополнительных соглашений от 29 июня 2004 г., № 1 от 30 июня 2004 г., № 2 от 29 декабря 2008 г., № 3 от 27 августа 2009 г. и от 12 октября 2009 г.;
- *Акта приемки законченного производством строительно-монтажных работ жилого дома приемочной комиссией от 30 июня 2004 г.*, утвержденного Распоряжением Префекта ЮЗАО г. Москвы № 1530-РП от 30 июня 2004 г.;
- *Акта о результатах реализации инвестиционного проекта от 06 ноября 2009 г.*, зарегистрированного Департаментом г. Москвы по конкурентной политике (Тендерный комитет) в Едином Реестре контрактов и торгов г. Москвы 11 ноября 2009 г. за № 13-000134-5601-0026-00001-01;
- *Дополнительного сводного акта от 01 февраля 2010 г.*;
- *Акта о выполнении финансовых обязательств от 01 февраля 2010 г.*;
- *Акта приема-передачи от 01 февраля 2010 г.*

право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 28 января 2011 г. сделана запись регистрации № 77-77-12/027/2010-745, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серии 77 АМ № 837336, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 28 января 2011 г.

На момент подписания настоящего Договора ограничения (обременения) права не зарегистрированы.

По соглашению Сторон залоговая стоимость Помещения 2 составляет **6 037 547,60 (Шесть миллионов тридцать семь тысяч пятьсот сорок семь 60/100) рублей.**

**2.1.3. Помещение, подвал, помещение IX – комнаты с 1 по 15,32,33**

- **назначение:** нежилое
- **площадь:** 524 кв.м.
- **кадастровый (или условный номер):** 77-77-12/027/2010-564
- **адрес (местоположение):** г. Москва, наб. Андреевская, д.1 (далее – «Помещение 3»)

Помещение 2 принадлежит Залогодателю на праве собственности на основании:

- *Инвестиционного контракта № 27/4 от 11 апреля 2001 г.*, зарегистрированного Комитетом г. Москвы по организации и проведению конкурсов и аукционов в Едином Реестре контрактов и торгов г. Москвы 25 января 2005 г. за № 13-000134-5601-0026-00001-01, в редакции дополнительного соглашения № 1 от 14 января 2002 г., зарегистрированного в Едином Реестре контрактов и торгов г. Москвы 25 января 2005 г. за № 13-000134-5601-0026-00001-01-ДС-1;
- *Договора долевого участия в инвестировании строительства жилого дома № Андр/М-39 от 25 июня 2004 г.* в редакции дополнительных соглашений от 29 июня 2004 г., № 1 от 30 июня 2004 г., № 2 от 29 декабря 2008 г., № 3 от 27 августа 2009 г. и от 12 октября 2009 г.;
- *Акта приемки законченного производством строительно-монтажных работ жилого дома приемочной комиссией от 30 июня 2004 г.*, утвержденного Распоряжением Префекта ЮЗАО г. Москвы № 1530-РП от 30 июня 2004 г.;
- *Акта о результатах реализации инвестиционного проекта от 06 ноября 2009 г.*, зарегистрированного Департаментом г. Москвы по конкурентной политике (Тендерный комитет) в Едином Реестре контрактов и торгов г. Москвы 11 ноября 2009 г. за № 13-000134-5601-0026-00001-01;
- *Дополнительного сводного акта от 01 февраля 2010 г.*;
- *Акта о выполнении финансовых обязательств от 01 февраля 2010 г.*;
- *Акта приема-передачи от 01 февраля 2010 г.*

5

право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 20 января 2011 г. сделана запись регистрации № 77-77-12/027/2010-564, что подтверждается *Свидетельством о государственной регистрации права серии 77 АМ № 837813*, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 20 января 2011 г.

На момент подписания настоящего Договора ограничения (обременения) права не зарегистрированы.

По соглашению Сторон залоговая стоимость Помещения 3 составляет **83 626 953,20 (Восемьдесят три миллиона шестьсот двадцать шесть тысяч девятьсот пятьдесят три 20/100) рубля.**

**2.1.4. Помещение, цоколь, помещение XIII – комнаты с 1 по 16, 18, 19**

- назначение: нежилое
- площадь: 541,9 кв.м.
- кадастровый (или условный номер): 77-77-12/027/2010-744
- адрес (местоположение): г. Москва, наб. Андреевская, д.1 (далее – «Помещение 4»)

Помещение 4 принадлежит Залогодателю на праве собственности на основании:

- *Инвестиционного контракта № 27/4 от 11 апреля 2001 г.*, зарегистрированного Комитетом г. Москвы по организации и проведению конкурсов и аукционов в Едином Реестре контрактов и торгов г. Москвы 25 января 2005 г. за № 13-000134-5601-0026-00001-01, в редакции дополнительного соглашения № 1 от 14 января 2002 г., зарегистрированного в Едином Реестре контрактов и торгов г. Москвы 25 января 2005 г. за № 13-000134-5601-0026-00001-01-ДС-1;
- *Договора долевого участия в инвестировании строительства жилого дома № Андр/М-39 от 25 июня 2004 г.* в редакции дополнительных соглашений от 29 июня 2004 г., № 1 от 30 июня 2004 г., № 2 от 29 декабря 2008 г., № 3 от 27 августа 2009 г. и от 12 октября 2009 г.;
- *Акта приемки законченного производством строительно-монтажных работ жилого дома приемочной комиссией от 30 июня 2004 г.*, утвержденного Распоряжением Префекта ЮЗАО г. Москвы № 1530-РП от 30 июня 2004 г.;
- *Акта о результатах реализации инвестиционного проекта от 06 ноября 2009 г.*, зарегистрированного Департаментом г. Москвы по конкурентной политике (Тендерный комитет) в Едином Реестре контрактов и торгов г. Москвы 11 ноября 2009 г. за № 13-000134-5601-0026-00001-01;
- *Дополнительного сводного акта от 01 февраля 2010 г.*;
- *Акта о выполнении финансовых обязательств от 01 февраля 2010 г.*;
- *Акта приема-передачи от 01 февраля 2010 г.*

право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 28 января 2011 г. делана запись регистрации № 77-77-12/027/2010-744, что подтверждается *Свидетельством о государственной регистрации права серии 77 АМ № 837337*, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 28 января 2011 г.

На момент подписания настоящего Договора ограничения (обременения) права не зарегистрированы.

По соглашению Сторон залоговая стоимость Помещения 4 составляет **80 783 873,80 (Восемьдесят миллионов семьсот восемьдесят три тысячи восемьсот семьдесят три 80/100) рубля.**

2.1.5. В связи с отсутствием зарегистрированного и оформленного права Залогодателя на земельный участок, на котором расположено передаваемое Залогодателем в залог недвижимое имущество, указанное в п.п. 2.1.1-2.1.4 п. 2.1. ст. 2 Договора, настоящий Договор заключается без передачи в залог права на земельный участок. Отсутствие зарегистрированного и оформленного права Залогодателя на земельный участок подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, выданной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 05 декабря 2011 года № 20/008/2011-641.

2.2. По соглашению Сторон общая залоговая стоимость Предмета залога оценивается в сумме **193 695 759,60 (Сто девяносто три миллиона шестьсот девяносто пять тысяч семьсот пятьдесят девять 60/100) рублей.**

2.3. Предмет залога полностью остается во владении и пользовании Залогодателя.

2.4. Последующий залог Предмета залога не допускается без предварительного письменного согласия залогодержателя последующих залогов и иного обременения заложенного имущества в пользу иных лиц, за исключением Залогодержателя.

