

Конкурсному управляющему
ООО «Элинг Спорт»
г-ну Крецкому А.А.

Уважаемый Александр Анатольевич!

В соответствии с Договором №183-18 от 28 июня 2018 г. специалистом ООО «Ребус» произведена оценка рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего ООО «Элинг Спорт», расположенного по адресу: РФ, г. Москва, МКАД, 32-й км, вл. 14 (старый адрес: РФ, г. Москва, МКАД, 33-й км).

Дата оценки – 28 июня 2018г.

Дата составления отчета – 11 июля 2018г.

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

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

Таблица 1.
Резюме о рыночной стоимости объектов оценки

№	Объект оценки	Адрес объект оценки	Рыночная стоимость с учетом общепринятого округления, руб.
1	Объект незавершенного строительства: нежилое здание, назначение: кафе	РФ, г. Москва, МКАД, 32-й км, вл. 14	78 044 000

Рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки НДС не облагается, т.к. с 1 января 2015 г. операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должника, признанного в соответствии с российским законодательством несостоятельным (банкротом), не являются объектом обложения НДС (пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ).

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

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

С уважением,
Директор ООО «Ребус»

Д.А. Шакиров



ОГЛАВЛЕНИЕ

ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
1.1. Основание для проведения оценки объекта оценки.....	4
1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	4
1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	4
1.4. Итоговая величина стоимости объекта	4
1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	4
ГЛАВА 2. ВВЕДЕНИЕ	5
2.1. Задание на оценку	5
2.2. Дата составления и порядковый номер отчёта	5
2.3. Сведения о Заказчике оценки	5
2.4. Сведения об Исполнителе, Оценщике, привлекаемых организациях и специалистах.....	6
2.5. Декларация качества оценки.....	7
2.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности	7
2.7. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	8
2.8. Общие понятия и определения	9
2.9. Последовательность определения стоимости объекта оценки	11
ГЛАВА 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	12
3.1. Общие данные по городу Москве.....	12
3.2. Количественные и качественные характеристики оцениваемых объектов	14
3.3. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость .	17
ГЛАВА 4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАК ЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	18
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	18
4.1.1. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты.....	30
4.1.2. Обзор рынка недвижимости в Москве и московской области. Основные выводы относительно сегмента рынка, к которому относятся объекты оценки	32
4.1.3. Основные выводы относительно рынка в сегментах, необходимых для оценки объекта	38
4.1.4. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки	39
ГЛАВА 5. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ.....	41
5.1. Теоретическое описание подходов к оценке.....	41
5.2. Определение типа стоимости и обоснование его выбора	46
5.3. Определение применяемых подходов к оценке и методов оценки, обоснование их выбора	47
ГЛАВА 6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	48
6.1. Определение рыночной стоимости земельных участков	48
6.2. Определение рыночной стоимости недвижимости затратным подходом	52
6.3. Согласование результатов.....	58
ГЛАВА 7. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ.....	60
7.1. Перечень использованных данных и источников их получения	60
7.2. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	60
7.3. Перечень используемых документов и методических материалов	60
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	61

Глава 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Основание для проведения оценки объекта оценки

Договор №183-18 от 28 июня 2018 г., заключенный между ООО «Ребус» и ООО «Элинг Спорт», в лице конкурсного управляющего Крецкого А.А., действующего на основании Определения Арбитражного суда г. Москвы по делу № А40-75526/16-36-110Б от 28 апреля 2018г.

1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 2.

Общие идентифицирующие сведения об объекте оценки*

№	Кадастровый номер	Наименование	Местоположение	S, кв. м	Год начала постройки
1	77:05:0008007:1074	Объект незавершенного строительства: нежилое здание, назначение: кафе	РФ, г. Москва, МКАД, 32-й км, вл. 14	1230,2	2010

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

Таблица 3.

Результаты оценки, руб.

№	Наименование объекта	Затратный	Сравнительный	Доходный
1	Объект незавершенного строительства: нежилое здание, назначение: кафе	Не применялся	78 044 161	Не применялся

1.4. Итоговая величина стоимости объекта

Таблица 4.

Итоговая величина стоимости объекта

№	Объект оценки	Адрес объект оценки	Рыночная стоимость с учетом общепринятого округления, руб.
1	Объект незавершенного строительства: нежилое здание, назначение: кафе	РФ, г. Москва, МКАД, 32-й км, вл. 14	78 044 000

1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

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

Оценщик

А.Г. Решетников

Глава 2. ВВЕДЕНИЕ

2.1. Задание на оценку

Объект оценки	Объект незавершенного строительства
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Объект незавершенного строительства, расположенный по адресу: РФ, г. Москва, МКАД, 32-й км, вл. 14. Подробное описание объекта оценки представлено в Главе 3 настоящего Отчёта, краткая идентифицирующая информация - в п.1.2
Имущественные права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Имущественные права в отношении объектов: право собственности. Субъект права – ООО «Элинг спорт». Права, учитываемые при оценке объектов оценки – право собственности. Обременения – ипотека в силу закона, согласно договору залога от 19.02.2015г., заключенный между ООО «Элинг спорт» и ООО КБ «АйМаниБанк».
Вид стоимости	Рыночная
Дата оценки	28 июня 2018 г.
Срок проведения оценки	28 июня 2018 г. – 11 июля 2018 г.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения.	Реализация в процессе конкурсного производства
Допущения, на которых должна основываться оценка	Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений. Оценка была сделана с учетом следующих пояснений, полученных от Заказчика в виде справки, верно считать: <ul style="list-style-type: none">• площадь объекта оценки 1230,2 кв.м.,• кадастровый номер объекта оценки: 77:05:0008007:1074,• адрес расположения: РФ, Москва, МКАД, 32-й км, вл. 14 (старый г.Москва, МКАД, 33).
Особенности указания итогового результата рыночной стоимости объекта оценки	Установление итогового (согласованного) результата рыночной стоимости оцениваемого объекта без указания диапазона значений, в котором может находиться эта стоимость.

2.2. Дата составления и порядковый номер отчёта

Дата составления отчёта	11 июля 2018 г.
Порядковый номер отчёта	183-18/Н

2.3. Сведения о Заказчике оценки

Полное наименование Заказчика	Общество с ограниченной ответственностью «Элинг Спорт», в лице конкурсного управляющего Крецкого Александра Анатольевича, действующий на основании определения Арбитражного суда г.Москвы по делу № № А40-75526/16-36-110Б от 28 апреля 2018г.
Реквизиты Заказчика	Местонахождение: 109544 г. Москва, ул. Рогожский Вал, д.6, стр. 2. ИНН / ОГРН: 7709342198 / 1027739049524 от 29 мая 2001 г.

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

Исполнитель - юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	ООО «Ребус»
Реквизиты Исполнителя	ИНН 0278095076, ОГРН 1030204624141 от 10.07.2003г. Место нахождения: 450022, РБ, г. Уфа, ул. Злобина, д.6 Тел. (347)253-12-01, 253-12-02
Сведения о страховании Исполнителя	Страховой полис № 02000000-000363/18 от 15 марта 2018 г., период страхования с 25.03.2018 г. по 24.03.2019 г., выдан ООО «ЦСО», страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей. Страховой полис № 8491R/776/00045/8 от 05 июля 2018 г., период страхования с 10.07.2018 г. по 09.07.2019 г., выдан АО «АльфаСтрахование» Уфимский Филиал, страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
Имя оценщика работающего на основании трудового договора с Исполнителем	Решетников Александр Геннадьевич
Сведения об оценщике	Место нахождения: 450022, РБ, г. Уфа, ул. Злобина, д.6, тел. (347)253-12-04, e-mail: r.e.bus@mail.ru
Квалификация оценщика	Опыт работы в оценочной деятельности - 21 год (с 1997 года), в том числе профессиональным оценщиком - 16 лет (с 2002 года). Основное образование высшее техническое. Профессиональная переподготовка в Московском государственном университете экономики, статистики и информатики по программе профессиональной переподготовки «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», диплом серии ПП № 341457 от 24.06.2002 г.; Квалификационный аттестат «Оценка недвижимости» №007843-1 от 29.03.2018г.; Квалификационный аттестат «Оценка движимого имущества» №007843-2 от 29.03.2018г.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Некоммерческое партнерство саморегулируемая организация «Свободный Оценочный Департамент» (НП СРО «СВОД»), находящееся по адресу: 620089, г. Екатеринбург, ул. Луганская, д. 4, оф. 202, запись о членстве специалиста-оценщика в реестре от 02 октября 2013 г. за №379.
Сведения о гражданской ответственности оценщика	Страховой полис № 02000000-000364/18 от 15 марта 2018 г., период страхования с 25.03.2018 г. по 24.03.2019 г., выдан ООО «Центральное Страховое Общество», страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей. Страховой полис № 8491R/776/00047/8, период страхования с 10.07.2018 г. по 09.07.2019 г., выдан АО «АльфаСтрахование» Уфимский Филиал, страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчёта об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке никакие сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики) не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источника информации. Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем отчете (в качестве консультирования), указаны далее по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая

	только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающих необходимой степенью достоверности.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями ст.16 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица-заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанным лицом в близком родстве или свойстве. В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора; Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица-заказчика, а такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком Оценщика. Не допускается вмешательство Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничения круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки. Юридическое лицо, заключившее договор на проведение оценки, не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

2.5. Декларация качества оценки

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

Подписавший данный Отчёт Оценщик настоящим удостоверяет следующее:

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

2.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности

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

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

2.7. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

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

1. Отчёт об оценке и итоговая стоимость, указанная в нём, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в Отчёте. Заключение о стоимости представляет собой достоверное мнение Исполнителя, основанное на информации, предоставленной Заказчиком и полученной из других источников.
2. Оценщик не несёт ответственности за точность и достоверность информации, предоставленной представителями Заказчика и другими лицами, упоминаемыми в Отчёте, в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
3. Общедоступная, отраслевая и статистическая информация получена из достоверных источников.
4. Оценщик не проводил работ, которые выходят за пределы его профессиональной компетенции. Оценщик не несёт ответственности за состояние объектов, которые требуют проведения специальных исследований.
5. Оценка производится исходя из предположения, что объект оценки не обременен никакими обязательствами и ограничениями в использовании и распоряжении. Оценщик не имеет информации о наличии экологического загрязнения. В соответствии с п.6 ФСО №7 «в отсутствии документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта оценки проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учётом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра».
6. Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчётах настоящего отчёта.
7. Оценщик имеет право при проведении оценки использовать другие допущения и ограничения, не описанные выше, необходимость которых обусловлена информацией об объекте оценки, получаемой оценщиком при проведении оценки, при условии, что эти допущения и ограничения не будут противоречить требованиям действующего законодательства в области оценочной деятельности.
8. В процессе оценки Оценщик оставляет за собой право осуществлять округления полученных результатов, не оказывающих существенное влияние на итоговый результат стоимости объектов оценки. Расчёты произведены в приложении Excel программного комплекса Microsoft Office с использованием функции округления (ОКРУГЛ) и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах.
9. Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки.

Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

10. Принимая во внимание тот факт, что объект оценки – производственный комплекс, находящийся на огороженной и асфальтированной территории, при продаже единым комплексом, стоимость объекта будет выше, так как при продаже зданий по отдельности, будет затруднительна продажа сооружений.
11. Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Оценщиком наиболее существенными для понимания содержания отчёта. При этом в архиве Оценщика будут храниться копии всех существующих материалов, использованных при подготовке отчёта.
12. Ни отчёт целиком, ни одна из его частей (особенно заключение о стоимости, сведения об оценщике/оценщиках или оценочной компании, с которой данные специалисты связаны, а также любая ссылка на их профессиональную деятельность) не могут распространяться среди населения посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия и одобрения Исполнителя.
13. Оценщик не обязан появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчёта.

2.8. Общие понятия и определения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Объект-аналог объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость

(Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

сноса.

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

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

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

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

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

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

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

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

Дисконтирование – расчёт текущей стоимости будущих денежных потоков.

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

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

2.9. Последовательность определения стоимости объекта оценки

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

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

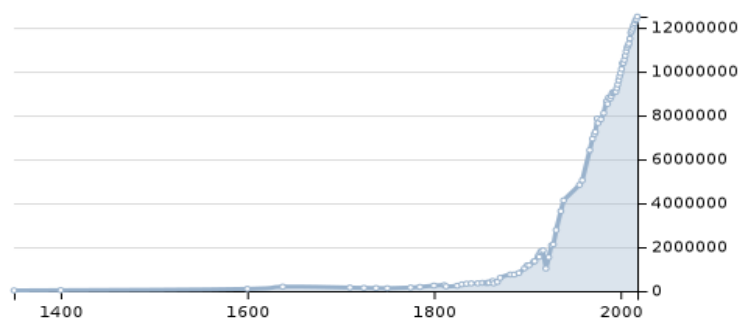
Глава 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Общие данные по городу Москве

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

Москва находится в центре европейской части России, в междуречье Оки и Волги, на стыке Смоленско-Московской возвышенности (на западе), Москворецко-Окской равнины (на востоке) и Мещёрской низменности (на юго-востоке). Территория города по состоянию на 1 января 2014 года составляет 2561,5 км², примерно треть этой площади (около 900 км²) находится внутри кольцевой автомагистрали (МКАД).

Население



Численность населения Москвы по данным Росстата составляет 12 506 468 чел. (2018). Плотность населения — 4883,43 чел./км² (2018).

Экономика

Москва — крупнейший в общероссийском масштабе финансовый центр, международный деловой центр и центр управления большей частью экономики страны. Так, например, в Москве сосредоточено около половины банков из числа зарегистрированных в России. Кроме того, бóльшая часть крупнейших компаний зарегистрированы и имеют центральные офисы именно в Москве, хотя их производство может быть расположено за тысячи километров от неё. Москва — крупный центр машиностроения, в том числе энергомашиностроения, станко-, судо-, приборостроения; чёрной и цветной металлургии (производство алюминиевых сплавов), химической, лёгкой, полиграфической промышленности. Но в последние годы идет процесс переноса производств за пределы Москвы. По данным на 2008 год, по объёму ВВП (321 млрд \$) Москва находилась на 15 месте среди крупнейших городов мира.

На территории города действует значительное количество предприятий оборонной промышленности, среди них:

Государственный космический научно-производственный центр имени М. В. Хруничева

Производство компании РСК «МиГ» (треть истребителей ВВС РФ разработаны и производится РСК «МиГ»)

Предприятия Концерна ПВО «Алмаз-Антей» (крупнейшие — «Алмаз», «Альтаир», «Авангард»)

Тушинский машиностроительный завод

Ракетостроительное МКБ «Вымпел»

Московское машиностроительное предприятие имени В. В. Чернышёва

Из гражданских производств наиболее крупные:

Одна из последних моделей грузовиков ЗИЛ-436200 выпускаемых на ЗИЛе

Московский нефтеперерабатывающий завод — крупный производитель, в том числе и на экспорт, нефтепродуктов

Автофрамос — предприятие по сборке легковых автомобилей Renault ок. 60 тыс. в год, на территории бывшего АЗЛК

Рено Логан собирается на Автофрамосе

Электрозавод — крупный производитель электротрансформаторов и реакторов

Мосэлектросит — производитель электрических распределительных устройств

Карачаровский механический завод — производство подъёмного оборудования

Завод «Москабель»

Московский нефтемаслозавод

Трёхгорная мануфактура

Московский судостроительный и судоремонтный завод

Мосхимфармпрепараты им. Н. А. Семашко

Красный Октябрь (кондитерская фабрика)

В городе имеется сильная научная и технологическая база по производству оптико- и радиоэлектронных приборов, авиационной и космической аппаратуры, высокоточных механических приборов.

Москва является крупнейшим в стране инженерным центром, здесь проектируется значительная часть российской продукции, (особенно авиационной, космической, ядерной и вооружения), разрабатываются технологии её изготовления, исследуются материалы. Оборот розничной торговли в 2007 году составил 2040,3 млрд руб. (рост по отношению к 2006 году — 105,1 %), оборот оптовой торговли, в свою очередь, составил 7843,2 млрд руб. (рост к 2006 году — 122,3 %), объём платных услуг населению — 815,85 млрд руб. (это 24 % от объёма услуг по всей России).

Москва — крупнейший транспортный узел страны. Город находится в самом центре паутины железных дорог и федеральных автомагистралей. Объём пассажирских перевозок в Московском транспортном узле по оценке на 2013 год составляет 11,5 млрд человек. Внутри города развиты многие виды общественного транспорта, с 1935 года работает метрополитен; общественным транспортном осуществляется 76 % пассажирских перевозок.

Московский метрополитен

Станция «Маяковская», одна из самых красивых в Московском метрополитене

С 15 мая 1935 года в Москве работает метрополитен, являющийся основным средством передвижения в пределах столицы. В среднем московское метро перевозит 6,498 млн пассажиров в день (по данным за 2016 год). Это шестая по годовому пассажиропотоку система метро в мире и первая в Европе. Общая протяжённость линий Московского метрополитена — 365 км, большая часть пути и станций находится под землёй. По протяжённости линий Московский метрополитен занимает шестое место в мире.

Всего в московском метро 215 станций и 14 линий (без учёта МЦК и монорельса). Многие станции метро являются памятниками архитектуры. Начиная с 2000-х годов линии метрополитена начали выходить за пределы МКАД.

Московская кольцевая автомобильная дорога (МКАД) — автомобильная трасса в Москве, бесветофорная кольцевая автомобильная дорога, с начала 1960-х годов до 1984 г. совпадала с административной границей города.

С 1980-х годов в состав Москвы стали включать районы за пределами МКАД, и в настоящее время административная граница города проходит по кольцевой дороге лишь частично. На участке от Абрамцева до Ярославского шоссе трасса МКАД пролегает в национальном парке «Лосиный остров».