После заключения последующего договора залога в пользу иного лица, за исключением Залогодержателя, изменения настоящего Договора, влекущее обеспечение новых требований Залогодержателя или увеличение объема требований, уже обеспеченных по настоящему Договору, допускается без согласия залогодержателя по последующему договору залога.

### **СТАТЬЯ 3. ЗАЯВЛЕНИЯ И ГАРАНТИИ**

#### **3.1. Залогодатель подтверждает и гарантирует, что:**

3.1.1. он является юридическим лицом, должным образом учрежденным в соответствии с действующим законодательством, обладающим правомочием владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом и активами, а также осуществлять свои операции в настоящее время и в дальнейшем;

3.1.2. он обладает полномочиями на заключение настоящего Договора, на использование своих прав и исполнение своих обязательств по настоящему Договору, что все его обязательства, вытекающие из настоящего Договора действительны и находятся в полном соответствии с его Уставом, не нарушают действующих законов, инструкций, распоряжений, постановлений, других договоров, акты судов Российской Федерации или любого другого суда;

3.1.3. выполнены все предварительные формальности для подписания настоящего Договора с тем, чтобы обязательства по нему были действительными для Залогодателя в соответствии с законами и правилами, которым он подчиняется;

3.1.4. является законным, полноправным и единственным правообладателем Предмета залога;

3.1.5. Предмет залога имеет технические характеристики и параметры, указанные в настоящем Договоре, а также не является объектом, изменившим свои параметры и технические характеристики в результате реконструкций и перепланировок.

3.1.6. Предмет залога, как в полном объеме, так и в части, свободен от предшествующих залогов, от ареста, от конфискации, не является предметом спора по другим договорам, не обременен правами третьих лиц, иных ограничений (обременений) не имеет, что подтверждается Выписками из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Залогодатель гарантирует достоверность сведений, содержащихся в указанных Выписках.

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

3.1.8. Залогодатель обязуется в любое время предоставлять Залогодержателю любую документацию и информацию о Предмете залога, всю бухгалтерскую отчетную документацию, а также любую иную финансовую и хозяйственную информацию, которую Залогодержатель затребует в отношении финансово-хозяйственного положения Залогодателя, а также немедленно информировать Залогодержателя обо всех обстоятельствах, которые могли бы повлиять на сохранность Предмета залога.

### **СТАТЬЯ 4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

Права и обязанности Сторон, изложенные в настоящей Статье, не исключают установленных другими Статьями настоящего Договора, а также не исчерпывают всех обязанностей Сторон, возникающих в связи с исполнением настоящего Договора.

#### **4.1. Залогодатель обязан:**

4.1.1. не совершать действий, влекущих прекращение права залога или уменьшение стоимости Предмета залога;

4.1.2. содержать Предмет залога надлежащим образом, предоставлять Залогодержателю любые документы, подтверждающие наличие и сохранность Предмета залога;

4.1.3. в течение срока действия настоящего Договора поддерживать Предмет залога в исправном состоянии, нести расходы по его содержанию и применять соответствующие меры к обеспечению его сохранности, включая его текущий и капитальный ремонт;

4.1.4. за свой счет принимать все меры, необходимые для обеспечения сохранности Предмета залога, для защиты его от посягательств и требований со стороны третьих лиц и немедленно уведомлять Залогодержателя о возникновении угрозы его утраты или повреждения;

7

- 4.1.5. истребовать Предмет залога из чужого незаконного владения, в случаях его попадания к незаконному владельцу;
- 4.1.6. по требованию Залогодержателя и в порядке, им установленном, за свой счет обеспечить Предмет залога защитой от посягательств третьих лиц, а также обеспечить защиту от огня и стихийных бедствий путем установки технических средств защиты;
- 4.1.7. обеспечить Залогодержателю беспрепятственный доступ к Предмету залога, для проверки его фактического наличия, состояния и условий содержания Предмета залога в любое дневное время, оформляя результаты проверки двусторонним актом;
- 4.1.8. нести риски случайной гибели и повреждения Предмета залога, не допускать ухудшения технического состояния Предмета залога и уменьшения его стоимости;
- 4.1.9. в случае, если Предмет залога будет утрачен или поврежден либо право собственности на него будет прекращено по основаниям, установленным законом, Залогодатель обязан с согласия Залогодержателя в разумный срок, определенный совместно с последним, восстановить Предмет ипотеки или заменить его другим равноценным имуществом;
- 4.1.10. не производить перепланировку Предмета залога без предварительного письменного согласия Залогодержателя;
- 4.1.11. в случае произведения перепланировок и реконструкции Предмета залога, влияющих на его качество, стоимость и влекущих изменение площадей, кадастровых (условных) номеров Предмета залога, в 30 (Тридцати) – дневный срок предоставить Залогодержателю все необходимые документы, касающиеся произведенных перепланировок, а также документы, содержащие планы предмета залога и кадастровые (условные) номера и иные характеристики, а также в 30 (Тридцати) – дневный срок заключить дополнительное соглашение к Договору или новый договор залога с Залогодержателем, содержащий все характеристики предмета залога и отражающий изменения, и зарегистрировать в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
- 4.1.12. не допускать просроченной задолженности по уплате налогов, сборов и иных обязательных платежей, а также добросовестно исполнять иные обязанности, возникающие у Залогодателя как у собственника Предмета залога. В случае образования каких-либо долгов, либо появления новых кредиторов незамедлительно уведомить об этом Залогодержателя;
- 4.1.13. до полного погашения Заемщиком Залогодержателю задолженности по кредитам, начисленным процентам и иным платежам, определенным Кредитным договором, не выступать в роли поручителя по чьим-либо обязательствам без письменного согласия Залогодержателя;
- 4.1.14. в срок до 30 декабря 2011 г. произвести страхование Предмета залога в страховой компании, удовлетворяющей требованиям Залогодержателя, с указанием выгодоприобретателем ОАО «Банк «Санкт-Петербург», на срок 13 (Тринадцать) месяцев с последующей ежегодной пролонгацией срока действия договора страхования на 12 месяцев, при этом, в последний год кредитования до конца срока действия Кредитного договора плюс один календарный месяц, и предоставить Залогодержателю соответствующие документы (оригиналы договора (полиса) страхования, и оригиналы или удостоверенные страховой компанией копии документов, подтверждающих уплату страховых взносов по данному договору страхования. Страховая сумма по договору страхования должна быть не менее Залоговой стоимости Предмета залога;
- 4.1.15. в течение 7 (Семь) календарных дней с даты оформления права собственности или права аренды земельного участка, на котором расположено передаваемое Залогодателем в залог вышеуказанное недвижимое имущество, указанное в п.п. 2.1.1-2.1.4. п. 2.1. ст. 2 Договора, Залогодатель обязан уведомить об этом Залогодержателя, и в течение 45 (Сорок пять) календарных дней с даты такого уведомления, заключить с Залогодержателем дополнительное соглашение к настоящему Договору о передаче в залог земельного участка или права аренды земельного участка, и зарегистрировать его в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке;
- 4.1.16. в случае ликвидации, реорганизации или любого иного изменения своего правового статуса известить об этом Залогодержателя в течение трех банковских дней с момента принятия соответствующего решения, а в случае возбуждения процедуры принудительной ликвидации Залогодателя, исполнительный орган Залогодателя обязан в письменной форме уведомить Залогодержателя о поступившем в арбитражный суд соответствующем заявлении незамедлительно, но не позднее трех банковских дней с момента получения от истца копии соответствующего заявления;
- 4.1.17. передать Залогодержателю нотариально удостоверенные копии документов, подтверждающих права Залогодателя на Предмет залога. По письменному запросу Залогодержателя предоставить нотариально заверенные копии иных необходимых документов, касающихся Предмета залога.
- 4.1.18. соблюдать иные требования, установленные действующим законодательством Российской Федерации.

#### **4.2. Залогодатель не вправе:**

4.2.1. без предварительного письменного согласия Залогодержателя отчуждать Предмет залога путем его продажи, дарения, обмена, внесения его в качестве вклада в имущество хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в имущество производственного кооператива или иным способом.

4.2.2. без предварительного письменного согласия Залогодержателя передавать Предмет залога во временное безвозмездное пользование и по соглашению с другим лицом предоставлять последнему право ограниченного пользования Предметом залога (сервитут), сдавать Предмет залога в аренду.

#### **4.3. Залогодатель имеет право**

4.3.1. владеть и пользоваться Предметом залога в соответствии с его целевым назначением, а с письменного согласия Залогодержателя - распоряжаться им;

4.3.2. прекратить обращение взыскания на Предмет залога в любое время до момента его реализации посредством исполнения Кредитного договора;

4.3.3. требовать досрочного освобождения имущества от залога при досрочном прекращении Кредитного договора.

#### **4.4. Залогодержатель имеет право:**

4.4.1. проверять по документам и фактически наличие, состояние, условия содержания и использования Предмета залога и соблюдение Залогодателем его обязательств по Договору, осуществлять контроль за Предметом залога в любое время силами своих специалистов;

4.4.2. требовать от Залогодателя принятия мер, необходимых для сохранения Предмета залога;

4.4.3. требовать от любого лица прекращения посягательств на Предмет залога, угрожающих его утратой или повреждением;

4.4.4. в случае грубого нарушения Залогодателем правил пользования Предметом залога или правил его содержания и ремонта, в случаях угрозы утраты или повреждения Предмета залога, прекращения права собственности на него по основаниям, установленным действующим законодательством Российской Федерации, неисполнения или ненадлежащего исполнения Залогодателем своих обязанностей по сохранению Предмета залога, а также при необоснованном отказе Залогодержателю в проверке Предмета залога, Залогодержатель имеет право потребовать досрочного исполнения обеспеченных залогом обязательств. Если в удовлетворении такого требования будет отказано либо оно не будет удовлетворено в течение 7 (Семь) рабочих дней с момента предъявления требования, Залогодержатель имеет право обратиться взыскание на Предмет залога;

4.4.5. обратиться взыскание на Предмет залога при неисполнении или ненадлежащем исполнении (в том числе при неисполнении своих обязательств в срок или неполном исполнении) Заемщиком обеспеченных залогом обязательств по Кредитному договору;

4.4.6. в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Заемщиком своих обязательств по Кредитному договору получить удовлетворение из стоимости Предмета залога преимущественно перед другими кредиторами;

4.4.7. в случае невыполнения Залогодателем обязанностей по обеспечению сохранности Предмета залога, предпринимать за счет Залогодателя самостоятельные меры по обеспечению сохранности Предмета залога с последующим уведомлением Залогодателя и предоставления ему счета для оплаты понесенных расходов;

4.4.8. участвовать в деле при предъявлении третьими лицами к Залогодателю иска в суде, арбитражном суде или третейском суде о признании за ними права собственности или иных прав на Предмет залога, о его изъятии или обременении, либо иных требований, удовлетворение которых может повлечь уменьшение стоимости или ухудшение Предмета залога. Если Залогодатель отказался от защиты своих прав на Предмет залога или не осуществляет ее, то Залогодержатель вправе использовать все способы защиты и потребовать от Залогодателя возмещения понесенных в связи с этим необходимых расходов;

4.4.9. истребовать Предмет залога из чужого незаконного владения в соответствии со ст.ст. 301-303 ГК РФ для передачи его во владение Залогодателя, если Предмет залога оказался в незаконном владении других лиц;

4.4.10. осуществлять иные правомочия, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

#### **4.5. Залогодержатель обязан:**

4.5.1. по письменному требованию Залогодателя выдать ему документ, подтверждающий полное или частичное исполнение Заемщиком обязательств по Кредитному договору;

4.5.2. после исполнения Заемщиком обязательств по Кредитному договору, совместно с Залогодателем подать заявление в орган, осуществляющий государственную регистрацию ипотеки в установленном законодательством РФ порядке, для ее прекращения;

4.5.3. сообщать сведения, вытекающие из условий настоящего Договора, по письменным запросам Залогодателя;

4.5.4. в том случае, если выручка, полученная от реализации Предмета залога, превысит сумму всех его

требований как Кредитора по Кредитному договору, то Залогодержатель будет обязан возвратить Залогодателю разницу в рублях РФ в течение пяти рабочих дней в соответствии с инструкциями Залогодателя, если они не противоречат действующим правилам проведения расчетов на территории Российской Федерации.

#### **СТАТЬЯ 5. ОБРАЩЕНИЕ ВЗЫСКАНИЯ НА ПРЕДМЕТ ЗАЛОГА**

5.1. Взыскание на Предмет залога обращается в судебном порядке:

- в случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Заемщиком обязательств перед Банком по Кредитному договору, в частности, при просрочке возврата кредита, просрочке уплаты процентов за пользование кредитом за любой из периодов, указанных в Кредитном договоре;
- в случае если условиями Кредитного договора предусмотрено периодическое осуществление платежей в счет возврата кредита и уплаты процентов при любой (разовой) просрочке любого платежа;
- в иных случаях, предусмотренных законом и Кредитным договором.

5.2. Реализация Предмета залога, на который обращено взыскание, производится путем продажи с публичных торгов (на открытом аукционе) в порядке, предусмотренном законом.

5.3. Реализация Предмета залога производится за рубли. Средства от реализации Предмета залога перечисляются Залогодержателю как Кредитору в счет погашения задолженности Заемщика по Кредитному договору.

5.4. В случае, когда суммы, вырученной от продажи Предмета залога, недостаточно для полного удовлетворения требования Залогодержателя, он вправе получить недостающую сумму из другого имущества Заемщика.

#### **СТАТЬЯ 6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

6.1. Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

6.2. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора, дополнений и изменений к нему в соответствующих государственных органах несут Залогодатель и Залогодержатель в равных долях.

6.3. В случае частичного исполнения Кредитного договора ипотека сохраняется в первоначальном объеме до даты полного и надлежащего исполнения обеспеченных залогом обязательств.

6.4. Изменение и расторжение Договора производится по взаимному согласию Сторон в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке путем заключения дополнительного соглашения.

6.5. Залогодержатель вправе уступить права по Договору без письменного согласия Залогодателя.

6.6. Все споры, возникающие в процессе исполнения Договора, будут рассматриваться Сторонами в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

6.7. До даты подачи настоящего Договора на регистрацию, Залогодатель обязуется уплатить Залогодержателю «тариф за составление договора об ипотеке» в размере *181 450,75 (Сто восемьдесят одна тысяча четыреста пятьдесят 75/100) рублей, включая НДС.*

#### **СТАТЬЯ 7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

#### **СТАТЬЯ 8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

8.1. Договор считается заключенным и вступает в силу с момента его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и действует до полного исполнения обязательств по Кредитному договору.

#### **СТАТЬЯ 9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

9.1. Если одна из Сторон изменит свой адрес, то она будет обязана информировать об этом другую Сторону до государственной регистрации соответствующих изменений в учредительных документах, но не позднее 2 (Два) календарных дней с момента фактического изменения банковских реквизитов.