МКАД строилась с 1956 года и была открыта для движения по всей длине в 1962 году. В 1995—1998 годах реконструирована. В 2011 году московские власти заявили о подготовке очередной полной реконструкции МКАД. Планируется переделать транспортные развязки, построить дублёры МКАД (в том числе на месте наземных линий электропередачи), возвести рядом с кольцевой дорогой транспортно-пересадочные узлы.

МКАД на всём протяжении не имеет одноуровневых пересечений с другими транспортными путями, движение осуществляется по пяти полосам в каждом направлении. Пропускная способность (по состоянию на 2011 год) — 9 тыс. автомобилей в час, разрешённая скорость движения — 100 километров/час. На пересечении с Северо-Восточной хордой вместе с головным участком скоростной

автомобильной магистрали Москва — Санкт-Петербург (М-11) располагается крупнейшая и единственная в России пятиуровневая транспортная развязка — Бусиновская.

Московский Кремль и Красная площадь

Исторический центр Москвы — Московский Кремль. Свой нынешний вид стены и башни крепости приобрели ещё в XVII веке. В наше время Кремль служит резиденцией Президента России, на его территории находятся многочисленные храмы и музеи, ансамбль Московского Кремля входит в список всемирного наследия ЮНЕСКО. Посещение Кремля ограничено музейными зонами.

С восточной стороны к Кремлю примыкает самая известная площадь столицы — Красная площадь. Её окружают Покровский собор, Средние торговые ряды, здание ГУМа, Собор Казанской иконы Божьей Матери, Воскресенские ворота, ведущие на Манежную площадь, Исторический музей. К площади примыкают Никольская, Сенатская и самая знаменитая — Спасская башня с курантами. У кремлёвской стены возведены некрополь (мемориальное кладбище) и мавзолей Ленина. Также на территории площади находятся Лобное место и памятник Минину и Пожарскому. За исключением особых случаев (проезд кортежей высокопоставленных чиновников через Спасские ворота, подготовка к проведению торжественных мероприятий, профилактические работы и тому подобное) площадь находится в круглосуточном доступе для жителей и гостей столицы.

Источник: <https://ru.wikipedia.org/>

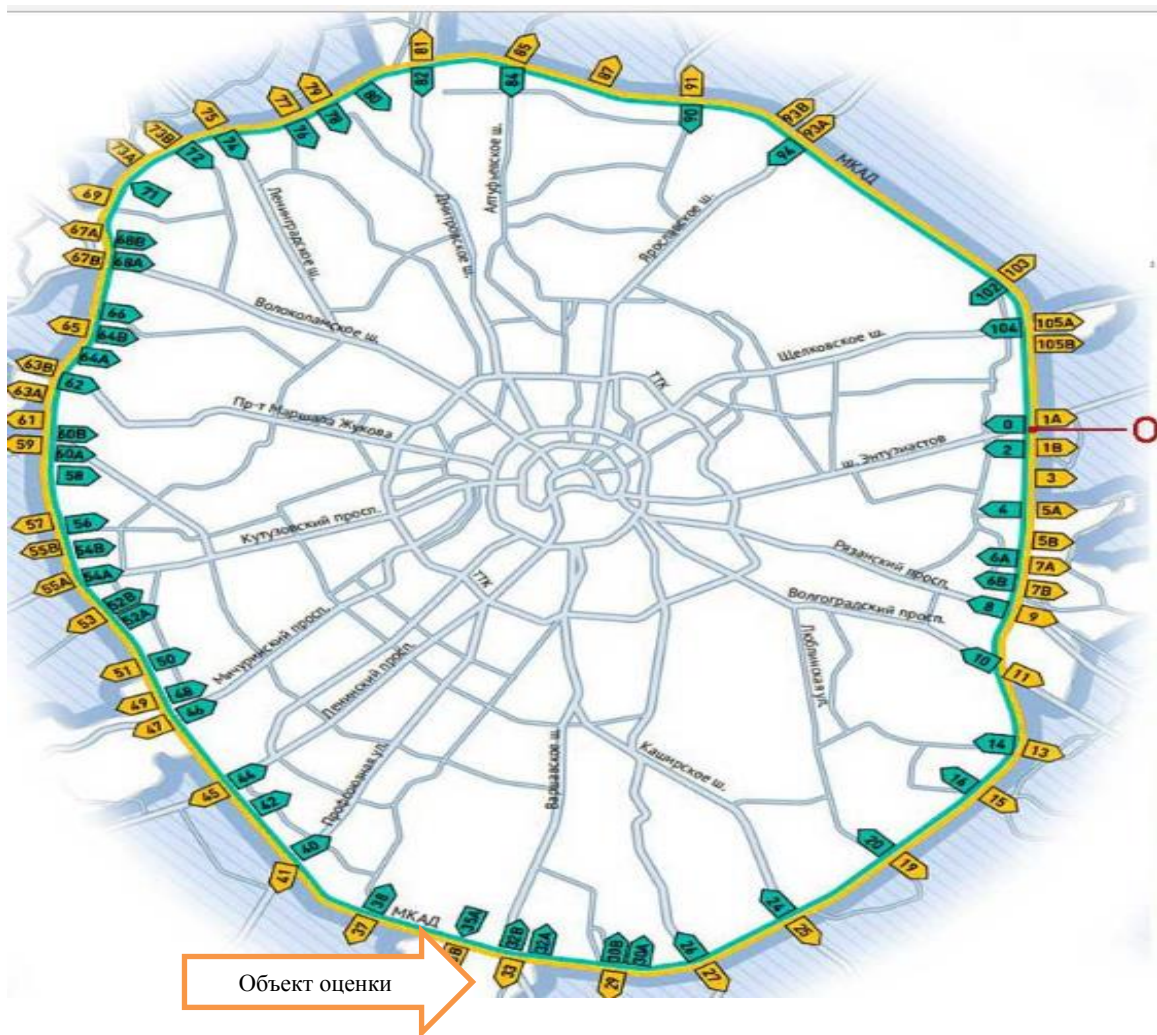
3.2. Количественные и качественные характеристики оцениваемых объектов

Оценка была сделана с учетом следующих пояснений, полученных от Заказчика в виде справки, верно считать:

- площадь объекта оценки 1230,2 кв.м.,
- кадастровый номер объекта оценки: 77:05:0008007:1074,
- адрес расположения: РФ, Москва, МКАД, 32-й км, вл. 14 (старый . г.Москва, МКАД, 33)

Объект оценки представлены нежилым зданием – объектом незавершённого строительства, расположенным по адресу: РФ, г. Москва, МКАД, 32-й км, вл. 14.

Рисунок 1.
Местоположение объекта оценки на карте



Источник: <http://shosse.net/wp-content/uploads/2015/03/mkad-povoroty-shosse.jpg>

Описание земельного участка с кадастровым номером 77:05:0008007:1008

Описание земельного участка производилось по предоставленным документам и данным сети интернет.

Объектом оценки является объект незавершенного строительства – нежилое здание: назначение :кафе, расположенное на земельном участке категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов торговли, общая площадь 775 кв. м, кадастровый номер 77:05:0008007:1008. Адрес объекта: г. Москва, МКАД, 32-й км, вл. 14.

Местоположение согласно яндекс карты (<https://yandex.ru/maps>):

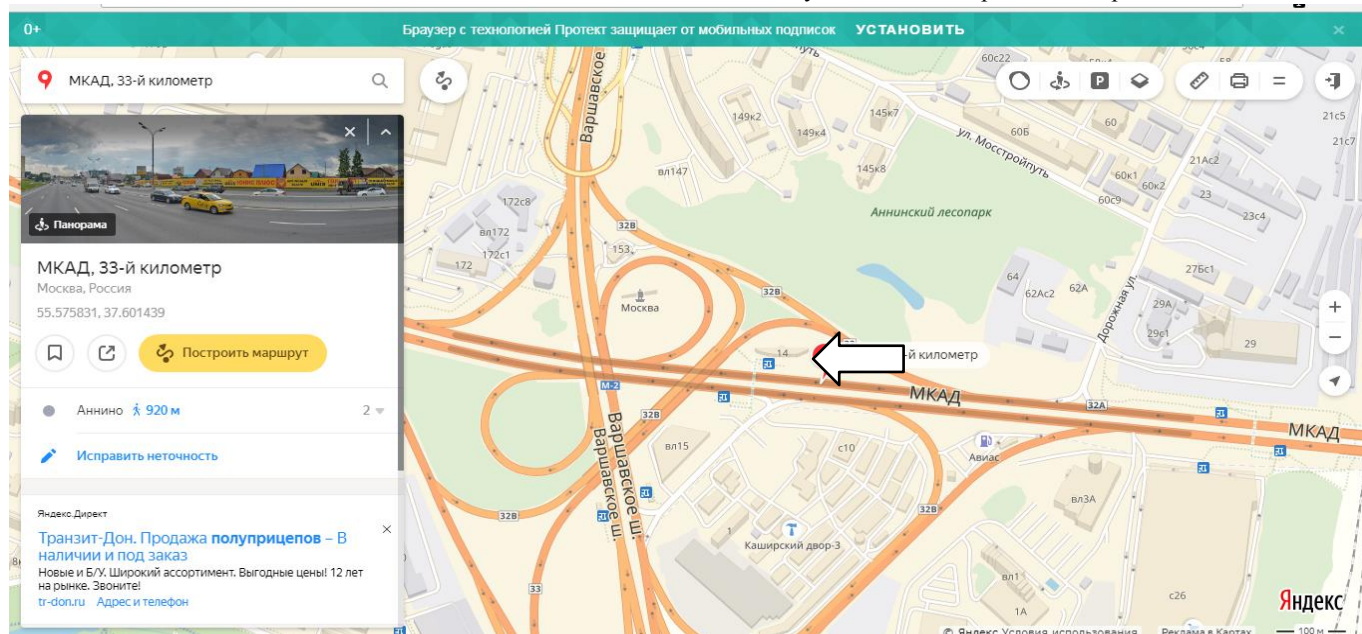


Таблица 5.

Описание земельного участка 77:05:0008007:1008

Документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки:	Договор аренды ЗУ, находящегося в департаменте городского имущества города Москвы №И-05-000593 от 30.05.2014г.
Права на объект оценки, учитываемые при проведении оценки:	Право аренды
Субъект права:	ООО «Элинг Спорт»
Кадастровый номер:	77:05:0008007:1008
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешённое использование:	Земельный участок, предназначенный для размещения объектов торговли*
Площадь участка, кв. м	775
Адрес (местоположение):	РФ, Московская область, г. Серпухов, мкр. Ивановские дворики, Московское шоссе
Состояние, износ, устаревание	Земля является продуктом природы и в отличие от других ресурсов не имеет износа и не может устаревать

*данные взяты из договора аренды №И-05-000593 от 30.05.2014г. п. 1.1.

Таблица 6.

Характеристики объекта оценки, расположенного на ЗУ с кад.номером 77:05:0008007:1074

Нежилое здание, назначение: кафе	
Документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки	Справка от Заказчика б/н (см. Приложение к настоящему отчету)
Кадастровый номер:	77:05:0008007:1074
Права на объект оценки, учитываемые при проведении оценки:	Право собственности
Субъект права:	ООО «Элинг Спорт»
Функциональное назначение:	Кафе
Текущее использование:	По назначению
Адрес (местоположение):	РФ, г. Москва, МКАД, 32-й км, вл. 14
Общая площадь помещения, м ²	1 230,2
Строительный объём, м ³	Не установлен
Год начала постройки	2010
Этажность	3
Материал наружных стен	Монолитные
Обременения	Не зарегистрированы
Состояние	Хорошее
Износ и устаревание	По основным конструктивным элементам – нормативные

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

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

Глава 4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАК ЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.

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

Влияние общей политической и социально-экономической ситуации в РФ¹

Внешнеэкономическая деятельность

Основные показатели внешней торговли Российской Федерации (по методологии платежного баланса) за январь 2018 г. приведены в следующей таблице.

Таблица 7.

Основные показатели внешней торговли РФ за январь 2018 г.

	январь 2018 г., млрд долл.	январь 2017 г., млрд долл.	Рост/сокращение
Экспорт	33,4	25,4	+31,3%
Импорт	16,4	13,6	+20,4%
Внешнеторговый оборот	49,8	39,0	+27,5%
Сальдо торгового баланса	17,0	11,8	+43,9%

Источник: Банк России

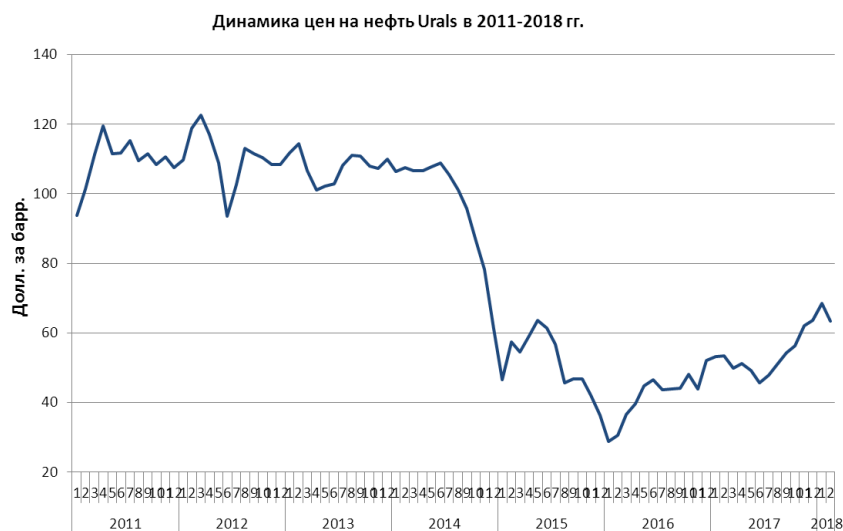
Отметим, что одномесячные данные по внешней торговле, даже за вычетом сезонной компоненты, неизбежно подвержены случайным факторам, свойственным столь краткому промежутку. Поэтому выводы на их основе относительно общих тенденций следует делать с осторожностью.

Увеличение экспорта в январе было связано со значительным ростом цен на нефть в годовом выражении, а также с расширением физобъемов поставок нефти, нефтепродуктов и черных металлов. Повышению импорта, в свою очередь, способствовало укрепление рубля по отношению к доллару и ускорение роста ВВП.

На фоне опережающих темпов роста экспорта, сальдо внешней торговли РФ в январе 2018 г. по сравнению с январем 2017 г. увеличилось на 43,9%. При этом коэффициент несбалансированности внешней торговли (отношение сальдо к обороту) вырос с 0,302 в январе 2017 г. до 0,341 в январе 2018 г.

Цены на нефть Urals в январе 2018 г., по данным Росстата, повысилась на 7,6% по сравнению с декабрем 2017 г. и на 28,8% по сравнению с январем 2017 г., составив 68,5 долл./барр. В феврале цены снизились на 7,6%, до 53,3 долл./барр., главным образом ввиду падения цен в начале месяца на фоне роста волатильности на мировых финансовых рынках. Мартовский прогноз среднегодовых котировок нефти Brent от Американского энергетического агентства (АЭА) практически не изменился по сравнению с февральским (62,1 долл./барр. в 2018 г., 61,5 долл./барр. в 2019 г.). Понижительное давление на цены, по оценке экспертов АЭА, будет оказывать быстрый рост добычи сланцевой нефти в США, который обусловит переход от текущей ситуации нетто-дефицита на мировом нефтяном рынке к ситуации нетто-профицита уже во втором квартале 2018 г.

¹ «Обзор экономических показателей на 23 мая 2017 года», http://www.eeg.ru/downloads/obzor/rus/pdf/2018_01.pdf.



Источник: Росстат, оценка агентства Argus (февраль 2018 г.).

По информации Всемирного банка, цена на природный газ в Европе в январе 2018 г. по сравнению с январем 2017 г. сложилась на 38,5% выше; по сравнению с декабрем 2017 г., имело место увеличение на 15,2%. В феврале 2018 г. цены на газ сократились на 9,1% по сравнению с январем. Экспортная цена на российский газ в январе 2018 г. повысилась по сравнению с соответствующим периодом 2017 г. на 18,5%; по сравнению с декабрем 2017 г., уменьшение составило 1,5%.



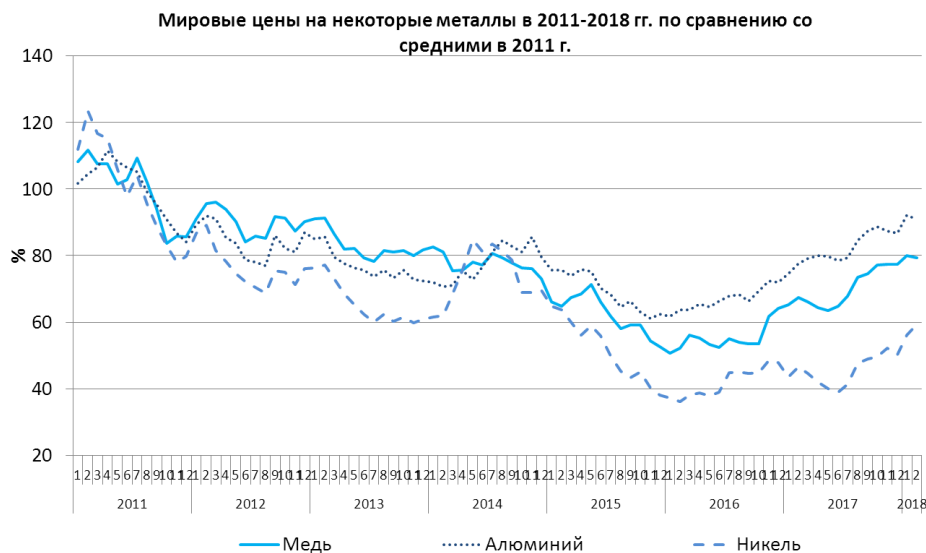
Источник: Расчеты ЭЭГ на основе данных Всемирного банка.

Динамика мировых цен на основные экспортируемые Россией цветные металлы складывается в текущем году следующим образом.