9.2. В случае изменения одной из Сторон банковских реквизитов она обязана информировать об этом другую Сторону до вступления изменений в силу, но не позднее 2 (Два) календарных дней с момента фактического изменения банковских реквизитов.

9.3. Любая корреспонденция считается надлежащим образом доставленной и полученной адресатом в случае ее направления заказным письмом с уведомлением о вручении адресату, указанному в настоящем



договоре, причем датой получения корреспонденции адресатом будет дата, указанная в уведомлении или на почтовом штемпеле, на этом уведомлении. В случае, если уведомление отсутствует или не содержит указания на дату вручения или доставки, датой получения корреспонденции будет считаться 10-й календарный день с даты ее отправки.

9.4. Обмен корреспонденцией может осуществляться также с использованием технических средств связи, позволяющих с достоверностью определить отправителя и получателя, дату отправления и получения сообщения.

9.5. Содержание ст. ст. 209, 213, 288, 292, 334-354, 454, 460 ГК РФ, статьи 1-3,5, 8-11, 19,20, 29-37, 40, 41, 43, 44, 50, 54-56 Федерального Закона РФ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" сторонам известны.

9.6. Договор составлен в трех экземплярах: по одному экземпляру для каждой из Сторон, один экземпляр – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**СТАТЬЯ 10. ПОДПИСИ СТОРОН**

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ

*Сергей Игорь Михайлович [подпись]*

ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ

*Юлия Владимировна [подпись]*



Заместитель Директора *И. Бажва* **И. Бажва Е. В.**

Начальник  
отдела оформления и КК *И. И. Банина* **И. И. Банина И. И.**

Начальник  
юридического отдела *И. А. Назарова* **И. А. Назарова И. А.**



Прошито, пронумеровано и скреплено  
печатью 11 (Одиннадцать) листов

Заготовитель

Заготовитель

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

№ 77

Номер регистрационного округа

Произведена государственная регистрация

*Чайковский* *Ильин*

Дата регистрации: **26 ДЕН 2011**

Номер регистрации: **77-77-18/001/2011-201**

Регистратор: **КУДУХОВ А. В.**

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

№ 77

Номер регистрационного округа

Произведена государственная регистрация

*Чайковский* *Ильин*

Дата регистрации: **26 ДЕН 2011**

Номер регистрации: **77-77-18/001/2011-201**

Регистратор: **КУДУХОВ А. В.**



*В связи приобретения*

*С. Б. Иванов*

*М. Сидорова*

ДОГОВОР ЗАЛОГА № 7700-09-00070-ип/4

Город Москва

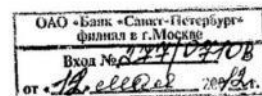
Десятое апреля две тысячи двенадцатого года

**ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «БАНК "САНКТ-ПЕТЕРБУРГ" (ОАО «Банк «Санкт-Петербург»)**, ИНН 7831000027, КПП 783501001, являющееся юридическим лицом по законодательству Российской Федерации, находящееся по адресу (фактический и юридический): город Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 178, литера А, первоначально зарегистрированное Государственным Банком РСФСР 03 октября 1990 года, регистрационный № 436, Генеральная лицензия на осуществление банковских операций № 436 выдана Центральным Банком Российской Федерации 19 сентября 1997 года, Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 01 июля 2002 года, за основным государственным регистрационным номером 1027800000140 от 06 августа 2002 года, выдано Управлением Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Санкт-Петербургу, бланк серии 78 №003196015, **Устав** в новой редакции согласован с Главным управлением Банка России по Санкт-Петербургу 08 июня 2009 года, Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о государственной регистрации изменений, вносимых в учредительные документы юридического лица за государственным регистрационным номером 2097800043790 от 15 июня 2009 года, выдано Управлением Федеральной налоговой службы по Санкт-Петербургу на бланке серии 78 №007100207, **Изменения № 1**, вносимые в Устав, согласованы с Главным управлением Банка России по Санкт-Петербургу 12 августа 2009 года, Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о государственной регистрации изменений, вносимых в учредительные документы юридического лица за государственным регистрационным номером 2097800057793, выдано 17 августа 2009 года Управлением Федеральной налоговой службы по Санкт-Петербургу на бланке серии 78 №007100590, **Изменения № 2**, вносимые в Устав, согласованы с Главным управлением Банка России по Санкт-Петербургу 27 февраля 2010 года, Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о государственной регистрации изменений, вносимых в учредительные документы юридического лица за государственным регистрационным номером 2107800012440, выдано 03 марта 2010 года Управлением Федеральной налоговой службы по Санкт-Петербургу на бланке серии 78 №007101672, **Изменения № 3**, вносимые в Устав, согласованы с Главным управлением Центрального Банка Российской Федерации по Санкт-Петербургу 25 июня 2010 года, Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о государственной регистрации изменений, вносимых в учредительные документы юридического лица за государственным регистрационным номером 2107800040973, выдано 05 июля 2010 года Управлением Федеральной налоговой службы по Санкт-Петербургу на бланке серии 78 №007403517, **Изменения № 4**, вносимые в Устав, согласованы с Главным управлением Центрального Банка Российской Федерации по Санкт-Петербургу 27 июня 2011 года, Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о государственной регистрации изменений, вносимых в учредительные документы юридического лица за государственным регистрационным номером 2117800050190, выдано 06 июля 2011 года Управлением Федеральной налоговой службы по Санкт-Петербургу на бланке серии 78 №007406740, **Изменения № 5**, вносимые в Устав, согласованы с Главным управлением Центрального Банка Российской Федерации по Санкт-Петербургу 19 декабря 2011 года, Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о государственной регистрации изменений, вносимых в учредительные документы юридического лица за государственным регистрационным номером 2117800107940, выдано 28 декабря 2011 года Управлением Федеральной налоговой службы по Санкт-Петербургу на бланке серии 78 № 008427465,

(далее – «Залогодержатель» / «Банк») в лице **Заместителя Директора филиала ОАО «Банк «Санкт-Петербург» в городе Москве Набожевой Елены Витальевны**, 25 апреля 1968 года рождения, паспорт: 40 02 016670, выдан: 3 Отделом милиции Калининского района Санкт-Петербурга 05 марта 2002 года, код подразделения: 782-003, зарегистрированной по адресу: город Санкт-Петербург, проспект Луначарского, дом 88, корпус 1, квартира 22, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 08 декабря 2011 года нотариусом нотариального округа города Санкт-Петербурга Русаковой Людмилой Александровй, за реестровым № В-751, с одной стороны, и

**Открытое акционерное общество «Московский инвестиционно-торговый Центр Жилья» (ОАО «МЦЖ»)**, ИНН: 7710136217, КПП 771901001, зарегистрированное Московской регистрационной палатой 29 декабря 1991 г. за № 007.237, внесенное в Единый государственный реестр юридических лиц, зарегистрированных до 01 июля 2002 г., Межрайонной инспекцией МНС России № 39 по г. Москве 24 сентября 2002 г. за основным государственным регистрационным номером 1027739242574, расположенное по адресу: 105264, г. Москва, ул. Парковая 9-я, д.48, в лице **Генерального директора Горского Игоря Михайловича**, действующего на основании Устава (далее – «Залогодатель»), с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:



### СТАТЬЯ 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Залогодатель передает, а Залогодержатель принимает в ипотеку, указанное в статье 2 настоящего Договора недвижимое имущество в обеспечение исполнения всех обязательств *Открытого акционерного общества «Московский инвестиционно - торговый Центр Жилья» (ОАО «МЦЖ»)* (далее – «Заемщик») по Кредитному договору № 7700-09-00070 в редакции Дополнительных соглашений от 31 декабря 2009 г., № 1 от 25 февраля 2010 г., № 2 от 23 марта 2010 г., № 3 от 07 мая 2010 г., № 4 от 01 июня 2010 г., № 5 от 27 июля 2010 г., № 6 от 15 ноября 2010 г., № 7 от 22 декабря 2010 г., № 8 от 21 февраля 2011 г., № 9 от 28 марта 2011 г., № 10 от 24 октября 2011 г., № 11 от 18 ноября 2011 г., № 12 от 22 ноября 2011 г., № 13 от 07 декабря 2011 г., № 14 от 08 декабря 2011 г. и № 15 от 20 января 2012 г., заключенному между Заемщиком и Банком 23 декабря 2009 г. в г. Москве (далее – «Кредитный договор»).