Таблица 8.
Динамика мировых цен на цветные металлы

	январь 2018 г. к январю 2017 г.	январь 2018 г. к декабрю 2017 г.	февраль 2018 г. к январю 2018 г.
Медь	+22,8%	+3,4%	-0,8%
Алюминий	+23,4%	+6,3%	-1,3%
Никель	+29,0%	+11,9%	+5,7%

Общий тренд к повышению цен на цветные металлы связан с продолжающимся ростом инфраструктурных инвестиций в Китае и ослаблением доллара. В феврале наблюдалась некоторая коррекция цен на медь и алюминий на фоне снижения мировых фондовых индексов, в то время как цены на никель выросли ввиду сокращения товарных запасов.

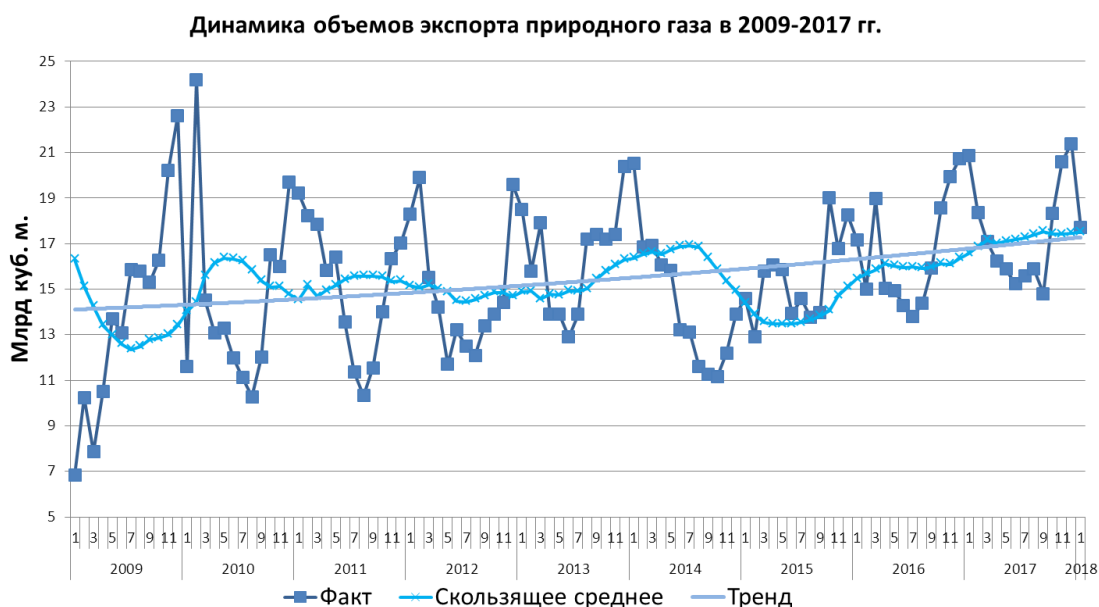


Источник: расчеты ЭЭГ на основе данных Всемирного Банка.

Согласно данным ФТС, физобъемы экспорта нефти в январе 2018 г. по сравнению с январем 2017 г. увеличились на 13,3% и составили 22,9 млн т.. Согласно предварительным данным Минэнерго, в феврале экспорт нефти составил 19,1 млн т. (сокращение на 1,7% к соответствующему периоду 2017 г.). Физобъемы экспорта нефтепродуктов в январе увеличились на 5,9%, до 14,7 млн т.

Экспорт газа в натуральном выражении, по данным ФТС, в январе 2018 г. составил 17,7 млрд куб. м., что на 22,9% ниже значения соответствующего периода 2017 г. Согласно данным Газпрома, в феврале 2018 г. экспорт газа в дальнее зарубежье составил 17,4 млрд куб. м., что на 6,8% выше, чем в феврале 2017 г.

Экспорт металлов в натуральном выражении в январе продемонстрировал разнонаправленную динамику. Физобъемы поставок меди увеличились на 20,2%, алюминия – на 27,1%, черных металлов – на 20,3%; в то же время, для никеля они сократились на 7,1%.



Источник: расчеты ЭЭГ на основе данных ФТС, Росстата.

Статистика ФТС показывает, что в январе 2018 г. наблюдалось увеличение стоимостных объемов по всем позициям товарной номенклатуры экспорта; наибольшим (на 57,7%) оно оказалось для товарной группы «металлы и изделия из них». Стоимостные объемы экспорта по категории «машины, оборудование и транспортные средства» выросли на 9,1%, но ее доля в общем объеме экспорта сократилась с 5,6% до 4,7%.

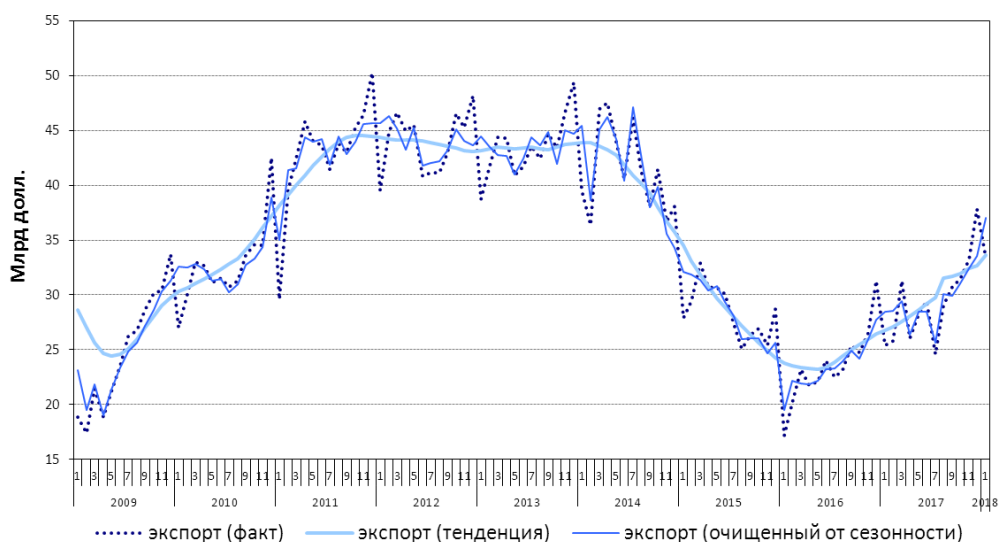
Данные Банка России демонстрируют, что темпы роста экспорта в страны СНГ были значительно ниже, чем в страны дальнего зарубежья (26,2% против 36,1% соответственно); это связано, главным образом, с меньшей долей углеводородов в торговле России с СНГ.

Согласно очищенным от сезонности месячным данным, в январе стоимостные объемы экспорта выросли на 10,3% (в ноябре 2017 г. экспорт увеличился на 4,4%, в декабре - на 3,6%).

Согласно данным Банка России, российский импорт в январе 2018 г. повысился на 20,4% по сравнению с январем 2017 г. Очищенные от сезонности данные указывают на рост на 17,9% по отношению к декабрю 2017 г. (в ноябре 2017 г. увеличение составляло 4,9%, в декабре - 2,9%).

Говоря о динамике товарной структуры импорта, следует отметить, что повышение стоимостных объемов наблюдалось для всех основных ее категорий. Максимальным был рост по категории «металлы и изделия из них», в то время как темпы увеличения импорта машин и оборудования – основной компоненты инвестиционного импорта – были близки к средним темпам роста импорта, так что доля этой товарной группы оказалась стабильной (44,0% против 43,9% в январе 2017 г.).

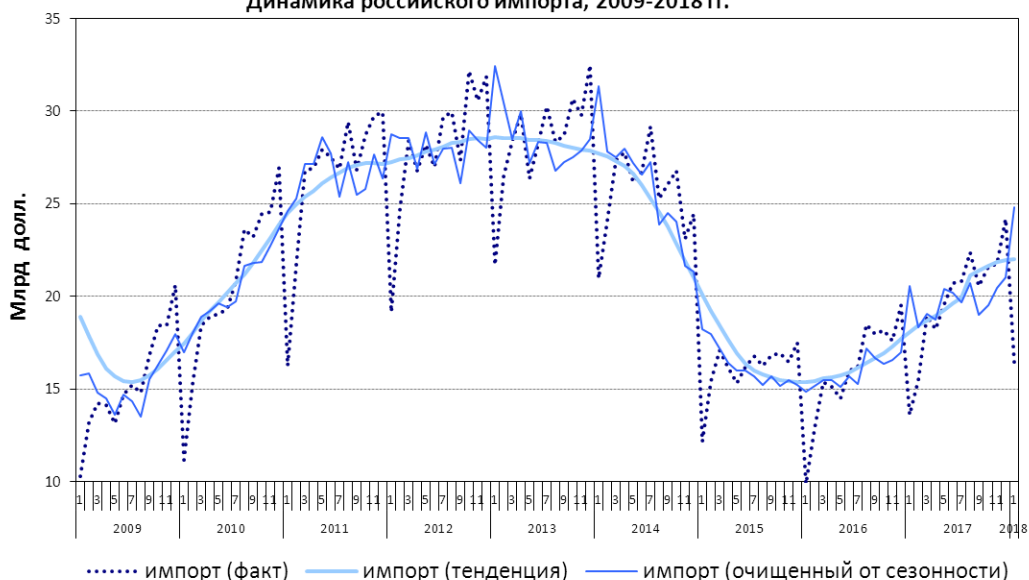
Динамика российского экспорта, 2009-2018 гг.



Источник: Расчеты ЭЭГ по данным Банка России

Что касается географической структуры импорта, увеличение стоимостных объемов поставок из стран СНГ было несколько меньшим по сравнению с поставками из стран дальнего зарубежья (18,7% и 20,7% соответственно), что, главным образом, было связано с менее резким наращиванием импорта машин и оборудования (на 10,8% против 21,3%), а также металлов и изделий из них (на 28,3% против 33,7%).

Динамика российского импорта, 2009-2018 гг.



По данным Банка России, по сравнению с январем прошлого года, реальное укрепление рубля по отношению к доллару составило 5,7%, в то время как ослабление к евро – 7,0%, а к корзине валют торговых партнеров – 3,8%. В отношении валют стран СНГ, на основе данных Национального Банка Беларуси можно заключить, что укрепление российского рубля в январе (год к году) по отношению к белорусскому рублю составило 5,1%, а ослабление по отношению к гривне – 1,0%.

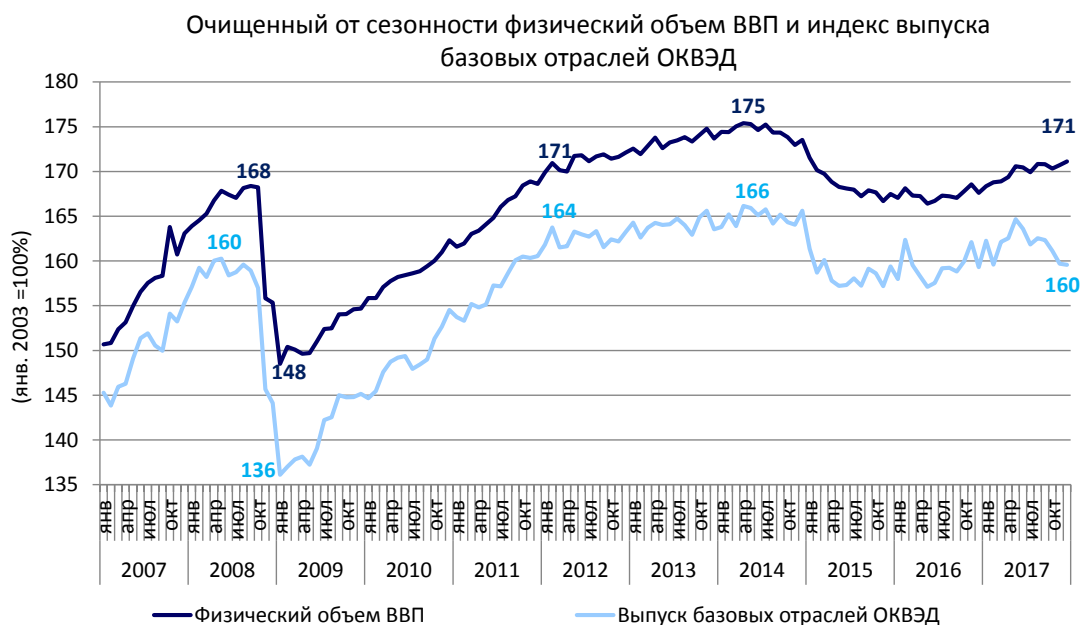
ВВП. По данным Росстата, в 2017 г. ВВП вырос на 1,5% после спада на 2,5% в 2015 г. и на 0,2% в 2016 г. Таким образом, по итогам 2017 г. ВВП был ниже докризисного уровня на 1,2%. При этом нет видов экономической деятельности, которые внесли бы значительный положительный вклад в прирост валовой добавленной стоимости. В прирост ВВП примерно равный вклад (по 0,1 п.п.) внесли сельское хозяйство, добыча полезных ископаемых, обрабатывающие производства, деятельность в области информации и связи, финансовая и страховая деятельность, государственное управление и обеспечение военной безопасности, социальное обеспечение. Несколько большим оказался вклад (по 0,2 п.п.) транспортировки и хранения, а также деятельности по операциям с недвижимым имуществом. Наконец относительно значимый вклад в прирост ВВП внес вид деятельности «оптовая и розничная торговля, ремонт автотранспортных средств и мотоциклов» (0,4 п.п.).

В разрезе по элементам использования основной вклад в экономический рост в 2017 г. внесло потребление домохозяйств (1,8 п.п.) и экспорт (1,4 п.п.). Примерно равный вклад (по 0,8 п.п.) внесли валовое накопление основного капитала и прирост запасов. Общий вклад внутреннего спроса в динамику ВВП составил 3,4 п.п. и был полностью скомпенсирован отрицательным вкладом импорта (– 3,5 п.п.). Иными словами, некоторое импортозамещение, наблюдавшееся в 2015-2016 гг. пошло вспять: объем внутреннего рынка увеличился, однако поставки на него отечественной продукции даже несколько сократились.

Структура ВВП по источникам доходов изменилась незначительно: сократились доли оплаты труда (на 0,1 п.п.) и чистых налогов на производство и импорт (на 0,3 п.п.), а доля валовой прибыли и смешанных доходов выросла на 0,4 п.п.

Большинство показателей реального сектора в 2017 г. продемонстрировали позитивную динамику. Индекс выпуска по базовым видам экономической деятельности вырос на 1,4%, промышленное производство – на 1,0%, сельскохозяйственное производство – на 2,4%. Значительный прирост в годовом выражении в 2017 г. продемонстрировал грузооборот транспорта (5,4%). В то же время Росстат существенно пересмотрел данные по объему строительных работ: выпуск в строительстве упал на 1,4%. Также на 2,6% сократился выпуск в секторе телекоммуникационных услуг.

В промышленности в 2017 г. значительный прирост продемонстрировали производство лекарственных средств (12,3%), производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (12,9%), производство мебели (8,7%), производство текстильных изделий (7,1%), производство бумаги и бумажных изделий (4,7%), производство электрического оборудования (2,8%). Вместе с тем падение выпуска продемонстрировали производство табачных изделий (–24,6%), производство компьютеров, электронных и оптических изделий (–7,3%), полиграфическая деятельность и копирование носителей информации (–5,4%), металлургическое производство (–3,6%), производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования (–2,7%), ремонт и монтаж машин и оборудования (–2,4%), производство напитков (–1,0%).



В январе текущего года, по оценке Минэкономразвития, прирост ВВП в годовом сопоставлении ускорился до 2,0% после 1,4% в декабре и 1,2% в IV кв. 2017 г. Ускорение связано в основном с восстановлением промышленного производства: в январе оно выросло на 2,9% после падения на 1,5% в декабре и 1,7% в IV кв. В добыче полезных ископаемых в январе возобновилась положительная динамика: +1,1% в годовом сопоставлении после -1,0% в декабре и -0,7% IV кв. При этом динамику добычи нефти в России по-прежнему сдерживает выполнение сделки ОПЕК+. Обрабатывающая промышленность в январе также возобновила рост: выпуск увеличился на 4,7% после падения на 2,0% в декабре 2017 г. Однако, по оценке Минэкономразвития, высокий темп роста выпуска в обрабатывающей промышленности в январе носит временный характер, как и его спад в конце прошлого года.

Потребление и инвестиции. Несмотря на рекордно низкую инфляцию, а также рост реальной заработной платы (3,4%), оборот розничной торговли и объем платных услуг населению продемонстрировали минимальный рост в 2017 г. (1,2% и 0,2% соответственно). Однако динамика розничного товарооборота вышла в положительную зону в годовом сопоставлении уже в апреле 2017 г. и с тех пор значительно ускорилась. Темп роста оборота розничной торговли в годовом сопоставлении в январе составил 2,8% после 3,1% в декабре и 3,0% в IV кв. прошлого года. Прирост объема платных услуг населению в январе увеличился до 2,1% после 0,9% в декабре и 0,5% в IV кв.

Инвестиции в основной капитал в 2017 г. впервые за несколько лет показали положительную динамику, увеличившись на 4,4%, что превысило прогноз Минэкономразвития (4,1%). В дальнейшем данный показатель может быть скорректирован в сторону уменьшения, поскольку ранее Росстат значительно понизил оценку динамики объема строительных работ в первом полугодии 2017 г. По данным министерства, в январе текущего года оперативные индикаторы инвестиционной активности также показали улучшение.