1.2. Основные условия Кредитного договора:

1.2.1. Банк обязуется предоставить Заемщику кредит в размере *390 000 000,00 (Триста девяносто миллионов)* рублей на условиях, определенных Кредитным договором, на погашение кредита, предоставленного по Кредитному договору № 7700-06-00060 от 25.12.2006г., а Заемщик обязуется вернуть кредит и уплатить проценты на него.

1.2.2. Кредит, предоставляемый Заемщику по Кредитному договору, должен быть использован только на цели, указанные в п.1.1 Кредитного договора. При этом условия кредитного договора не могут быть изменены без предварительного согласования с Банком.

1.2.3. Кредит предоставляется единовременно в пределах суммы, указанной в п.1.1. Кредитного договора, после заключения договоров по обеспечению, указанных в п.п. 2.4.3., 2.4.4. Кредитного договора, а также уплаты Банку комиссионного вознаграждения за услуги по выдаче кредита в соответствии с п. 4.15. Кредитного договора.

Обязательства Банка по выдаче кредита возникают при выполнении условий, установленных п. 2.2. Кредитного договора.

Кредит предоставляется на срок по «19» декабря 2014 г. включительно.

1.2.4. Выдача кредита осуществляется путем направления денежных средств на расчетный счет Заемщика № 40702810877000000865 с отражением задолженности на отдельном ссудном счете № 452068110277005520865.

Выдача кредита осуществляется только при отсутствии картотеки неплатежей к данному расчетному счету Заемщика (картотека к счету 90902).

1.2.5. Погашение кредита и уплата процентов за пользование кредитом производится Заемщиком на основании Кредитного договора и документов, составленных в его развитие, за счет денежных средств, находящихся на расчетных счетах Заемщика, либо в ином, не противоречащем закону порядке. Погашение кредита и уплата процентов за пользование кредитом производится в той валюте, в которой предоставлен кредит.

1.2.6. Погашение кредита производится в следующие сроки:

Дата погашения	Сумма
Не позднее «22» декабря 2012 г.	180 000 000 (Сто восемьдесят миллионов) рублей
Не позднее «22» декабря 2013 г.	70 000 000 (Семьдесят миллионов) рублей
Не позднее «19» декабря 2014 г.	140 000 000 (Сто сорок миллионов) рублей
<b>ИТОГО:</b>	<b>390 000 000 (Триста девяносто миллионов) рублей</b>

Настоящий график погашения кредита, может быть изменен по согласованию сторон.

Срок окончательного погашения кредита устанавливается «19» декабря 2014 г.

Кредит (часть кредита) считается возвращенным(ой) Заемщиком своевременно, если задолженность по Ссудному счету погашена полностью не позднее даты, установленной для окончательного погашения кредита (части кредита), определенной настоящим пунктом Кредитного договора. Задолженность по кредиту считается не погашенной в срок, если погашение не осуществлено к концу рабочего дня срока платежа, установленного Кредитным договором (под «концом рабочего дня» понимается 16 часов.00 минут - время окончания работы Банка с клиентами).

1.2.7. Заемщик обязан уплачивать Банку проценты за пользование кредитом за весь срок его фактического использования.

Процентная ставка на момент заключения Кредитного договора устанавливается в размере 13% (Тринадцать) процентов годовых; с «16» августа 2010 г. процентная ставка устанавливается в размере *12,5% (Двенадцать целых пять десятых) процента годовых.*

Размер процентной ставки за пользование кредитом может быть изменен Банком в одностороннем порядке:

- в связи с изменением ставки рефинансирования ЦБ РФ;
- по решению органов управления Банка вследствие изменения Процентной политики Банка;
- при снижении объема поступлений денежных средств на расчетный счет Заемщика, установленного п. 4.14 Кредитного договора.

Снижение размера процентной ставки при изменении ставки рефинансирования ЦБ РФ, а также вследствие изменения Процентной политики Банка, производится на количество пунктов, не превышающее количество пунктов соответствующего изменения ставки рефинансирования ЦБ РФ и/или изменения установленной Процентной политикой Банка базовой ставки по соответствующей группе срочности. При расчете используется наибольшая из двух полученных величин.

1.2.8. Начисление процентов за пользование кредитом начинается с календарного дня, следующего за днем выдачи кредита, и заканчивается календарным днем погашения задолженности по кредиту в полном объеме, отраженной на ссудном счете. Начисление процентов производится исходя из фактического количества календарных дней в году (365/366). Начисление процентов производится на сумму задолженности по кредиту, отраженную на ссудном счете на начало операционного дня. Расчетный период для начисления процентов устанавливается с 21 числа предыдущего месяца по 20 число текущего месяца, по окончании календарного года с 21 декабря по 31 декабря, в начале календарного года с 01 января по 20 января.

Заемщик уплачивает начисленные Банком проценты за пользование кредитом ежемесячно в течение всего срока действия Кредитного договора, но не позднее 28 числа оплачиваемого месяца, а за период с 21 по 31 декабря - не позднее последнего рабочего дня декабря.

При необходимости, по согласованию сторон, может быть составлен график уплаты процентов.

В случае, если установленный Кредитным договором срок окончательного погашения кредита не совпадает со сроками уплаты процентов, указанными в п. 3.9. Кредитного договора, Заемщик обязан уплатить причитающиеся Банку проценты не позднее установленного Кредитным договором срока окончательного погашения кредита.

1.2.9. В случае несвоевременного исполнения Заемщиком обязательств по погашению кредита и/или уплате процентов Банк вправе взыскать пени, рассчитанные исходя из **6,5% (Шесть целых пять десятых) процентов годовых** от суммы просроченной задолженности, за каждый день просрочки платежа, начиная со дня, следующего за днем платежа, установленного Кредитным договором. Пени подлежат взысканию в безакцептном порядке с расчетных счетов Заемщика, открытых в Банке, а также с расчетных счетов, открытых Заемщику в других банках, на основании соглашений, указанных в п.п. 2.5, 4.7. Кредитного договора.

1.2.10. Заемщик имеет право досрочно произвести погашение кредита и уплату процентов в полной сумме или частично при условии соблюдения очередности, установленной п. 5.7 Кредитного договора.

В случае полного досрочного погашения кредита Заемщик обязан в день досрочного погашения кредита уплатить Банку проценты за пользование кредитом за весь срок фактического пользования кредитом, рассчитанные исходя из процентной ставки, действующей на момент досрочного погашения кредита, и иные платежи, причитающиеся Банку на момент досрочного расторжения Кредитного договора.