Таблица 4.1: Темпы роста выпуска по видам деятельности
(% к соответствующему периоду предыдущего года)

	Январь 2018	2017	2016
ВВП	2,0	1,5	-0,2
Базовые отрасли ОКВЭД	2,5	1,4	0,4
Сельское хозяйство	2,5	2,4	4,8
Промышленность, всего	2,9	1,0	1,3
Добыча полезных ископаемых	1,1	2,0	2,7
Обрабатывающие производства	4,7	0,2	0,5
Пищевая промышленность	1,5	5,6	3,1
Текстильное производство	9,9	7,1	4,6
Швейное производство	29,7	3,8	7,1
Производство кожи и изделий из кожи	-1,1	4,3	4,4
Обработка древесины и производство изделий из дерева	1,1	2,2	2,8
Целлюлозно-бумажное производство	18,2	4,7	5,1
Производство кокса, нефтепродуктов	1,9	0,6	-1,7
Химическое производство	4,7	4,3	6,3
Производство резиновых и пластмассовых изделий	8,8	3,9	6,3
Производство прочей неметаллической минеральной продукции	1,5	2,5	-6,0
Металлургическое производство	5,0	-3,6	-1,0
Производство машин и оборудования	-9,8	2,5	-0,7
Производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов	29,4	12,9	0,5
Производство прочих транспортных средств и оборудования	13,5	0,6	4,2
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	-2,2	0,1	1,7
Строительство	0,2	-1,4	-4,7
Грузооборот транспорта	0,9	5,4	8,1
Розничная торговля	2,8	1,2	-5,2
Платные услуги населению	2,1	0,2	-0,3
Инвестиции в основной капитал	-	4,4	-0,9

Источники: Росстат, Минэкономразвития

Государственные финансы. По данным Федерального казначейства, доходы бюджетной системы (расширенного бюджета)² в январе 2018 года составили 31,0% ВВП (по сравнению с 30,9% ВВП в прошлом году) при расходах в 25,0% ВВП по сравнению с 26,2% ВВП в январе 2017 года.

Таким образом, кассовый профицит расширенного бюджета составил в январе 2018 года 6% ВВП по сравнению с профицитом 4,6% ВВП в предыдущем году.

В таблице 4.2 приведены данные по основным видам доходов и расходов расширенного бюджета в текущем году по сравнению с предыдущим.

Таблица 4.2: Основные показатели бюджетной системы

	Янв. 2017		Янв. 2018		Номинальное изменение, %
	млрд руб.	% от ВВП	млрд руб.	% от ВВП	
Доходы бюджетной системы	1979	30,9	2136	31,0	7,9
Социальные взносы	310	4,8	371	5,4	19,7
Налог на прибыль	122	1,9	146	2,1	19,7
Подоходный налог	156	2,4	185	2,7	18,6
НДС	444	6,9	457	6,6	3,1
Акцизы	257	4,0	112	1,6	-56,3
Налоги на природные ресурсы	333	5,2	455	6,6	36,7
Налог на имущество	32	0,5	35	0,5	7,9

² Данные по исполнению расширенного бюджета публикуются с лагом примерно в два месяца

	Янв. 2017		Янв. 2018		Номинальное изменение, %
	млрд руб.	% от ВВП	млрд руб.	% от ВВП	
Пошлины на импорт	31	0,5	37	0,5	19,2
Пошлины на экспорт	163	2,5	220	3,2	34,9
Прочие доходы	131	2,0	118	1,7	-10,4
Расходы бюджетной системы	1683	26,2	1720	25,0	2,2
Общегосударственные вопросы	83	1,3	123	1,8	48,9
Национальная оборона	29	0,4	68	1,0	133,9
Национальная безопасность и правоохранительная деятельность	105	1,6	114	1,7	9,0
Национальная экономика	54	0,8	74	1,1	35,9
Жилищно-коммунальное хозяйство	38	0,6	78	1,1	107,3
Охрана окружающей среды	13	0,2	14	0,2	9,2
Образование	193	3,0	224	3,3	16,1
Культура, кинематография	19	0,3	34	0,5	76,9
Здравоохранение	130	2,0	162	2,4	25,2
Социальная политика	941	14,7	735	10,7	-21,9
Спорт	13	0,2	15	0,2	18,9
СМИ	2	0,0	4	0,1	102,6
Обслуживание государственного и муниципального долга	64	1,0	74	1,1	16,2
<i>Обслуживание государственного внутреннего и муниципального долга</i>	51	0,8	62	0,9	21,6
<i>Обслуживание государственного внешнего долга</i>	13	0,2	12	0,2	-5,1
Непроцентные расходы	1619	25,2	1645	23,9	1,6

Доходы расширенного бюджета почти не изменились по сравнению с уровнем января 2017 года. Увеличение составило 0,1 п.п. ВВП (или 7,9% в номинальном изменении) по сравнению с прошлым годом. *Наибольшее увеличение* доходов расширенного бюджета наблюдается по статьям «налоги на природные ресурсы» (на 1,4 п.п. ВВП), «социальные взносы» (на 0,6 п.п. ВВП) и «пошлины на экспорт» (на 0,6 п.п. ВВП). *Значительное снижение* доходов расширенного бюджета можно отметить статье «акцизы» (на 2,4 п.п. ВВП), что объясняется «техническим» скачком поступлений по акцизам в январе прошлого года, который впоследствии сгладился в течение года.

Расходы расширенного бюджета снизились на 1,3 п.п. ВВП по сравнению с январем 2017 года до 25,0% ВВП в текущем году (в номинальном выражении увеличение составило лишь 2,2%). *Значительное снижение* расходов по сравнению с аналогичным периодом 2017 года наблюдается по статье «социальная политика» (на 4,0 п.п. ВВП), что обусловлено предоставлением пенсионерам единовременной денежной выплаты в размере 5 тыс. рублей в январе 2017 года.

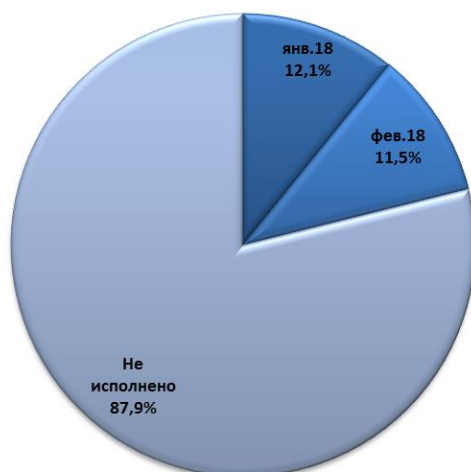
Увеличение расходов расширенного бюджета произошло по статье «общегосударственные вопросы» (на 0,5 п.п. ВВП), «национальная оборона» (на 0,5 п.п. ВВП) и «здравоохранение» (на 0,3 п.п. ВВП).

Доходы. По предварительным данным доходы федерального бюджета в январе-феврале 2018 года оказались на 0,4 п.п. ВВП выше поступлений аналогичного периода 2017 года и составили 18,7% ВВП.

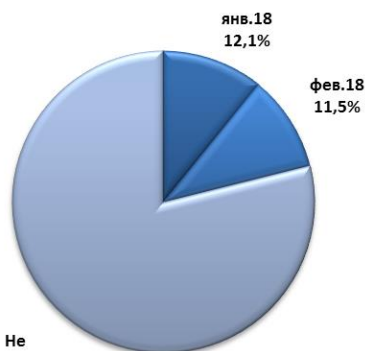
В номинальном выражении доходы федерального бюджета оказались на уровне 2534 млрд руб., что на 10,6% больше поступлений января-февраля 2017 года.

Исполнение федерального бюджета по доходам за два месяца 2018 года составило 16,6% от суммы, предусмотренной в Законе о федеральном бюджете на 2018 год.

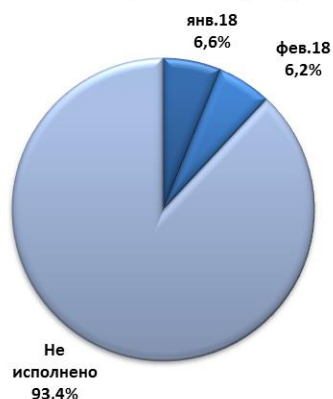
Исполнение бюджета по доходам по месяцам, в долях от бюджетного плана



Нефтегазовые доходы



Ненефтегазовые доходы



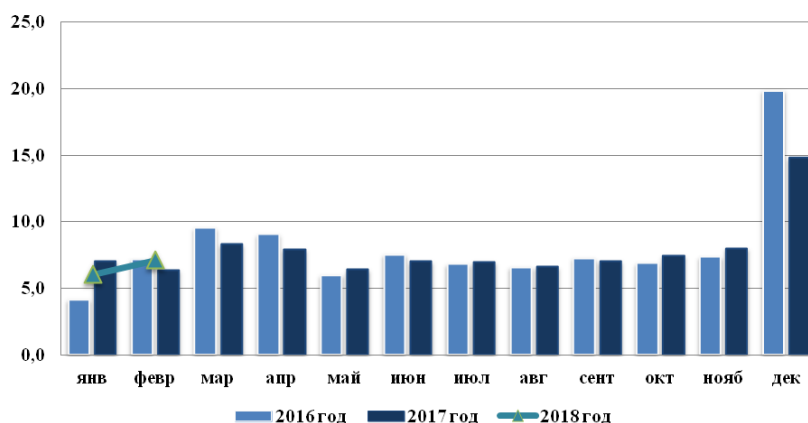
По уточненным данным доходы федерального бюджета в январе 2018 года составили 18,9% ВВП (1304 млрд руб.), что на 0,8 п.п. ВВП ниже поступлений января 2017 года.

Таблица 4.3 Доходы федерального бюджета в 2018 году

	Январь 2017	Январь 2018
Млрд. руб.		
Доходы, всего	1266	1304
Налог на прибыль	27	34
НДС	444	457
Акцизы	204	63
НДПИ	326	450
Экспортные пошлины	163	220
Импортные пошлины	31	37
Прочие	276	107
% ВВП		
Доходы, всего	19,7	18,9
Налог на прибыль	0,4	0,5
НДС	6,9	6,6
Акцизы	3,2	0,9
НДПИ	5,1	6,5
Экспортные пошлины	2,5	3,2
Импортные пошлины	2,5	3,2
Прочие	0,5	0,5

Расходы. По предварительным данным, кассовые расходы федерального бюджета за январь-февраль 2018 года составили 2308 млрд рублей или 17% ВВП по сравнению с 18,9% ВВП за тот же период предыдущего года. Непроцентные расходы составили 16% ВВП по сравнению с 17,9% ВВП в предыдущем году.

Непроцентные расходы федерального бюджета в % от годового плана, ежемесячно



Наибольший удельный вес в структуре расходов федерального бюджета занимает статья «социальная политика» (около 35 % от общих расходов). В январе-феврале 2018 года расходы на социальную политику составили 803 млрд рублей (или 5,9 % ВВП). Социальные расходы по отношению к ВВП в текущем году оказались ниже на 3,3 п.п. уровня аналогичного периода в прошлом году. В номинальном выражении расходы на социальную политику увеличились на 30%.

Финансирование сектора обороны также составило значительную долю от расходов федерального бюджета. За январь-февраль 2018 года расходы на оборону составили 423 млрд рублей (или 3,1 % ВВП), что на 0,2 п.п. ВВП выше, чем в прошлом году. Доля данной статьи в общей сумме расходов увеличилась (18% от общих расходов в 2018 году против 15% от общих расходов в 2017 году).

В таблице ниже представлена информация о структуре исполнения расходов федерального бюджета по сравнению с запланированными объемами расходов.

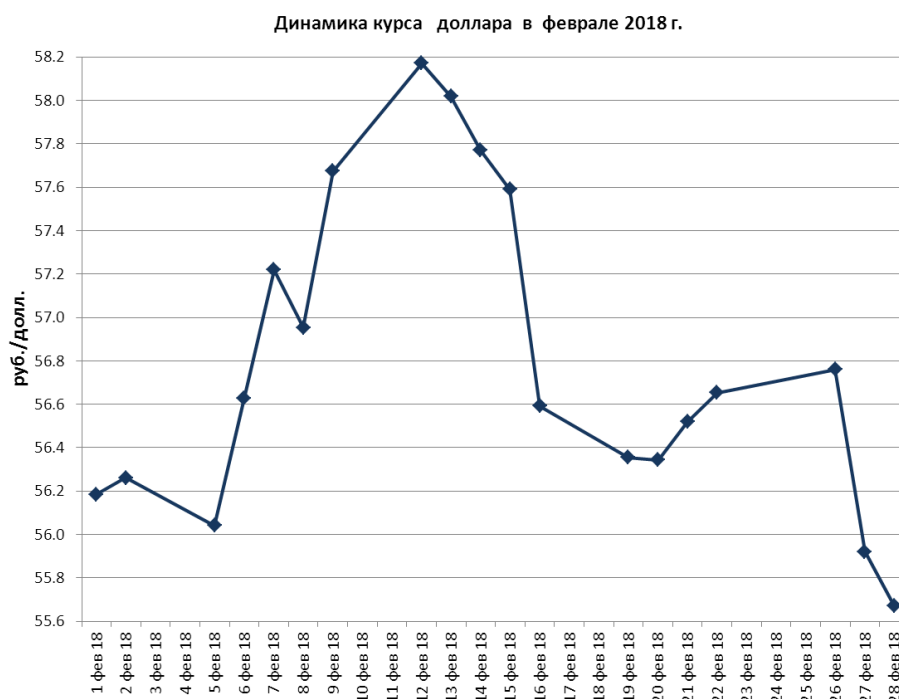
Таблица 4.4 Расходы федерального бюджета по функциональной классификации, % от запланированных расходов

	Январь-февраль 2017	Январь-февраль 2018
Расходы федерального бюджета	14	14
Общегосударственные вопросы	10	14
Национальная оборона	12	15
Национальная безопасность и правоохранительная деятельность	11	12
Национальная экономика	3	5
Жилищно-коммунальное хозяйство	2	27
Охрана окружающей среды	29	21
Образование	15	19
Культура, кинематография	12	16
Здравоохранение	7	10
Социальная политика	23	17
Спорт	4	10
СМИ	3	4
Обслуживание государственного и муниципального долга	18	16
Межбюджетные трансферты общего характера субфедеральным бюджетам	15	16

По оперативным данным, уровень исполнения федерального бюджета за январь-февраль 2018 года составил 14%, что соответствует уровню прошлого года. Однако структура исполнения федерального бюджета по отдельным статьям отличается от прошлого года. Так, уровень исполнения федерального бюджета в январе-феврале 2018 года оказался выше по разделам «жилищно-коммунальное хозяйство» (на 24,6 %), «общегосударственные вопросы» (на 4,1 %) и «национальная оборона» (на 3,2 %). Уровень фактических расходов бюджета в % от запланированного уровня расходов оказался ниже по статье «социальные расходы» (5,8 %) и «охрана окружающей среды» (на 7,6 %).

Валютный рынок. Средний курс рубля к доллару в феврале сложился на уровне 56,80 руб./долл., практически не изменившись по сравнению с январем (когда он составил 56,78 руб./долл.).

Повышательное давление на курс российской валюты, связанное с положительным пересмотром суверенного рейтинга РФ, компенсировалось снижением среднемесячных цен на нефть и расширением объема нетто-покупок иностранной валюты в ходе интервенций Банка России (см. ниже). Внутримесячная динамика курса была следующей: в первую декаду месяца наблюдалось ослабление рубля на фоне общей коррекции мировых финансовых рынков, но в дальнейшем оно сменилось укреплением на фоне восстановительного роста нефтяных котировок. По состоянию на конец февраля курс доллара составил 55,67 руб. против 56,29 руб. на конец января. Реальное ослабление рубля к доллару по сравнению с январем сложилось в размере 0,4%; по сравнению с декабрем, имело место укрепление на 2,5%.



Средний курс рубля к евро в феврале сложился на уровне 70,31 руб./евро (ослабление на 1,9% по отношению к январскому значению); по состоянию на конец месяца курс составил 68,66 руб. против 69,54 руб. на конец января. Реальный курс рубля к евро в феврале снизился на 1,5% по сравнению с январем и на 0,4% - по сравнению с декабрем. В свою очередь, в реальном эффективном выражении ослабление рубля составило 1,7% по сравнению с январем и 0,6% - по сравнению с декабрем.

Государственный долг. На 1 марта 2018 г. общий объем государственного внутреннего³ долга РФ, выраженного в государственных ценных бумагах (ОФЗ-ГСО-ОВОЗ), составил 7315,5 млрд руб. и за февраль увеличился на 114,4 млрд руб. или на 1,6%, а с начала года на 68,4 млрд руб. или 0,9%.

В феврале привлечения внутренних заимствований на аукционах в форме облигаций ОФЗ-ПД составили 175,2 млрд руб. Также, в относительно небольших объемах (всего на 6,6 млрд руб.) восемь выпусков ОФЗ-ПД были размещены на вторичном рынке без проведения аукционов. Объем долга по ОФЗ-ИН (с индексируемым номиналом) увеличился за месяц в результате индексации на 0,3 млрд руб. Привлечение внутренних заимствований посредством введенного в 2017 г. инструмента ОФЗ-н (ОФЗ для населения) в феврале 2018 г. составило 0,9 млрд руб.

С другой стороны, в прошедшем месяце состоялись погашения ГСО-ППС 36003 в объеме 15,3 млрд руб. и ОФЗ-АД 46014 в объеме 14,6 млрд руб.. Кроме того, госдолг сократился в результате частичного аннулирования обязательств по четырем антикризисным выпускам ОФЗ-ПК 29007–10, возвращенным в казну от АСВ в совокупном объеме 38,9 млрд руб.

³ Напомним, что в соответствии с Бюджетным кодексом, к внутреннему долгу Российской Федерации относятся обязательства, выраженные в национальной валюте, в том числе рублевые еврооблигации, а к внешнему долгу – обязательства в иностранной валюте. Этот подход отличается от методологии платежного баланса (используемой Банком России), в соответствии с которой внешним долгом является долг перед нерезидентами.