1.2.11. Заемщик обязуется производить оплату комиссионного вознаграждения Банку в соответствии с действующими в Банке «Тарифами комиссионного вознаграждения за обслуживание клиентов юридических лиц и предпринимателей без образования юридического лица», в т.ч.:

- До выдачи кредита оплатить комиссионное вознаграждение за услуги по выдаче кредита в размере 79 200,00 (Семьдесят девять тысяч двести) рублей;

- В день первой пролонгации оплатить комиссионное вознаграждение за услуги по выдаче кредита в размере 79 200,00 (Семьдесят девять тысяч двести) рублей;

- В день второй пролонгации оплатить комиссионное вознаграждение за услуги по выдаче кредита в размере 79 200,00 (Семьдесят девять тысяч двести) рублей;

- Ежемесячно, не позднее 28-го числа текущего месяца, а за период с 21 по 31 декабря, не позднее последнего рабочего дня оплачиваемого года, и в день окончательного погашения кредита по Кредитному договору производить оплату комиссионного вознаграждения Банку за обслуживание ссудного счета (далее – «комиссионное вознаграждение за обслуживание ссудного счета»). Комиссионное вознаграждение за обслуживание ссудного счета оплачивается Заемщиком за оказанные Банком услуги по обслуживанию ссудного счета, открытого в соответствии с условиями Кредитного договора, за весь срок его фактического использования из расчета **3,15% (Три целых пятнадцать сотых процентов) годовых**, но не менее 1 000,00 (Одна тысяча) рублей ежемесячно.

Начисление комиссионного вознаграждения за обслуживание ссудного счета производится на сумму задолженности, которая отражена на ссудном счете на начало операционного дня.

Начисление комиссионного вознаграждения за обслуживание ссудного счета осуществляется исходя из фактического наличия календарных дней в году (365/366). Расчетный период для начисления комиссионного

вознаграждения устанавливается с 21 числа предыдущего месяца по 20 число текущего месяца, по окончании года с 21 декабря по 31 декабря, в начале года: с 01 января по 20 января, за последний расчетный период - с даты последнего расчета по дату полного погашения кредита включительно.

1.3. По Договору Залогодержатель, являющийся Кредитором по Кредитному договору, имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к Заемщику по указанным обязательствам из стоимости Предмета залога преимущественно перед другими кредиторами Залогодателя.

1.4. В случае, если после заключения Договора в Кредитный договор будут внесены изменения в части существа, размера (изменение суммы кредита или процентной ставки) и срока (изменение срока возврата кредита) исполнения обеспечиваемых обязательств, данный залог обеспечивает в полном объеме обязательства из дополненного, измененного и/или пролонгированного Кредитного договора. С момента внесения таких изменений в Кредитный договор ипотека обеспечивает в полном объеме обязательства по Кредитному договору в соответствии с их дополнениями и изменениями.

1.5. Договором обеспечивается надлежащее исполнение обязательств Заемщика перед Залогодержателем по упомянутому выше Кредитному договору, в том объеме, какой они будут иметь к моменту удовлетворения, в том числе обязательств по уплате суммы основного долга, процентов за пользование кредитом, повышенных процентов, комиссий, пеней, штрафов и возмещению всех издержек по взысканию долга, в том числе налоговых платежей и расходов по хранению и реализации Предмета залога.

## СТАТЬЯ 2. ПРЕДМЕТ ЗАЛОГА И ЕГО ОЦЕНКА

2.1. В качестве обеспечения своевременного и надлежащего исполнения Заемщиком требований Банка по указанному выше Кредитному договору, Залогодатель передал Залогодержателю в залог следующее недвижимое имущество (далее – «Предмет залога»):

**2.1.1. Часть здания, этаж 2 ком. А,Б, пом.Г ком. 1-43**

- **назначение:** нежилое помещение
- **площадь:** 731,4 кв.м.
- **кадастровый (или условный номер):** 40524
- **адрес (местоположение):** г. Москва, ул. Парковая 9-Я, д. 48 (далее – «Помещение»)

Помещение принадлежит Залогодателю на праве собственности на основании *Передаточного акта от 12 января 2004 г.*, утвержденного Решением № 1 от 15 января 2004 г. единственного акционера Закрытого акционерного общества «Жилимпекс» и Протоколом № 1 от 12 февраля 2004 г. внеочередного общего собрания акционеров Открытого акционерного общества «Московский инвестиционно-торговый Центр Жилья», право собственности зарегистрировано Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Москве,

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 21 июня 2004 г. сделана запись регистрации № 77-01/03-651/2004-157, что подтверждается *Свидетельством о государственной регистрации права серии 77 АГ № 267123*, выданным Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Москве 12 января 2006 г. в связи с внесением изменений по заявлению № 77-77-03/063/2005-762.

На дату подписания настоящего Договора ограничения (обременения) права не зарегистрированы.

По соглашению Сторон залоговая стоимость Помещения составляет **52 186 426 (Пятьдесят два миллиона сто восемьдесят шесть тысяч четыреста двадцать шесть) рублей.**

2.2. По соглашению Сторон общая залоговая стоимость Предмета залога оценивается в сумме **52 186 426 (Пятьдесят два миллиона сто восемьдесят шесть тысяч четыреста двадцать шесть) рублей.**

2.3. Предмет залога полностью остается во владении и пользовании Залогодателя.

2.4. Последующий залог Предмета залога не допускается без предварительного письменного согласия залогодержателя в пользу иных лиц, за исключением Залогодержателя.

После заключения последующего договора залога в пользу иного лица, за исключением Залогодержателя, изменения настоящего Договора, влекущее обеспечение новых требований Залогодержателя или увеличение объема требований, уже обеспеченных по настоящему Договору, допускается без согласия залогодержателя по последующему договору залога.

## СТАТЬЯ 3. ЗАЯВЛЕНИЯ И ГАРАНТИИ

3.1. Залогодатель подтверждает и гарантирует, что:

3.1.1. он является юридическим лицом, должным образом учрежденным в соответствии с действующим

законодательством, обладающим правомочием владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом и активами, а также осуществлять свои операции в настоящее время и в дальнейшем;

3.1.2. он обладает полномочиями на заключение настоящего Договора, на использование своих прав и исполнение своих обязательств по настоящему Договору, что все его обязательства, вытекающие из настоящего Договора действительны и находятся в полном соответствии с его Уставом, не нарушают действующих законов, инструкций, распоряжений, постановлений, других договоров, акты судов Российской Федерации или любого другого суда;

3.1.3. выполнены все предварительные формальности для подписания настоящего Договора с тем, чтобы обязательства по нему были действительными для Залогодателя в соответствии с законами и правилами, которым он подчиняется;

3.1.4. является законным, полноправным и единственным правообладателем Предмета залога;

3.1.5. Предмет залога имеет технические характеристики и параметры, указанные в настоящем Договоре, а также не является объектом, изменившим свои параметры и технические характеристики в результате реконструкций и перепланировок.

3.1.6. Предмет залога, как в полном объеме, так и в части, свободен от предшествующих залогов, от ареста, от конфискации, не является предметом спора по другим договорам, не обременен правами третьих лиц, иных ограничений (обременений) не имеет, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Залогодатель гарантирует достоверность сведений, содержащихся в указанной Выписке.

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

3.1.8. Залогодатель обязуется в любое время предоставлять Залогодержателю любую документацию и информацию о Предмете залога, всю бухгалтерскую отчетную документацию, а также любую иную финансовую и хозяйственную информацию, которую Залогодержатель затребует в отношении финансово-хозяйственного положения Залогодателя, а также немедленно информировать Залогодержателя обо всех обстоятельствах, которые могли бы повлиять на сохранность Предмета залога.