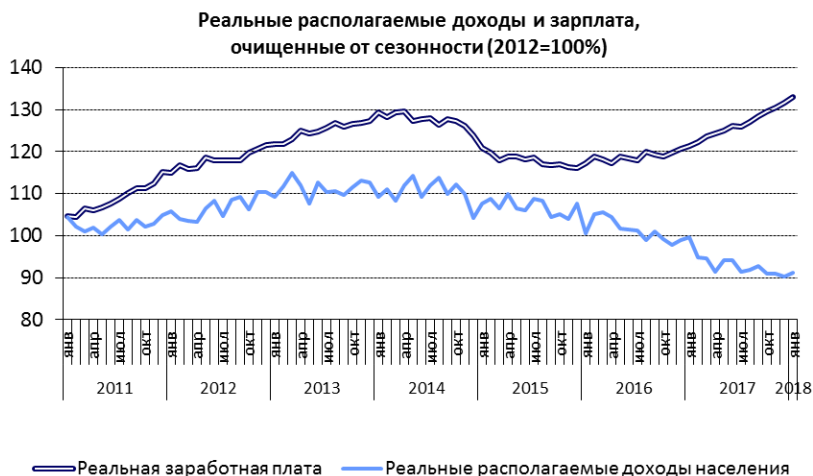
На 1 марта 2018 г. внешний госдолг России составил 50,6 млрд долл. 38,2 млрд долл., госгарантии в иностранной валюте – 11,1 млрд долл., и за два месяца увеличился округленно на 0,8 млрд долл. за счет новых госгарантий.

В проектировках Закона о Бюджете на 2018 г. (№362-ФЗ от 5.12.2017) в источниках финансирования дефицита федерального бюджета преобладает использование средств ФНБ, в объеме 1162 млрд руб., в то время как чистые государственные заимствования составляют 975 млрд руб. При этом планируется привлечь внутренних заимствований на 1448 млрд руб., а погашения внутреннего долга должны составить 631 млрд руб.

План по внешним заимствованиям на 2018 г. предусматривает привлечение 7,2 млрд долл. (из них 7,0 млрд долл. в еврооблигациях). В то же время, предстоящие погашения должны составить 7,45 млрд долл.

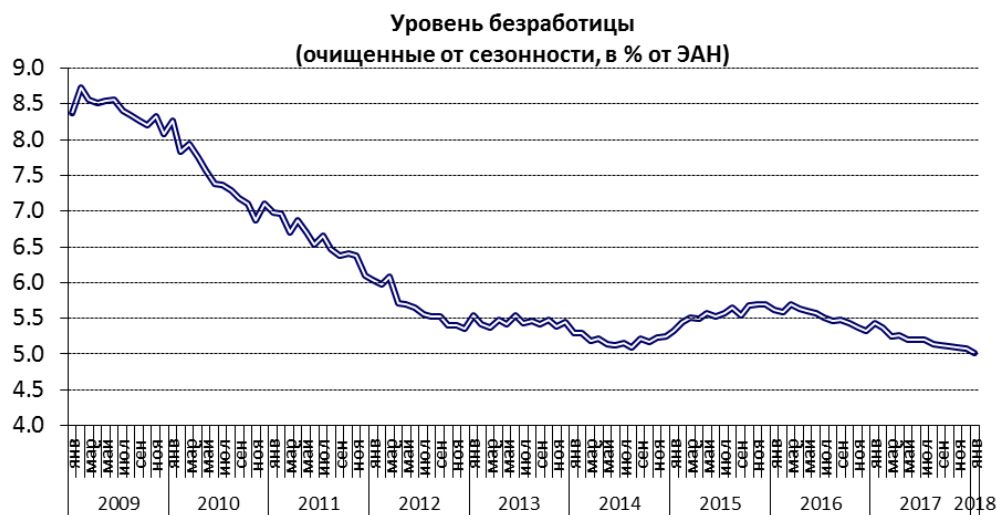
Указанные проектировки по привлечению и погашению включают запланированные операции по обмену облигаций в рамках улучшения структуры внутреннего и внешнего долга – в объемах до 100 млрд руб. и 4 млрд долл. соответственно.

Финансы населения.



С конца 2016 года и по настоящее время прослеживается устойчивая тенденция к росту заработной платы в реальном выражении в России (ежемесячный прирост в среднем составлял 0,7%, сезонность устранена), что обусловлено как заметным снижением инфляции, так и позитивными тенденциями на рынке труда. В годовом выражении прирост реальной заработной платы в январе 2018 года составил 6,2%.

Несмотря на сохраняющуюся неопределенность в экономике, положение дел на рынке труда характеризуется относительной стабильностью. Уровень безработицы в сентябре-декабре 2017 года составил порядка 5,1-5,2%, а в январе снизился до 5,0%, что соответствует минимальным значениям, зафиксированным в середине 2014 года. Если говорить о среднесрочных и долгосрочных перспективах, то здесь на первый план выходят факторы, связанные с ухудшающейся демографической ситуацией, и, как следствие, снижающейся численностью экономически активного населения и нарастающим дефицитом трудовых ресурсов.



Реальные располагаемые доходы населения по-прежнему демонстрируют нестабильную динамику. Лишь в отдельные месяцы 2017 года, а также в январе 2018 года⁴ наблюдался рост доходов, тогда как на протяжении большей части прошлого года преобладала тенденция к снижению реальных доходов населения. Отметим, что данный показатель не отличается высокой надежностью и не в полной мере отражает динамику доходов населения (в том числе, по причине значимых корректировок, вносимых в его динамику по мере поступления и обработки более полной информации о поведении различных компонентов доходов населения).

По предварительным данным Росстата, в 2017 году (как и в 2016 году) коэффициент Джини составил 0,412, а коэффициент фондов, напротив, незначительно снизился – с 15,6 в 2016 году до 15,5 в 2017 году.

Индекс потребительской уверенности, отражающий совокупные потребительские ожидания населения, в четвертом квартале 2017 года не изменился по сравнению с предыдущим кварталом и составил (-11%). Согласно публикации Росстата, «при стабильности индекса потребительской уверенности отмечался рост индекса произошедших изменений в экономике России и индекса благоприятности условий для крупных покупок». Напомним, что рост данного индекса наблюдался на протяжении шести кварталов подряд (со второго квартала 2016 года по третий квартал 2017 года).

Анализ структуры использования доходов, а также результаты исследований потребительского поведения россиян позволяют сделать вывод, что за прошедший год россияне постепенно адаптировались к новым условиям, значимо скорректировав потребительское поведение. В частности, в январе 2018 года по сравнению с январем 2017 года заметно сократились сбережения россиян (-5,5% против +3,6%) и количество денег на руках у населения (-7,4% против -4,6%) при одновременном росте доли средств, потраченных на покупку товаров и услуг (96,0% против 87,0%) и оплату обязательных платежей (12,3% против 10,9%).

4.1.1. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

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

В соответствии с приведённым определением, структура рынка включает:

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

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объектами недвижимости

⁴ Без учета единовременных выплат в январе 2017 года.

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

По физическому статусу выделяют:

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

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

1. Земельные участки

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

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

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

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

2. Жильё (жилые здания и помещения):

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

3. Коммерческая недвижимость:

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

4. Недвижимость социально-культурного назначения:

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

- религиозные объекты.

Оцениваемые объекты относятся к виду:

- «Земельные участки», подвид: земли населенных пунктов; разрешенное использование: для строительства кафе с площадью застройки 775 кв. м;

- «Коммерческая недвижимость», подвид: кафе.

4.1.2. Обзор рынка недвижимости в Москве и московской области. Основные выводы относительно сегмента рынка, к которому относятся объекты оценки⁵

Итоги I квартала 2018 года на рынке коммерческой недвижимости Москвы

Основные выводы

В I квартале на рынке продажи коммерческой недвижимости наблюдалось незначительное снижение объема предложения при снижении цены, а на рынке аренды, напротив - рост ставок при росте объема предложения. Так как рынок аренды традиционно более оперативно реагирует на изменение рыночной конъюнктуры, это может свидетельствовать о росте деловой активности и росте предложения, которые пока являются несущественными.

Судя по динамике цен, на рынке продажи заметно спрос вырос только по производственно-складским помещениям, а на рынке аренды роста спроса почти не отмечалось.

Среди основных отличий развития отдельных видов коммерческой недвижимости на рынке аренды и продажи можно выделить:

Цены на торговые помещения в центре незначительно снизились, а за его пределами, наоборот, выросли. Ситуация по ставкам была противоположной и, если по объектам в центре они значительно возросли, то по объектам за пределами Садового Кольца, наоборот, уменьшились.

По street-retail спрос как на рынке продажи, так и на рынке аренды по объектам в центре вырос, а за пределами центра – снизился, однако если на рынке аренды эта динамика была продолжением тенденции конца 2017 года, то на рынке продажи имела быть место ценовая коррекция.

Ставки и цены по офисным объектам за исключением ставок по объектам за пределами центра снизились.

Цены по производственно-складским помещениям выросли, а ставки почти не изменились.

Главный вывод:

Судя по отсутствию сколь-нибудь заметного роста как цен, так и ставок по всем сегментам, стагнация на рынке коммерческой недвижимости продолжается. Подтверждается наш прогноз, что в силу системного характера проблем в макроэкономике, быстрого выхода из этой ситуации ожидать не приходится.

Продажа

В I кв. 2018 года объем предложения вырос на 3% по количеству и снизился на 9% по общей площади. За год, по сравнению с I кв. 2017 года, объем предложения вырос на 11% по количеству и на 6% по общей площади.

Всего в I квартале на продажу был выставлен 2 521 объект общей площадью 3 624 тыс.кв.м.

Ценовые показатели

Средневзвешенная цена в I кв. 2018 года снизилась на 5% и составила 163 248 руб./кв.м. С учетом того, что курс доллара за квартал и год снизился на 3%, цена в долларовом эквиваленте за квартал снизилась на 8%, а за год снизилась на 14% и составила 2874 \$/кв.м. Общая стоимость объектов коммерческой недвижимости за квартал снизилась на 13%, а за год - на 5% и составила 591 млрд. руб.

Снижение цен как в рублях, так и в долларах за год свидетельствует о продолжении снижении спроса в условиях существования системных проблем в макроэкономике, разрешить которые не получается.

⁵ Источник: <https://zdanie.info/2393/2467/news/11763>, <http://rrg.ru/analytic/review/Q1-2018>

Рисунок 3.
Средневзвешенная цена, \$/ кв.м.

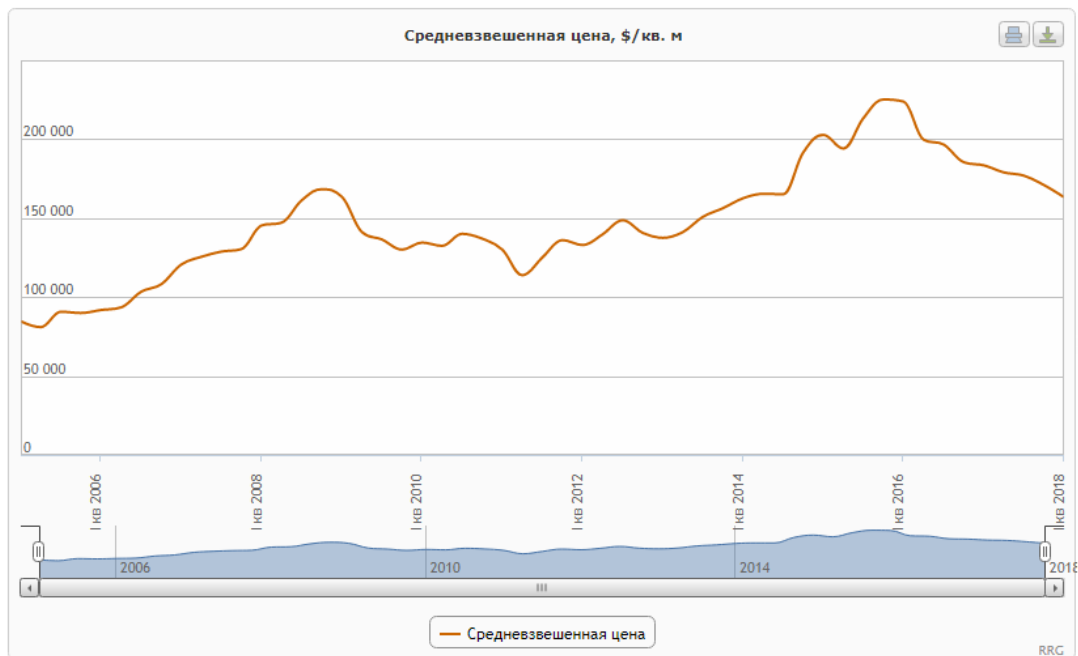


Рисунок 4.
Обзор рынка

Рынок в целом					
	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, \$/кв. м
Значение	2 521	591 583	3 624	1,44	163 248
к прошлому кварталу	▲ +3%	▼ -13%	▼ -9%	▼ -12%	▼ -5%
к прошлому году	▲ +11%	▼ -5%	▲ +6%	▼ -4%	▼ -11%

Сравнительный анализ по сегментам

Объем предложения по общей площади в I квартале 2018 г. по торговой недвижимости вырос на 12%, по офисной – сократился на 18%, по производственно-складским помещениям – вырос на 3%, а по помещениям свободного назначения – снизился на 9%.

Объем предложения по общей площади за год по сравнению с I кв. 2017 года, по торговой недвижимости вырос на 110%, по офисной – снизился на 12%, по производственно-складским - вырос на 29%, а по помещениям свободного назначения - на 9%.

В структуре сегментов по площади произошли изменения. Доля офисных объектов составила 59%. Далее идут помещения свободного назначения (21%), производственно-складские (13%) и торговые помещения (7%).

Ценовые показатели

За I квартал 2018 года цена по торговой недвижимости выросла на 1% до 211 122 руб./кв.м, по офисной сократилась на 4% и составила 185 772 руб./кв.м, по производственно-складской – выросла на 6% и составила 72287 руб./кв.м, а по помещениям свободного назначения – снизилась на 10% до 186 230 руб./кв.м.

По сравнению с I кварталом 2017 года средневзвешенная цена снизилась на 10% по торговой, на 11% - по офисной, выросла на 10% по производственно-складской недвижимости и сократилась на 9% по помещениям свободного назначения.

Единственным сегментом, по которому цены заметно выросли - производственно-складская недвижимость. Это может быть связано с тем, что именно такие помещения могут пользоваться повышенным спросом в процессе затоваривания в условиях стагнации.

Рисунок 5.

Средневзвешенная цена, \$/кв.м. офисной недвижимости

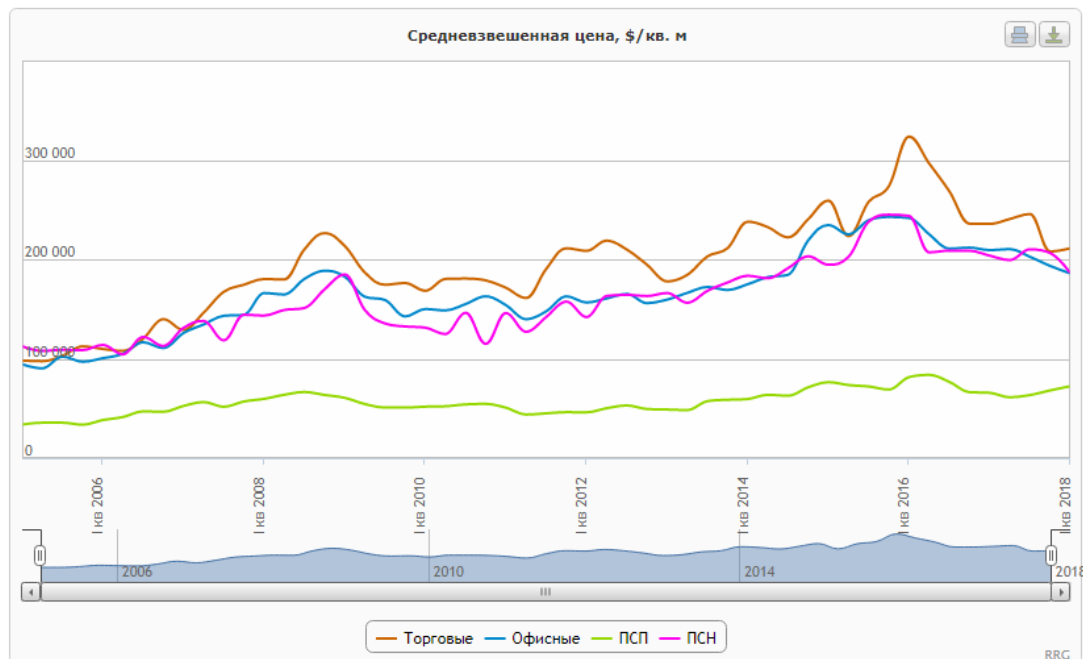


Рисунок 6.

Обзор стоимости недвижимости

Торговая недвижимость					
	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, \$/кв. м
Значение	538	108 433	513	0,95	211 122
к прошлому кварталу	▲ +2%	▲ +13%	▲ +12%	▲ +9%	▲ +1%
к прошлому году	▲ +33%	▲ +88%	▲ +109%	▲ +57%	▼ -10%
Офисная недвижимость					
	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, \$/кв. м
Значение	1 409	357 709	1 925	1,37	185 772
к прошлому кварталу	▼ -3%	▼ -21%	▼ -18%	▼ -15%	▼ -4%
к прошлому году	▲ +4%	▼ -22%	▼ -12%	▼ -15%	▼ -11%
Производственно-складские помещения					
	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, \$/кв. м
Значение	322	60 387	835	2,59	72 287
к прошлому кварталу	▲ +83%	▲ +10%	▲ +3%	▼ -43%	▲ +6%
к прошлому году	▲ +57%	▲ +42%	▲ +29%	▼ -18%	▲ +10%
Помещения свободного назначения					
	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, \$/кв. м
Значение	252	65 054	349	1,39	186 230
к прошлому кварталу	▼ -13%	▼ -18%	▼ -9%	▲ +4%	▼ -10%
к прошлому году	▼ -14%	-0%	▲ +9%	▲ +27%	▼ -9%

Торговая недвижимость

В I квартале экспонировалось 538 торговых объектов общей площадью 514 тыс. кв. м, из них 51 объект – внутри Садового Кольца и 487 – за его пределами.

За I квартал объем предложения торговых объектов в центре по количеству снизился на 16%, по общей площади – на 12%. Объем предложения торговых объектов за пределами центра по количеству вырос на 5% и на 13% по общей площади.

Ценовые показатели

Средневзвешенная цена по торговым объектам в центре за I квартал 2018 г. снизилась на 3% и составила 616 305 руб./кв. м, что было обусловлено выходом на рынок дешевого объекта на 1-м Хвостовом пер. (2 357 кв. м, 431 252 руб./кв. м).

Средневзвешенная цена по торговым помещениям за пределами центра выросла на 6% до 192 207 руб./кв. м. Рост цены был связан с выходом на рынок в I квартале дорогого торгового объекта на Фестивальной ул. (36 000 кв. м, 361 100 руб./кв. м).

Объем предложения

В I квартале 2018 г. на продажу было выставлено 157 объектов street-retail общей площадью 44 тыс. кв. м., из них 19 объектов – внутри Садового Кольца и 138 объектов – за его пределами.

Объем предложения по торговым объектам в центре по количеству снизился на 27%, а общей площади – на 32%. Объем предложения по торговым объектам за пределами центра по количеству и общей площади вырос на 2%.

Ценовые показатели

Средневзвешенная цена по объектам street-retail в центре выросла на 6% до 794 570 руб./кв. м. Рост цены был обусловлен уходом в IV квартале дешевых объектов на Фурманном пер. (203 кв. м, 295 421 руб./кв. м) и на ул. Сретенка (400 кв. м, 275 000 руб./кв. м).

За пределами центра средневзвешенная цена снизилась на 5% и составила 267 929 руб./кв. м, что было связано, в частности, с выходом в I квартале дешевого крупного объекта на Волоколамском ш. (1 750 кв. м, 64 103 руб./кв. м).

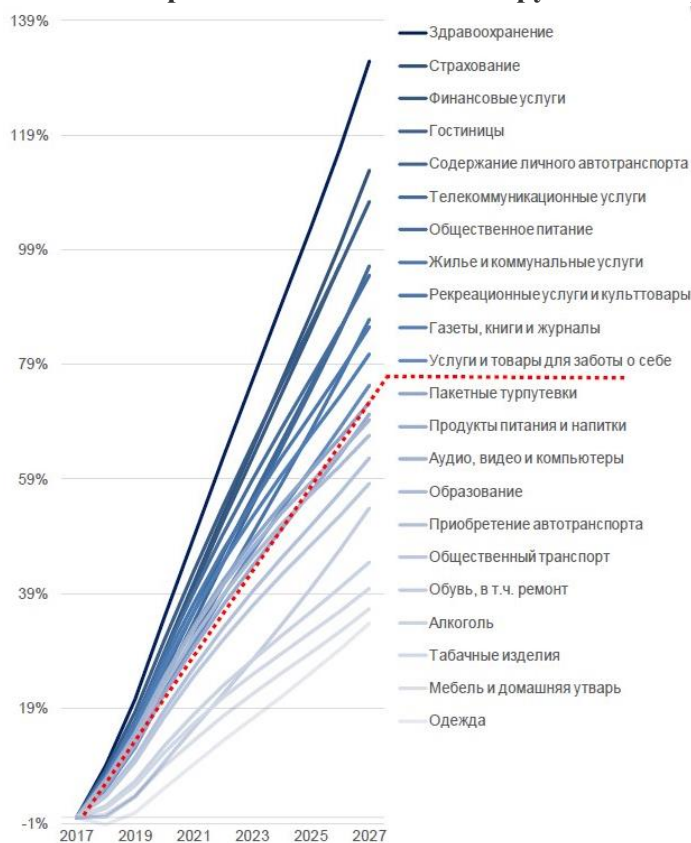
Несмотря на то, что за квартал цены выросли, а за его пределами снизились, за год по объектам в центре наблюдается существенное снижение цен, в то время, как за пределами центра – рост, поэтому в первом случае речь может идти только о ценовой коррекции.

Отдел исследований компании Cushman & Wakefield представил итоговый обзор рынка коммерческой недвижимости по итогам 2017 года и предварительные прогнозы развития рынка в 2018 году.

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

В 2017 году рынок коммерческой недвижимости нащупал дно. На фоне снизившихся ставок заметно вырос объем сделок – в Москве почти 2 млн кв. м офисов сменило арендаторов. Рынок начинает разогреваться, однако не за счет спекулятивного роста, а за счет структурных изменений в спросе. Это означает, что ценовые спреды продолжают расти, и разрыв между успешными и неудачными проектами увеличится. В ближайшие годы мы станем свидетелями структурных изменений среди пользователей недвижимости. В офисном и торговом секторе сформируются отрасли, демонстрирующие опережающее развитие и отстающие.

Рост потребительских расходов по отдельным группам товаров и услуг



Структура потребления начнет меняться в пользу большей доли сферы услуг. Это означает, что снизится эффективность традиционных якорных функций в ТЦ. Кроме того, сформируются наиболее быстрорастущие отрасли: финансовый сектор, туризм, медицинские услуги и общественное питание. Традиционные «драйверы» потребительского рынка (одежда, обувь, электроника) продемонстрируют минимальные темпы роста. Это может привести к смене «якорной» модели для торговых центров.

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

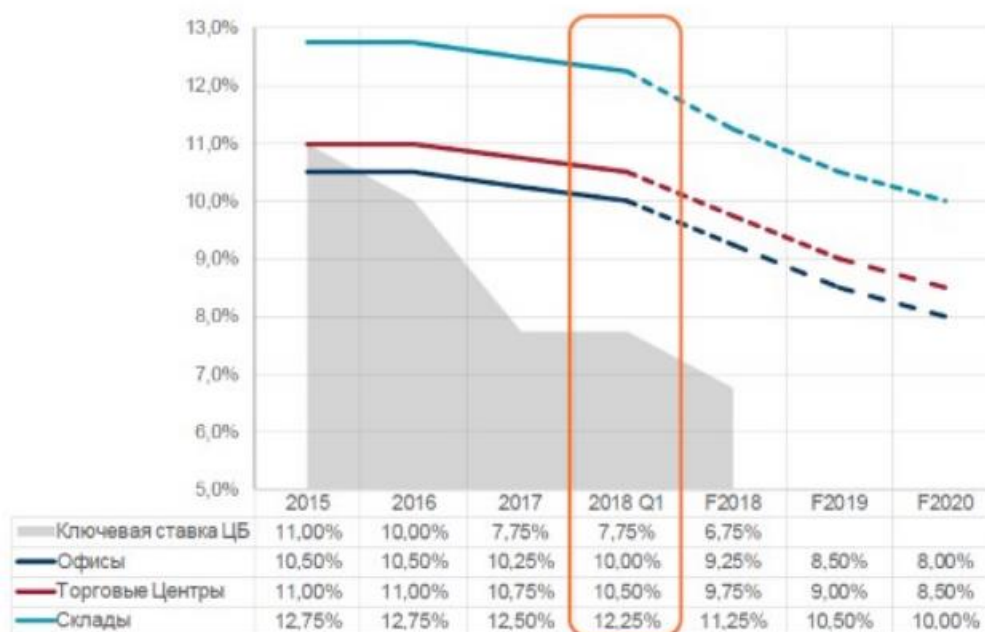
Рисунок 8.
Объем инвестиций



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

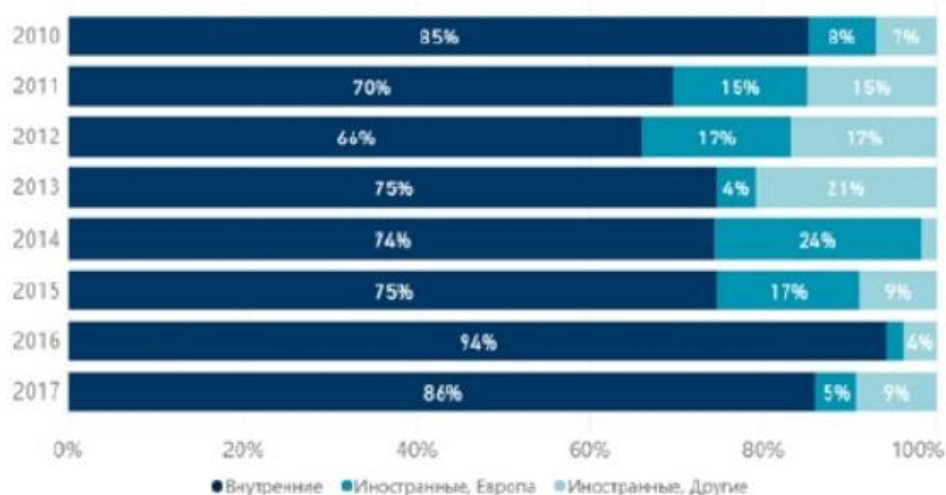
Рисунок 9.

Ставка капитализации на рынке коммерческой недвижимости
Ставки капитализации на рынке коммерческой недвижимости



Иностранные инвестиции по-прежнему занимают небольшую долю в России, и такая ситуация сохранится на ближайшие годы. На рынке недвижимости по-прежнему доминируют отечественные инвесторы. Такая ситуация сложилась, начиная с 2009 г, хотя именно европейские инвесторы сформировали рынок в 2004-2007 годах. По мнению экспертов, доля иностранных инвестиций в России в ближайшие годы не будет превышать 20%, до тех пор, пока рынок снова не откроется для иностранного капитала.

Распределение инвестиций на рынке коммерческой недвижимости



4.1.3. Основные выводы относительно рынка в сегментах, необходимых для оценки объекта

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

Общая экономическая ситуация. Рост спроса на объекты коммерческого назначения прекратился с первыми признаками экономического кризиса.

Месторасположение. Вполне очевидно, что месторасположение коммерческой недвижимости играет главную роль: в черте города или на окраине, основные магистрали – все это отражается на стоимости недвижимости при любом виде сделки. Для объекта оценки – торгового центра, не имеет значения расположение в центральных районах города. Объекты, которые удобно расположены с точки зрения транспортной доступности, имеют высокий уровень обеспеченности внутренней инфраструктурой (системы отопления и вентиляции, возможность перепланировки и т.п.), относят к качественным.

Техническое состояние. Наличие системы противопожарной безопасности помещений, площадь. Наличие хорошего ремонта позволяет сократить «арендные каникулы». Если ремонт надо делать, то придется предоставить арендатору увеличенные «каникулы» или на время уменьшить арендную плату. При аренде все относительно – арендодатель, естественно, хочет «отбить» затраты на произведенный ремонт, арендатору не всегда нужно именно такое состояние.

Площадь. Чем больше размер объекта, тем меньше круг покупателей, которым он доступен, и, как следствие, стоимость квадратного метра.

Земельные участки

Таблица 9.

Основные макроэкономические и социальные факторы, влияющие на стоимость земельных участков

Фактор	Влияние
ВВП страны, региона	Рост ВВП страны, региона – рост стоимости недвижимости
Ликвидность рынков капитала	В фазе кредитного бума – рост стоимости недвижимости, в фазе кредитного сжатия – снижение стоимости недвижимости
Инфляция	Рост инфляции – рост стоимости недвижимости
Кредитные ставки	Рост кредитных ставок – снижение стоимости недвижимости
Разрешения на застройку	Снижение количества разрешений – рост стоимости недвижимости
Налоговые ставки на землю	Рост налоговых ставок – снижение стоимости недвижимости
Миграционные потоки	Прирост работоспособности населения – рост цен на жилую недвижимость, уменьшение работоспособного населения – стагнация, падение цен на жилую недвижимость
Цены на недвижимость	Рост цен на недвижимость – рост цен на земельные участки, падение цен на недвижимость

Фактор	Влияние
	– падение цен на земельные участки
Объёмы строительства	Увеличение предложения на стабильном рынке – стагнация или падение цен на недвижимость, увеличение или падение предложения на растущем рынке – рост цен на недвижимость, уменьшение предложения на стабильном рынке – стагнация или рост цен на недвижимость, увеличение или падение на падающем рынке – падение цен на недвижимость

Данные факторы оказывают опосредованное влияние на цены на земельные участки через основные ценообразующие факторы для конкретных сегментов рынка, выявленные при анализе рынка.

Рынок земельных участков Москвы и Московской области характеризуется ростом объема нового предложения. На рынке представлены различные предложения для реализации больших земельных массивов для крупных инвестиционных проектов, например, для строительства жилья, логистических парков и других объектов. Наибольшая доля предложения на рынке земли отмечается под строительство административных, торговых зданий.

Ценообразование на рынке земельных участков зависит от месторасположения, назначения участка и наличия коммуникаций на участке. Самые высокие средние цены на земельные участки приходятся на центр, что обусловлено более высокой привлекательностью для инвесторов и девелоперов, т.к. ожидается наикратчайший срок окупаемости относительно пригорода. Наиболее высокая стоимость продажи отмечается на земельные участки под строительство торговых, административных, гостиничных и жилых зданий, что обусловлено высокой доходностью и низкими сроками окупаемости инвестирования денежных средств в данные сегменты.

4.1.4. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

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

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

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

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

Физическая возможность: Размер, проектные характеристики и состояние имеющихся улучшений позволяют реализовать на базе объекта оценки торговый или бизнес центр.

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

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

Максимальная эффективность: Специфика выставления на торги имущества предприятий-

банкротов не предполагает капиталовложений в него со стороны конкурсного управляющего в соответствии с НЭИ, отличным от фактического использования, недвижимость продаётся в том виде, в котором есть, и с тем назначением, которое было до введения процедуры банкротства.

Вывод: Резюмируя все вышеизложенное, и учитывая, что Заказчик находится в стадии конкурсного производства, и принадлежащее ему имущество (имущественные права) будут формировать конкурсную массу для целей реализации имущества (имущественных прав) на торгах, можно сделать вывод о том, что единственно возможным наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемого имущества (единственно возможным в рамках целей и задач, поставленных перед исполнителем) является его реализация в том виде, и с тем назначением, для которого оно должно быть использовано (целевое назначение), а именно – кафе, так же можно использовать под торгово-офисное назначение..

Глава 5. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

5.1. Теоретическое описание подходов к оценке

Определение стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемого объекта.

При определении стоимости недвижимости обычно используют три основных подхода:

- сравнительный подход,
- доходный подход,
- затратный подход.

Сравнительный подход

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 (ФСО №1).

Посредством анализа рыночных цен на аналогичные объекты недвижимости моделируется рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости. Для применения сравнительного подхода необходимо наличие развитого рынка недвижимости. Если рынок развит недостаточно, то применение данного подхода становится нецелесообразным.

В ходе проведения оценки, рассматривается определенный сегмент рынка недвижимости, его соответствие свободной конкуренции и изменение цен во времени.

Основным методом сравнительного подхода является **метод сравнения продаж**.

Применение данного метода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту.
2. Проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре.
3. Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения (например, цена за единицу площади, единицу объема, квартиру, комнату, место в кинотеатре, номер в гостинице) и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.
4. Сравнение сопоставимых объектов (объектов аналогов) с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого сравниваемого объекта относительно оцениваемого объекта.
5. Сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости. Оно проводится путем расчета средневзвешенной (среднеарифметической) величины. Наибольший вес присваивается скорректированным величинам цен тех аналогов, по отношению к которым вводились меньшее количество и величина поправок. Рассчитанная средневзвешенная величина будет являться итоговой вероятной ценой продажи оцениваемого объекта.

Общая формула расчета рыночной стоимости

$$PC = \Sigma (Ci * Ki * Ui + C2 * K2 * U2 + Ci * Ki * Ui),$$

где:

Ci – цена продажи i -го сравниваемого объекта недвижимости;

Ki – общая величина корректировки цены продажи i -го сравниваемого объекта недвижимости;

Ui – удельный вес i -го сравниваемого объекта недвижимости.

Корректировки, называемые также поправками, бывают положительными и отрицательными, абсолютными и относительными.

Знак поправки определяется в зависимости от соотношения характеристик объекта-аналога и объекта оценки. Если по объект-аналог лучше объекта оценки, то вносится отрицательная поправка, если же объект-аналог хуже – то положительная.

Абсолютными поправками называются корректировки, измеряемые в денежных единицах, *относительные корректировки* измеряются в долях или процентах.

При оценке объекта недвижимости следует придерживаться определенной последовательности внесения поправок. Если все поправки относятся либо к относительным, либо к абсолютным, то порядок внесения поправок следующий:

- Поправка на вещные права.
- Поправка на условия финансирования.
- Поправка на условия продажи.
- Поправка на дату продажи.
- Поправка на местоположение.
- Поправки на прочие физические характеристики.

Если же определены и абсолютные и относительные поправки, то сначала по данному порядку вносят относительные поправки, а затем абсолютные.

Для расчета и внесения поправок используются различные методы, среди которых можно выделить следующие:

- методы, основанные на парных продажах;
- экспертные методы расчета и внесения поправок;
- статистические методы.

Метод парных продаж. Парными продажами являются продажи двух объектов, которые почти идентичны, за исключением какого-либо одного параметра. Именно этот параметр оценщик должен оценить, чтобы внести правильную поправку. Этот метод применяется в том случае, когда есть возможность подобрать парные продажи, что очень часто представляет собой большую сложность.

В основе экспертного метода расчета и внесения поправок лежит субъективное мнение оценщика или других специалистов рынка недвижимости о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога. Обычно вносятся процентные поправки.

Статистические методы. Суть метода корреляционно-регрессионного анализа состоит в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик. Данный метод достаточно трудоемок.

Метод на основе соотношения дохода и цены продажи (метод валовой ренты) - этот метод можно рассматривать как частный случай общего метода сравнения продаж. Он основывается на объективной предпосылке наличия прямой взаимосвязи между ценой продаж недвижимости и соответствующим рентным (арендным) доходом от сдачи ее в аренду. В качестве экономической единицы сравнения при оценке объекта недвижимости на основе соотношения дохода и цены продажи может использоваться *валовой рентный мультипликатор (ВРМ)*. Валовой рентный мультипликатор – это отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу (ПВД), или к действительному валовому доходу (ДВД).