#### **СТАТЬЯ 4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

Права и обязанности Сторон, изложенные в настоящей Статье, не исключают установленных другими Статьями настоящего Договора, а также не исчерпывают всех обязанностей Сторон, возникающих в связи с исполнением настоящего Договора.

##### **4.1. Залогодатель обязан:**

4.1.1. не совершать действий, влекущих прекращение права залога или уменьшение стоимости Предмета залога;

4.1.2. содержать Предмет залога надлежащим образом, предоставлять Залогодержателю любые документы, подтверждающие наличие и сохранность Предмета залога;

4.1.3. в течение срока действия настоящего Договора поддерживать Предмет залога в исправном состоянии, нести расходы по его содержанию и применять соответствующие меры к обеспечению его сохранности, включая его текущий и капитальный ремонт;

4.1.4. за свой счет принимать все меры, необходимые для обеспечения сохранности Предмета залога, для защиты его от посягательств и требований со стороны третьих лиц и немедленно уведомлять Залогодержателя о возникновении угрозы его утраты или повреждения;

4.1.5. истребовать Предмет залога из чужого незаконного владения, в случаях его попадания к незаконному владельцу;

4.1.6. по требованию Залогодержателя и в порядке, им установленном, за свой счет обеспечить Предмет залога защитой от посягательств третьих лиц, а также обеспечить защиту от огня и стихийных бедствий путем установки технических средств защиты;

4.1.7. обеспечить Залогодержателю беспрепятственный доступ к Предмету залога, для проверки его фактического наличия, состояния и условий содержания Предмета залога в любое дневное время, оформляя результаты проверки двусторонним актом;

4.1.8. нести риски случайной гибели и повреждения Предмета залога, не допускать ухудшения технического состояния Предмета залога и уменьшения его стоимости;

4.1.9. в случае, если Предмет залога будет утрачен или поврежден либо право собственности на него будет прекращено по основаниям, установленным законом, Залогодатель обязан с согласия Залогодержателя в разумный срок, определенный совместно с последним, восстановить Предмет ипотеки или заменить его другим равноценным имуществом;

4.1.10. не производить перепланировку Предмета залога без предварительного письменного согласия Залогодержателя;

4.1.11. в случае произведения перепланировок и реконструкции Предмета залога, влияющих на его качество, стоимость и влекущих изменение площадей, кадастровых (условных) номеров Предмета залога, в 30

(Тридцати) – дневный срок предоставить Залогодержателю все необходимые документы, касающиеся произведенных перепланировок, а также документы, содержащие планы предмета залога и кадастровые (условные) номера и иные характеристики, а также в 30 (Тридцати) – дневный срок заключить дополнительное соглашение к Договору или новый договор залога с Залогодержателем, содержащий все характеристики предмета залога и отражающий изменения, и зарегистрировать в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

4.1.12. не допускать просроченной задолженности по уплате налогов, сборов и иных обязательных платежей, а также добросовестно исполнять иные обязанности, возникающие у Залогодателя как собственника Предмета залога. В случае образования каких-либо долгов, либо появления новых кредиторов незамедлительно уведомить об этом Залогодержателя;

4.1.13. до полного погашения Заемщиком Залогодержателю задолженности по кредитам, начисленным процентам и иным платежам, определенным Кредитным договором, не выступать в роли поручителя по чьим-либо обязательствам без письменного согласия Залогодержателя;

4.1.14. в случае ликвидации, реорганизации или любого иного изменения своего правового статуса известить об этом Залогодержателя в течение трех банковских дней с момента принятия соответствующего решения, а в случае возбуждения процедуры принудительной ликвидации Залогодателя, исполнительный орган Залогодателя обязан в письменной форме уведомить Залогодержателя о поступившем в арбитражный суд соответствующем заявлении незамедлительно, но не позднее трех банковских дней с момента получения от истца копии соответствующего заявления;

4.1.15. передать Залогодержателю нотариально удостоверенные копии документов, подтверждающих права Залогодателя на Предмет залога. По письменному запросу Залогодержателя предоставить нотариально заверенные копии иных необходимых документов, касающихся Предмета залога.

4.1.16. соблюдать иные требования, установленные действующим законодательством Российской Федерации.

#### **4.2. Залогодатель не вправе:**

4.2.1. без предварительного письменного согласия Залогодержателя отчуждать Предмет залога путем его продажи, дарения, обмена, внесения его в качестве вклада в имущество хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в имущество производственного кооператива или иным способом.

4.2.2. без предварительного письменного согласия Залогодержателя передавать Предмет залога во временное безвозмездное пользование и по соглашению с другим лицом предоставлять последнему право ограниченного пользования Предметом залога (сервитут), сдавать Предмет залога в аренду.

#### **4.3. Залогодатель имеет право**

4.3.1. владеть и пользоваться Предметом залога в соответствии с его целевым назначением, а с письменного согласия Залогодержателя - распоряжаться им;

4.3.2. прекратить обращение взыскания на Предмет залога в любое время до момента его реализации посредством исполнения Кредитного договора;

4.3.3. требовать досрочного освобождения имущества от залога при досрочном прекращении Кредитного договора.

#### **4.4. Залогодержатель имеет право:**

4.4.1. проверять по документам и фактически наличие, состояние, условия содержания и использования Предмета залога и соблюдение Залогодателем его обязательств по Договору, осуществлять контроль за Предметом залога в любое время силами своих специалистов;

4.4.2. требовать от Залогодателя принятия мер, необходимых для сохранения Предмета залога;

4.4.3. требовать от любого лица прекращения посягательств на Предмет залога, угрожающих его утратой или повреждением;

4.4.4. в случае грубого нарушения Залогодателем правил пользования Предметом залога или правил его содержания и ремонта, в случаях угрозы утраты или повреждения Предмета залога, прекращения права собственности на него по основаниям, установленным действующим законодательством Российской Федерации, неисполнения или ненадлежащего исполнения Залогодателем своих обязанностей по сохранению Предмета залога, а также при необоснованном отказе Залогодержателю в проверке Предмета залога, Залогодержатель имеет право потребовать досрочного исполнения обеспеченных залогом обязательств. Если в удовлетворении такого требования будет отказано либо оно не будет удовлетворено в течение 7 (Семь) рабочих дней с момента предъявления требования, Залогодержатель имеет право обратиться взыскание на Предмет залога;

4.4.5. обратиться взыскание на Предмет залога при неисполнении или ненадлежащем исполнении (в том числе при неисполнении своих обязательств в срок или неполном исполнении) Заемщиком обеспеченных залогом обязательств по Кредитному договору;

4.4.6. в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Заемщиком своих обязательств по Кредитному договору получить удовлетворение из стоимости Предмета залога преимущественно перед другими кредиторами;



4.4.7. в случае невыполнения Залогодателем обязанностей по обеспечению сохранности Предмета залога, предпринимать за счет Залогодателя самостоятельные меры по обеспечению сохранности Предмета залога с последующим уведомлением Залогодателя и предоставления ему счета для оплаты понесенных расходов;

4.4.8. участвовать в деле при предъявлении третьими лицами к Залогодателю иска в суде, арбитражном суде или третейском суде о признании за ними права собственности или иных прав на Предмет залога, о его изъятии или обременении, либо иных требований, удовлетворение которых может повлечь уменьшение стоимости или ухудшение Предмета залога. Если Залогодатель отказался от защиты своих прав на Предмет залога или не осуществляет ее, то Залогодержатель вправе использовать все способы защиты и потребовать от Залогодателя возмещения понесенных в связи с этим необходимых расходов;