Для применения метода валовой ренты необходимо:

- а) оценить рыночный валовой (действительный) доход, генерируемый объектом;
- б) определить отношение валового (действительного) дохода к цене продажи по сопоставимым продажам аналогов;
- в) умножить валовой (действительный) доход от оцениваемого объекта на усредненное (средневзвешенное) значение ВРМ по аналогам.

В данном методе не проводятся корректировки на какие-либо различия между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами. Считается, что все различия уже учтены в продажных ценах и в ставках арендной платы. Поэтому он может применяться только в условиях развитого и активного рынка недвижимости.

Доходный подход

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (ФСО №1).

Доходный подход оценивает стоимость недвижимости на дату оценки как текущую стоимость будущих денежных потоков.

В рамках доходного подхода возможно применение одного из двух методов:

- прямой капитализации доходов;
- дисконтированных денежных потоков (ДДП);

При использовании **метода прямой капитализации** доходов в стоимость недвижимости преобразуется доход за один временной период, а при использовании метода дисконтированных денежных потоков – доход от ее предполагаемого использования за ряд прогнозных лет, а также выручка от перепродажи объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Метод капитализации дохода используется, если:

- потоки доходов стабильны в длительном периоде времени и представляют собой значительную положительную величину;
- потоки доходов возрастают устойчивыми умеренными темпами.

Базовая формула расчета имеет следующий вид:

$$PC = ЧОД / K_{\text{кап}},$$

где:

ЧОД – годовой (или среднегодовой) чистый операционный доход;

K_{кап} – коэффициент капитализации.

$$ЧОД = ПВД - Потери + Прочие доходы - ОР,$$

где:

ПВД – потенциальный валовой доход;

Потери – определяются с учетом типичного уровня управления на данном сегменте рынка (учитывается коэффициент недоиспользования площадей, коэффициент потерь при сборе арендных платежей и т.п.);

Прочие доходы – определяются при нормальных условиях эксплуатации объекта в целях обслуживания арендаторов (например, доход от сдачи в аренду автомобильной стоянки, склада и т.п.);

ОР – операционные расходы, это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода.

Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные (налог на имущество, страховые взносы, зарплата обслуживающего персонала, если она фиксирована вне зависимости от загрузки здания, плюс налоги на неё);
- условно-переменные (коммунальные, на содержание территории, на текущие ремонтные работы, зарплата обслуживающего персонала плюс налоги на нее, расходы по обеспечению безопасности, расходы на управление);
- расходы на замещение, или резервы (расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений, резервы на замещение также учитывают эти расходы).

Коэффициент капитализации состоит из двух частей:

$$K_{\text{кап}} = d + N$$

- *d* - ставки дохода на капитал (обычно рассчитывается как сумма безрисковой ставки + риск вложения в недвижимость + риск низкой ликвидности + риск инвестиционного менеджмента);

- *N* - нормы возврата капитала.

Обычно применяются три способа расчета возврата капитала:

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

Ограничивающие условия применения: метода прямой капитализации:

- нестабильность потока доходов;
- если недвижимость находится в стадии реконструкции или незавершенного строительства.

Метод ДДП применяется когда:

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;

- оцениваемая недвижимость – крупный многофункциональный коммерческий объект;
- объект недвижимости строится или только что построен и вводится в эксплуатацию.

Расчет стоимости объекта недвижимости методом ДДП производится по формуле:

$$PC = \sum_{i=1}^n \frac{C_i}{(1+d)^i} + \frac{M}{(1+d)^n}$$

где: PC – текущая рыночная стоимость;

C – величина прогнозного денежного потока в i -ый период;

d – ставка дохода на капитал (дисконт);

M – стоимость реверсии или остаточная стоимость;

n – длительность прогнозного периода (период дисконтирования).

Остаточная стоимость или стоимость реверсии должна быть продисконтирована (по фактору последнего прогнозного года – n) и прибавлена к сумме текущих стоимостей денежных потоков.

$C_i = \text{ЧОД}_i - \text{Капиталовложения}_i - \text{Обслуживание кредита}_i + \text{Прирост кредитов}_i$

Затратный подход

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки, с учетом износа и устаревания (ФСО №1)

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости и исходит из того, что инвестор, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству здания в обозримый период времени без существенных задержек.

Необходимое условие для использования затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта с последующим учетом износа оцениваемого объекта.

Основные этапы применения затратного подхода:

- 1) Оценка рыночной стоимости земельного участка;
- 2) Оценка стоимости строительства зданий и сооружений;
- 3) Оценка величины предпринимательской прибыли (прибыли инвестора);
- 4) Расчёт выявленных видов износа зданий и сооружений;
- 5) Корректировка стоимости строительства зданий и сооружений на величину прибыли предпринимателя и износ;
- 6) Расчёт итоговой стоимости единого объекта недвижимости путем сложения стоимости прав на земельный участок и скорректированной стоимости строительства зданий и сооружений.

Общая формула расчета рыночной стоимости:

$$PC = CZU + (CC + ПП - НИ)$$

Где:

PC – рыночная стоимость единого объекта недвижимости;

CZU – рыночная стоимость прав на земельный участок;

CC – стоимость строительства зданий и сооружений;

$ПП$ – прибыль предпринимателя (инвестора);

$НИ$ – накопленный износ зданий и сооружений.

Стоимость прав на земельный участок определяется в соответствии с:

- Методическими указаниями по определению рыночной стоимости земельных участков (Распоряжение Минимущества России № 568-р от 07.03.2002 г.);
- Методическими указаниями по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков (Распоряжение Минимущества России № 1102-р от 10.04.2003 г.).

Методические рекомендации содержат описания следующих методов оценки:

- Метод сравнения продаж;
- Метод выделения;

- Метод распределения;
- Метод капитализации дохода;
- Метод остатка;
- Метод предполагаемого использования.

Стоимость строительства может быть рассчитана на базе затрат на воспроизводство или затрат на замещение.

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Существует несколько методов определения стоимости строительства:

- Метод сравнительной единицы;
- Метод разбивки по компонентам;
- Метод количественного обследования.

Метод сравнительной единицы предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб. м) аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах. Для расчета полной стоимости оцениваемого объекта стоимость единиц сравнения умножается на количество единиц сравнения. Для определения величин затрат обычно используются различные справочные и нормативные материалы (УПВС, УПСС и т.д.). Информационной базой для проведения методики расчета может служить ежеквартальное издание консалтинговой компании «КО-ИНВЕСТ» «Индексы цен в строительстве» (межрегиональный информационно – аналитический бюллетень, из которого можно получить информацию о текущих и прогнозных ценах на здания, сооружения, строительномонтажные работы, материалы, конструкции, технологическое оборудование по всем регионам России)

Метод разбивки по компонентам отличается от предыдущего тем, что стоимость всего здания рассчитывается как сумма стоимостей его отдельных строительных компонентов – фундаментов, стен, перекрытий и т.п. Стоимость каждого компонента получают исходя из суммы прямых и косвенных затрат, необходимых для устройства единицы объёма.

Метод количественного обследования основан на детальном количественном и стоимостном расчётах затрат на монтаж отдельных компонентов, оборудования и строительства здания в целом. Кроме расчета прямых затрат необходим учет накладных расходов и иных затрат, т.е. составляется смета воссоздания оцениваемого объекта. Если отсутствуют необходимые сметные нормативы в нормативно – информационной базе, то в ряде случаев можно составлять индивидуальные сметные нормы.

Прибыль предпринимателя (инвестора) - это денежное вознаграждение, которое ожидает получить предприниматель в виде премии за использование своего капитала, организацию и реализацию строительного проекта. Данная прибыль может быть рассчитана:

- а) исходя из норм отдачи по альтернативным инвестициям;
- б) как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов или затратами на приобретение и модернизацию объекта недвижимости.

Прибыль предпринимателя является в основном функцией риска и зависит от конкретной рыночной ситуации.

Накопленный износ – это потеря стоимости объекта недвижимости под воздействием различных факторов. Он включает в себя три вида износа: физический, функциональный и внешний (экономический).

Под *физическим износом* понимается уменьшение стоимости зданий или сооружений в результате физического разрушения, т. е. потери их элементами своих первоначальных свойств. Физический износ возникает под воздействием эксплуатационных или природных факторов.

Методы расчета физического износа:

- нормативные;

- стоимостные;
- метод срока жизни и т.д.

Функциональный износ — это несоответствие характеристик зданий или сооружений современным требованиям рынка к планировке, техническому оснащению и дизайну. Он происходит под воздействием научно-технического прогресса в области архитектуры и строительства и проявляется в устаревшей архитектуре зданий, старом инженерном обеспечении и т. п.

Стоимостным выражением функционального износа является разница между величиной затрат на воспроизводство и величиной затрат на замещение, которая исключает из рассмотрения функциональный износ.

Экономический износ вызывается неблагоприятными изменениями внешних по отношению к зданию или сооружению факторов. Он приводит к уменьшению стоимости зданий и сооружений в результате негативных изменений в области земельного законодательства, налогообложения, страхования, окружающей среды, общего упадка района местоположения и т. п.

Физический и функциональный износ делятся на *устранимый и неустранимый*, внешний износ, как правило, неустраним. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения. Все вместе эти виды износа образуют накопленный износ здания или сооружения.

Износы, как правило, определяются в процентах. Для определения коэффициента суммарного (накопленного) износа существует два подхода: аддитивный (сложение износов) и мультипликативный. При оценке недвижимости, как правило, применяют мультипликативный подход расчета коэффициента накопленного износа по формуле:

$$K = 1 - (1 - K_{\text{физ}}) \times (1 - K_{\text{фун}}) \times (1 - K_{\text{вн}}),$$

$K_{\text{физ}}$ – коэффициент, учитывающий физический износ здания;

$K_{\text{фун}}$ – коэффициент, учитывающий функциональный износ здания;

$K_{\text{внеш}}$ – коэффициент, учитывающий внешний износ здания.

При данном подходе базой для определения коэффициентов износа является стоимость, из которой исключены учтённые ранее виды износа.

5.2. Определение типа стоимости и обоснование его выбора

В соответствии с Федеральным стандартом оценки (ФСО №2), утвержденным Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №298, при осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Объект оценки представляет собой объект незавершенного строительства, вторичный рынок продаж для которых отсутствует, данных для применения сравнительного подхода не имеется. Таким образом, условие применения затратного подхода выполняются.

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

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Информация о продаже объектов незавершенного строительства-98% отсутствует.

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

Доходный подход показывает стоимость объекта исходя из сдачи его в аренду, он основан на ожидании собственником будущих доходов, т.е. он основан не на фактах, а на прогнозных данных.

Вывод: Исходя из вышеизложенного описания методов оценки, а также из условий, наложенных исходной задачей, Оценщик считает, что при оценке объектов оценки наиболее предпочтительным будет затратный подход.

Глава 6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Оценка была сделана с учетом следующих пояснений, полученных от Заказчика в виде справки, верно считать:

- площадь объекта оценки 1230,2 кв.м.,
- кадастровый номер объекта оценки: 77:05:0008007:1074,
- адрес расположения: РФ, Москва, МКАД, 32-й км, вл. 14 (старый г. Москва, МКАД, 33).

6.1. Определение рыночной стоимости земельных участков

На дату оценки, согласно предоставленным документам, оцениваемый земельный участок находится на праве аренды у правообладателя.

Таблица 10.

Описание имущественных прав оцениваемых земельных участков

Кадастровый номер	Имущественные права
77:05:0008007:1008	Правообладатель – ООО «Элинг Спорт» Обременения: Ипотека в пользу ООО КБ «АйМаниБанк» Оцениваемые права – право аренды, согласно договора аренды ЗУ, находящегося в департаменте городского имущества города Москвы №И-05-000593 от 30.05.2014г.

При использовании метода сравнения продаж по земельным участкам были предприняты следующие шаги:

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

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками. Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются: местоположение; целевое назначение (разрешенное использование), права на земельный участок; физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.); транспортная доступность; инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

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

В качестве объектов аналогов использованы объявления о продаже земельных участков коммерческого назначения по типу использования земельных участков – объектов оценки.

Аналоги представлены в Приложениях к Отчёту об оценке.

Копии таблиц справочников, с данными для проведения корректировок см. скриншоты, представленные после расчётных таблиц.

При расчёте Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, полученных с сайта, www.cian.ru.

Расчёт стоимости земельного участка см. таблицы ниже.

Таблица 11.

Расчёт стоимости земельного участка с кадастровым номером 77:05:0008007:1008 методом сравнения продаж

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Объект оценки
Источник	https://vidnoye.cian.ru/sale/commercial/169422479/	https://www.cian.ru/sale/commercial/175024665/	https://www.cian.ru/sale/commercial/149937855/	
Адрес	Московская область, Ленинский район, Битца поселок Аннино, 15 мин. пешком Варшавское шоссе, 23 км от МКАД	Москва, ЮЗАО, р-н Южное Бутово, Большая Бутовская ул., вл1с1	Москва, р-н Северное Бутово, МКАД, 32-й км, вл4	Право аренды на земельный участок, кад. № 77:05:0008007:1008
Площадь, кв.м	2 706,0	6 000,0	13 000,0	775,00
Цена предложения (продажи), руб.	23 000 000	35 400 000	130 000 000	
Цена предложения (продажи) 1 кв.м, руб.	23 000 000	35 400 000	130 000 000	
Назначение	8 500	5 900	10 000	под коммерческую недвижимость
Условия финансирования	под коммерческую недвижимость	под коммерческую недвижимость	под коммерческую недвижимость	
Статус аналога	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	
Поправка на торг, %	предложение	предложение	предложение	
Корректирующий коэффициент	-10,3%	-10,3%	-10,3%	
Величина корректировки по модулю, %	0,8970	0,8970	0,8970	
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	10,30%	10,30%	10,30%	
Дата предложения (продажи)	25.06.2018	15.04.2018	29.06.2018	28.06.2018
Корректирующий коэффициент	1,0000	1,0000	1,0000	
Величина корректировки по модулю, %	0,00%	0,00%	0,00%	
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	7 624	5 292	8 970	
Вид права	собственность	собственность	собственность	аренда
Корректировка на вид передаваемых прав	0,85	0,85	0,85	
Величина корректировки по модулю, %	15,00%	15,00%	15,00%	
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	6 481	4 498	7 625	
Расчет корректировки	0,045	0,075	0,104	
Корректировка на размер участка	1,04	1,07	1,10	
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	6 771,80	4 834,10	8 419,18	
Величина корректировки по модулю, %	4,49%	7,46%	10,42%	
Сумма всех корректировок, %	30%	33%	36%	
Удельный вес аналога	0,36	0,33	0,30	1,000
Компонент рыночной стоимости оцениваемого земельного участка, руб./кв.м	2 468	1 602	2 560	
Стоимость оцениваемого земельного участка, руб./кв.м				6 630
Стоимость земельного участка, руб.				5 138 474
Стоимость земельного участка с учетом округления, руб.				5 138 000

Определение корректировок к таблице

1. *Условия продажи.* Условия продажи аналогов – рыночные. Корректирование не проводится.
2. *Условия расчета.* Условия расчёта по всем аналогам как у объекта оценки. Выплачивается вся сумма разовым платежом. Корректирование не проводится.
3. *Перевод цены оферты в цену сделки.* Реальные сделки по купле-продаже земельных участков несколько отличаются от цен предложения, так как, как правило, цена оферты изначально несколько завышена на «торг». В противном случае продавец в объявлении уточняет: «без торга». Кроме того, в цену предложения могут быть «заложены» комиссионные риэлтеров. Корректировка на торг принимается равной 10,3% на основании данных, опубликованных в Справочнике оценщика недвижимости, Нижний Новгород, 2017 год, Таблица 194, стр.297, скриншот представлен ниже.

Рисунок 11.

Значение скидки на торг

Таблица 194

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,5%	10,8%	12,3%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,3%	9,6%	11,0%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,7%	13,7%	15,7%
4.1. Земельные участки под МЖС	10,9%	10,1%	11,6%
4.2. Земельные участки под ИЖС	8,8%	8,2%	9,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,7%	12,9%	14,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	12,0%	11,1%	12,8%

4. *Динамика сделок на рынке (дата продажи).* Все объявления о продаже аналогов – актуальные, корректирование не проводится.
5. *Корректировка на права собственности.* Передаваемые имущественные права объектов-аналогов – право собственности. Оцениваемое право объекта оценки – аренда. Корректировка проводится на основании данных, опубликованных в Справочнике оценщика недвижимости, Нижний Новгород, 2017 год, Таблица 102, стр.174, скриншот представлен ниже.

Рисунок 12.

Значение корректировки на право собственности

Таблица 102

цены земельных участков под офисно-торговую застройку		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
объект оценки	собственность	1	1,18	1,32
	долгосрочная аренда	0,85	1	1,12
	краткосрочная аренда	0,76	0,90	1

6. *Местоположение.* В ходе анализа местоположения объектов были рассмотрены следующие характеристики: нахождение в городе, транспортное сообщение, инфраструктура района. Объекты аналоги, расположены на территориях схожих по характеристикам с территорией расположения объекта оценки. Корректировка не проводится.

Поправка на размер общей площади. Корректировка на размер площади проводилась на основании данных «Сравнительный подход» Вольнова В.А. "Метод ФБК" стр. 33 таб. 4.1, согласно которому корректировка рассчитывается по формуле:

$$K_m = (((S_o/S_a)^n) - 1) * 100$$

где K_m – корректировка на масштаб (площадь), %;
 S_o – площадь оцениваемого объекта, кв.м;
 S_a – площадь объекта-аналога, кв.м.
 n – показатель степени (коэффициент торможения), учитывающий нелинейный характер изменения стоимости конкретных типов недвижимого имущества в зависимости от их площади.

Таб. V.4.1. Коэффициент торможения

Наименование вида недвижимости	г. Москва	Прочие субъекты РФ
Жилая	0	-0,187
Производственная и складская	-0,235	-0,149
Офисная и торговая	-0,197	-0,119
Земельные участки	-	-0,03516

Коэффициент торможения взят – 0,03516.