4.4.9. истребовать Предмет залога из чужого незаконного владения в соответствии со ст.ст. 301-303 ГК РФ для передачи его во владение Залогодателя, если Предмет залога оказался в незаконном владении других лиц;

4.4.10. осуществлять иные правомочия, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

#### **4.5. Залогодержатель обязан:**

4.5.1. по письменному требованию Залогодателя выдать ему документ, подтверждающий полное или частичное исполнение Заемщиком обязательств по Кредитному договору;

4.5.2. после исполнения Заемщиком обязательств по Кредитному договору, совместно с Залогодателем подать заявление в орган, осуществляющий государственную регистрацию ипотеки в установленном законодательством РФ порядке, для ее прекращения;

4.5.3. сообщать сведения, вытекающие из условий настоящего Договора, по письменным запросам Залогодателя;

4.5.4. в том случае, если выручка, полученная от реализации Предмета залога, превысит сумму всех его требований как Кредитора по Кредитному договору, то Залогодержатель будет обязан возвратить Залогодателю разницу в рублях РФ в течение пяти рабочих дней в соответствии с инструкциями Залогодателя, если они не противоречат действующим правилам проведения расчетов на территории Российской Федерации.

### **СТАТЬЯ 5. ОБРАЩЕНИЕ ВЗЫСКАНИЯ НА ПРЕДМЕТ ЗАЛОГА**

5.1. Взыскание на Предмет залога обращается в судебном порядке:

- в случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Заемщиком обязательств перед Банком по Кредитному договору, в частности, при просрочке возврата кредита, просрочке уплаты процентов за пользование кредитом за любой из периодов, указанных в Кредитном договоре;
- в случае если условиями Кредитного договора предусмотрено периодическое осуществление платежей в счет возврата кредита и уплаты процентов при любой (разовой) просрочке любого платежа;
- в иных случаях, предусмотренных законом и Кредитным договором.

5.2. Реализация Предмета залога, на который обращено взыскание, производится путем продажи с публичных торгов (на открытом аукционе) в порядке, предусмотренном законом.

5.3. Реализация Предмета залога производится за рубли. Средства от реализации Предмета залога перечисляются Залогодержателю как Кредитору в счет погашения задолженности Заемщика по Кредитному договору.

5.4. В случае, когда суммы, вырученной от продажи Предмета залога, недостаточно для полного удовлетворения требования Залогодержателя, он вправе получить недостающую сумму из другого имущества Заемщика.

### **СТАТЬЯ 6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

6.1. Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

6.2. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора, дополнений и изменений к нему в соответствующих государственных органах несут Залогодатель и Залогодержатель в равных долях.

6.3. В случае частичного исполнения Кредитного договора ипотека сохраняется в первоначальном объеме до даты полного и надлежащего исполнения обеспеченных залогом обязательств.

6.4. Изменение и расторжение Договора производится по взаимному согласию Сторон в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке путем заключения дополнительного соглашения.

6.5. Залогодержатель вправе уступить права по Договору без письменного согласия Залогодателя.

6.6. Все споры, возникающие в процессе исполнения Договора, будут рассматриваться Сторонами в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

6.7. До даты подачи настоящего Договора на регистрацию, Залогодатель обязуется уплатить Залогодержателю «тариф за составление договора об ипотеке» в размере 56 241,99 (Пятьдесят шесть тысяч двести сорок один 99/100) рублей, включая НДС.

#### СТАТЬЯ 7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

#### СТАТЬЯ 8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Договор считается заключенным и вступает в силу с момента его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и действует до полного исполнения обязательств по Кредитному договору.

#### СТАТЬЯ 9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Если одна из Сторон изменит свой адрес, то она будет обязана информировать об этом другую Сторону до государственной регистрации соответствующих изменений в учредительных документах, но не позднее 2 (Два) календарных дней с момента фактического изменения банковских реквизитов.

9.2. В случае изменения одной из Сторон банковских реквизитов она обязана информировать об этом другую Сторону до вступления изменений в силу, но не позднее 2 (Два) календарных дней с момента фактического изменения банковских реквизитов.

9.3. Любая корреспонденция считается надлежащим образом доставленной и полученной адресатом в случае ее направления заказным письмом с уведомлением о вручении адресату, указанному в настоящем договоре, причем датой получения корреспонденции адресатом будет дата, указанная в уведомлении или на почтовом штемпеле, на этом уведомлении. В случае, если уведомление отсутствует или не содержит указания на дату вручения или доставки, датой получения корреспонденции будет считаться 10-й календарный день с даты ее отправки.

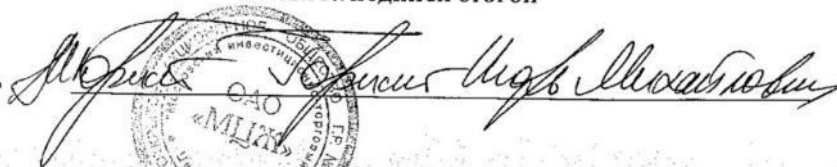
9.4. Обмен корреспонденцией может осуществляться также с использованием технических средств связи, позволяющих с достоверностью определить отправителя и получателя, дату отправления и получения сообщения.

9.5. Содержание ст. ст. 209, 213, 288, 292, 334-354, 454, 460 ГК РФ, статьи 1-3,5, 8-11, 19,20, 29-37, 40, 41, 43, 44, 50, 54-56 Федерального Закона РФ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" сторонам известны.

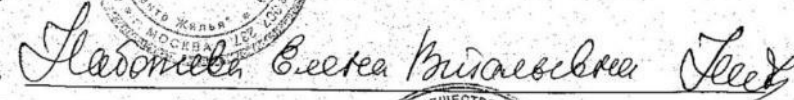
9.6. Договор составлен в трех экземплярах; по одному экземпляру для каждой из Сторон, один экземпляр – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

#### СТАТЬЯ 10. ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ



ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу		ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «БАНК «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ» Филиал в г. Москва		Министерство экономического развития Российской Федерации Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу	
Номер регистрационного документа: _____	Принят: _____	Номер регистрационного документа: _____	Принят: _____	Номер регистрационного документа: _____	Принят: _____
Дата регистрации: 03 МАЙ 2012	Дата регистрации: 03 МАЙ 2012	Дата регистрации: 03 МАЙ 2012	Дата регистрации: 03 МАЙ 2012	Дата регистрации: 03 МАЙ 2012	Дата регистрации: 03 МАЙ 2012
Номер свидетельства: 77-77-08/003/2012-04/46	Номер свидетельства: 77-77-08/003/2012-04/46	Номер свидетельства: 77-77-08/003/2012-04/46	Номер свидетельства: 77-77-08/003/2012-04/46	Номер свидетельства: 77-77-08/003/2012-04/46	Номер свидетельства: 77-77-08/003/2012-04/46
Регистратор: КУКАРСКАЯ К.В.	Регистратор: КУКАРСКАЯ К.В.	Регистратор: КУКАРСКАЯ К.В.	Регистратор: КУКАРСКАЯ К.В.	Регистратор: КУКАРСКАЯ К.В.	Регистратор: КУКАРСКАЯ К.В.

Зам. начальника ООч КРО (ИИФ) И.В. Арсениев  
Начальник юридического отдела ИИФ И.А. Глазарева

Всего прошито, пронумеровано и  
середнею печатью  
08 (Восемь) листов

Залогодержатель  
*ИИФ*

Залогодатель  
*ИИФ*  
10 апреля 2012 г.



Подписано в моем присутствии  
Симонов Р.Б. / *Симонов Р.Б.*