Весовые коэффициенты при расчёте окончательного значения величины рыночной стоимости объекта оценки, определялись исходя из величины общей валовой коррекции (сумма корректировок, взятых по абсолютной величине). При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

Данный метод основан на предположении, что чем меньше величина корректировки объекта-аналога, тем этот объект-аналог ближе к оцениваемому объекту. То есть, чем меньше величина корректировки, тем выше весовой коэффициент объекта-аналога.

Для этого был рассчитан параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Величины корректировок берутся, выраженные в процентах. Формула для расчёта выглядит таким образом:

$$K_i = \frac{1/CK_i}{1/CK_1 + 1/CK_2 + 1/CK_3},$$

где:

CK_1 - сумма корректировок по аналогу №1

CK_2 - сумма корректировок по аналогу №2 и т.д.

Таким образом величина весового коэффициента равна: Аналог № 1-0,36, Аналог №2- 0,30, Аналог № 3- 0,30.

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

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

Коэффициент вариации позволяет судить об однородности совокупности:

< 17% – абсолютно однородная;

17–33% – достаточно однородная;

> 33% – недостаточно однородная; (http://abc.vvsu.ru/books/statistika_up/page0010.asp)

Таким образом, производится проверка на однородность результатов в условии $v < 33\%$

Расчёт коэффициента вариации (ν) производится по формуле:

$$\nu = \frac{\sigma}{P_{cp}} \times 100\%$$

где: σ - среднее квадратическое отклонение, руб./ед. изм.;

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

Расчёт среднее квадратического отклонения производится по формуле:

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

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

n - количество элементов выборки;

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

Таблица 12.
Расчет коэффициента вариации

Аналоги	Скорректированная цена, руб./кв. м (P_i)	Среднее значение, руб./кв. м (P_{cp})	Среднее квадратическое отклонение (σ)	Коэффициент вариации (ν)
Аналог №1	6 786	6 680	1 466	21,9%
Аналог №2	4 834			
Аналог №3	8 419			

Вывод: коэффициенты вариации для всех земельных участков составили 21,9%, это меньше 33%. Данный показатель свидетельствует, что полученные результаты *достаточно однородны*.

6.2. Определение рыночной стоимости недвижимости затратным подходом

Стоимость замещения (воспроизводства) объектов оценки, на которые имеются все необходимые для расчета данные, определена при помощи сборников УПСС (укрупненные показатели стоимости «Общественные здания», 2016 год).

Для определения группы капитальности Оценщик воспользовался вышеуказанным справочником, стр. 15, а так же представленным Заказчиком технический паспорт, где описаны конструктивные материалы здания, которыми являются железобетон и кирпич. Таки образом группа капитальности **объекта оценки – КС1**.

Рисунок 14.

ОБЩЕСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ 2016			для условий строительства в Московской области, Россия в уровне цен на 01.01.2016	
Основной материал ограждающих конструкций	ЗДАНИЯ		СООРУЖЕНИЯ	
	Основной материал несущих конструкций	Класс конструктивной системы КО-ИНВЕСТ	С преимущественным применением:	Класс конструктивной системы КО-ИНВЕСТ
Кирпич	Железобетон, сталь, кирпич	КС-1	нерудных и бетона	КС-8
Мелкие стеновые ячеистые и слоистые блоки	Железобетон, сталь	КС-1а	монолитного железобетона	КС-9
Кирпич	Древесина	КС-2	сборного железобетона	КС-10
Железобетон	Железобетон в бескаркасных системах	КС-3	конструкционной стали	КС-11
	Железобетон в каркасных системах	КС-4	стальных труб	КС-12
	Сталь	КС-5	древесины	КС-13
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	Железобетон, сталь (кроме ЛСТК)	КС-6	кабелей и проводов	КС-14
Стекло, светопрозрачные материалы	Железобетон, сталь (кроме ЛСТК)	КС-6а	благоустройство прилегающей территории (озеленение)	КС-15
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	ЛСТК (легкие стальные тонкостенные конструкции)	КС-6б		
Древесина	Древесина и др. конструктивные материалы	КС-7		

По каждому из объектов-аналогов содержится техническая характеристика объемно-планировочных и конструктивных решений и показатели стоимости на единицу измерения.
Единицей измерения может выступать 1 м², 1 м³, или иной проектный параметр.
Показатели приведены на единицу измерения по сооружениям — в целом в рублях, по зданиям — в целом и в разрезе основных конструктивных элементов в рублях и в процентах.
Полная классификация конструктивных систем КО-ИНВЕСТ зданий, сооружений, комплексов работ и комплексных составных объектов публикуется на сайте www.coinvest.ru.

3.11. Многофункциональные здания и комплексы

ОБЩЕСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ 2016

ОФИСНО-ТОРГОВЫЕ КОМПЛЕКСЫ С ПОДЗЕМНЫМ ГАРАЖОМ

Этажность: 1/2-Высота, м: 3,6

КС-3

Описание информационных блоков справочника см. следующую страницу.

© КО-ИНВЕСТ 2016

Информационная основа и принципы построения классиф. КО-ИНВЕСТ серии «Справочник»

Описание корректировок:

1. Коэффициенты индексации цены. Укрупненные показатели, приведенные в сборниках УПСС, составлены в ценах и нормах, введенных на 1 января 2016 г. Для перевода цен сборника с 01.01.2016 в текущие цены необходимо применить следующие коэффициенты корректировки по «Индексам цен в строительстве» №102, 2018 год:

- корректирующий коэффициент стоимости строительства на 28.06.2018 по сравнению с 01.01.2016г. с учетом регионального коэффициента (стр.55);

Экономические районы, края, области	ЗДАНИЯ									
	с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	кирпича	мелких стеновых ячеи- стых и слоистых блоков	кирпича	железобетона		панелей "сэндвич"	стекла, свето- прозрач- ного ма- териала	панелей "сэндвич"	древе- сныи	
	с несущими конструкциями преимущественно из:									
железо- бетона, стали, кирпича	железо- бетона и стали	древе- сныи	железобетона		стали	железо- бетона, стали (кроме ЛСТК)	железо- бетона, стали (кроме ЛСТК)	легких стальных тонко- стенных конструк- ций (ЛСТК)	древе- сныи и др. кон- струк- тивных ма- териалов	
Класс конструктивных систем										
КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7	
Северный район										
Республика Карелия *	1,123	1,032	1,114	1,160	1,083	1,050	1,108	1,074	1,125	1,234
Республика Коми (южнее Полярного круга)	1,209	1,095	1,204	0,960	1,132	1,126	1,170	1,145	1,150	1,205
Республика Коми (север. Полярного круга)	1,473	1,335	1,467	1,171	1,380	1,372	1,426	1,395	1,402	1,469
Архангельская область (южнее Поляр. круга)	1,251	1,059	1,262	1,114	1,140	1,131	1,177	1,132	1,162	1,310
Архангельская область (север. Поляр. круга)	1,523	1,288	1,536	1,355	1,387	1,377	1,432	1,377	1,414	1,594
Вологодская область	1,024	0,914	1,001	0,925	0,961	0,949	1,001	1,002	0,981	0,988
Мурманская область *	1,417	1,274	1,463	1,143	1,346	1,336	1,384	1,329	1,364	1,416
Северо-Западный район										
г.Санкт-Петербург	1,172	1,137	1,252	0,981	1,193	1,171	1,213	1,197	1,176	1,164
Ленинградская область	1,157	1,058	1,266	0,881	1,114	1,116	1,153	1,123	1,124	1,119
Новгородская область	0,981	0,929	0,958	0,885	0,940	0,957	0,990	0,974	0,965	0,962
Псковская область	0,847	0,770	0,784	0,807	0,796	0,801	0,846	0,865	0,865	0,873
Центральный район										
Брянская область	0,833	0,826	0,775	0,803	0,814	0,839	0,867	0,878	0,859	0,814
Владимирская область	0,969	0,939	0,901	0,872	0,905	0,927	0,947	0,938	0,922	1,002
Ивановская область	1,041	0,944	0,967	0,946	0,946	0,935	0,969	0,975	0,966	0,974
Калужская область	0,965	0,896	0,969	0,805	0,936	0,942	0,968	0,966	0,968	0,969
Костромская область	0,812	0,739	0,740	0,712	0,774	0,790	0,827	0,841	0,797	0,794
г.Москва	1,291	1,287	1,487	1,031	1,355	1,347	1,399	1,305	1,405	1,380
Московская область	1,138	1,176	1,203	1,110	1,191	1,162	1,219	1,177	1,169	1,160
Орловская область	0,848	0,875	0,825	0,831	0,852	0,873	0,899	0,903	0,882	0,862

Строительно-
монтажные
работы

- коэффициент на изменение цен с 01.03.2018 по дату оценки, расчет производится по «Экстраполяции тенденций изменения индексов цен».

**ЭКСТРАПОЛЯЦИЯ ТЕНДЕНЦИЙ ИЗМЕНЕНИЯ ИНДЕКСОВ ЦЕН
на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование
в среднем по Российской Федерации на 2018-2020 гг. (с учетом НДС)**

2 Строительно-монтажные работы	мес-ца, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование		мес-ца, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование	
		Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал		Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал		
	Март 08	57,243	4,105	47,572	1,444	Март 14	102,129	-3,095	67,189	0,425
	Июнь 08	60,454	5,609	49,800	4,027	Июнь 14	103,541	1,383	66,308	-1,310
	Сентябрь 08	63,872	5,654	52,124	4,666	Сентябрь 14	104,906	1,319	67,258	1,432
	Декабрь 08	66,546	4,186	52,520	0,760	Декабрь 14	110,395	5,232	72,874	8,350
	Март 09	66,014	-0,799	53,521	1,906	Март 15	106,419	-3,502	77,699	6,621
	Июнь 09	65,469	-0,826	53,766	0,458	Июнь 15	107,369	0,893	78,025	0,420
	Сентябрь 09	66,815	2,056	53,991	0,419	Сентябрь 15	106,131	-1,154	82,317	5,501
	Декабрь 09	66,163	-0,975	54,290	0,554	Декабрь 15	106,207	0,072	87,496	6,291
	Март 10	66,759	0,900	54,963	1,239	Март 16	106,277	0,066	90,613	3,562
	Июнь 10	69,018	3,385	56,375	2,569	Июнь 16	107,243	0,908	89,269	-1,483
	Сентябрь 10	72,303	4,760	57,036	1,173	Сентябрь 16	109,648	2,243	88,551	-0,803
	Декабрь 10	74,304	2,767	59,274	3,923	Декабрь 16	110,395	0,681	85,584	-3,352
	Март 11	73,088	-1,636	61,272	3,371	Март 17	111,327	0,844	85,949	0,427
	Июнь 11	73,883	1,087	61,403	0,213	Июнь 17	112,008	0,612	85,722	-0,264
	Сентябрь 11	75,224	1,815	61,853	0,733	Сентябрь 17	114,175	1,934	85,800	0,090
	Декабрь 11	76,802	2,097	62,424	0,923	Декабрь 17	115,656	1,297	86,546	0,870
	Март 12	78,829	2,640	63,157	1,174	Март 18	117,274	1,398	89,824	3,788
	Июнь 12	84,795	7,569	64,427	2,011	Июнь 18	118,157	0,753	90,896	1,193
	Сентябрь 12	90,330	6,527	64,659	0,359	Сентябрь 18	119,007	0,719	91,967	1,179
	Декабрь 12	95,748	5,998	64,879	0,340	Декабрь 18	119,824	0,686	93,038	1,165
	Март 13	97,784	2,127	65,715	1,289	Март 19	120,607	0,654	94,110	1,151
	Июнь 13	98,059	0,281	66,553	1,275	Июнь 19	121,357	0,622	95,181	1,138
	Сентябрь 13	104,157	6,218	67,079	0,790	Сентябрь 19	122,073	0,590	96,252	1,126
	Декабрь 13	105,390	1,184	66,905	-0,260	Декабрь 19	122,756	0,560	97,323	1,113
						Март 20	123,406	0,529	98,395	1,101
						Июнь 20	124,022	0,499	99,466	1,089
						Сентябрь 20	124,606	0,470	100,537	1,077
						Декабрь 20	125,154	0,441	101,609	1,066

Расчет коэффициента с 28.06.2018 по дату оценки представлен в таблице ниже:

Таблица 13.

Расчет коэффициента корректировки с 01.03.2018 по дату оценки

мар.18	июн.18	Среднее изменения за 1 месяц	апр.18	июн.18	К март-июнь
p_1	p_2	$p_3=(p_2-p_1)/3$	$p_4=p_1+p_3*1$	p_5	$p_6=p_5/p_4$
117,274	118,157	0,294	117,568	118,157	1,0050

2. *Корректировки экономические.*

- коэффициент учитывающий предпринимательский доход является фактором вознаграждения инвестора за риск строительства объекта недвижимости и отражает величину, которую предприниматель рассчитывает получить в качестве вознаграждения за свою деятельность. Корректировка принята на основании «Справочника оценщика недвижимости-2017», Лейфер, «Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода», стр. 89 таб. 45.

Рисунок 17.

**Значения прибыли предпринимателя при инвестициях
в строительство объектов, усредненные по городам
России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 45

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	18,5%	17,6%	19,3%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	20,0%	19,1%	20,8%
3. Высококласная торговая недвижимость	21,5%	20,5%	22,5%

- полученная величина должна быть увеличена на сумму НДС 18%.

Расчет полной восстановительной стоимости объектов оценки представлен в таблице ниже:

Таблица 14.

Расчет полной восстановительной стоимости

Наименование объекта оценки	Класс конструктивных систем	Аналог по сборникам УПСС 2016 года	Стоимость 1 ед. измерения аналога в ценах на 01.01.2016г.	Поправка на различие в конструктивных элементах.	Коэффициент изменения цен с 01.01.2016 года по март 2018 (Индексы цен в строительстве №102, 2018, стр.55) с учетом региональных коэффициентов	Коэффициент изменения цены с 01.03.2018 по дату оценки (Индексы цен в строительстве №102, 2018, стр.96)	Итого скорректированная стоимость 1 м3 аналога в ценах на дату оценки, руб.	V	Прибыль инвестора	НДС, 18%	Свос, руб.
Кафе	КС-1	Общественные здания - 2016 гп.03.05.0000.0028 (стр. 264)	7 879	1	1,291	1,0050	10 223,36	6 018	1,185	1,18	86 029 270

Рисунок 18.

Общественные здания - 2016 гп.03.05.0000.0028 (стр. 264)

КЛУБЫ-СТОЛОВЫЕ НА 250 МЕСТ БЕЗ ПОДВАЛОВ													Этажность: 3 • Высота, м: 4,4		КС-1		
ОПИСАНИЕ:						КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:											
Количество этажей: 3 В графе «Электроосвещение» учтена стоимость силового электрооборудования В графе «Прочие инженерные системы» учтена стоимость: холодильная установка — 4,6 %, лифты — 3 %						ФУНДАМЕНТЫ — Бетонный / Бутобетонный / Бутовый СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Сборные железобетонные ПОЛЫ — Паркет / линолеум / ПВХ плитка ОТДЕЛКА ВНУТРЕННЯЯ — Улучшенная ОТДЕЛКА НАРУЖНАЯ — Железобетонные плиты / керамическая плитка						Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.					
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ											ОБЪЕМ, м ³	ПЛОЩАДЬ, м ²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ		
гп03.05.000.0028													Бетон	руб. на 1 м ³	8 528		
ФУНДАМЕНТЫ (ПОДЗЕМНЫЕ ЧАСТИ)	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНО С ОТДЕЛКОЙ	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ ПЕРЕБОРНЫЕ, САНТЕХ. РАДИАННЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	КРОВЛИ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ПОДВАЛЫ	ГРОБЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧЕЕ КОНСТРУИРОВАНИЕ	ОСБ-КОСЫЕ ПЕРЫШЕ РАБОТЫ ПЕРЫШЕ	СКОПЛЕННЫЕ ВЕНТИЛЯЦИОННЫЕ ИЛИ ОСВЕЩЕНИЯ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧЕЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
гп03.05.000.0028	512,28 6,01%	1532,88 17,98%	340,18 3,99%	1024,19 12,07%	255,96 3,00%		512,28 6,01%	936,71 10,98%	1280,52 15,02%	428,05 5,02%		468,35 5,49%	186,60 2,19%	69,33 0,81%	332,92 3,90%	647,53 7,59%	8527,78 100,00%

Стоимость 1 м3 была скорректирована согласно данным технического паспорта, расчет представлен ниже, см. таб. 15:

Таблица 15.

Расчет стоимости 1 м3 с учетом коэффициента готовности

Наименование конструктивного элемента	Стоимость за 1 м3, руб. (согласно данным, отраженным на рис. 10, настоящего отчета)	Коэффициент готовности, согласно техпаспорту	Скорректированная стоимость за 1 м3, руб.
Фундамент	512,28	1	512,28
стены наружные	1 532,88	0,9	1 379,59

Наименование конструктивного элемента	Стоимость за 1 м3, руб. (согласно данным, отраженные на рис. 10, настоящего отчета)	Коэффициент готовности, согласно техпаспорту	Скорректированная стоимость за 1 м3 , руб.
стены внутренние	340,18	0,9	306,16
перегородки	1 024,19	0,9	921,77
кровля	255,96	1	255,96
проемы	512,28	1	512,28
полы	936,71	1	936,71
внутренняя отделка	1 280,52	0,98	1 254,91
прочие	428,05	1	428,05
отопление	468,32	1	468,32
водоснабжение	186,60	1	186,60
электричество	69,33	1	69,33
слаботочные системы	332,92	0	0,00
прочие	647,53	1	647,53
Итого стоимость 1 м3	8 528		7 879

Рыночная стоимость всего объекта незавершённого строительства:

Таблица 16.
Рыночная стоимость объекта оценки

№ п/п	Объект оценки	Рыночная стоимость в том числе НДС, руб.	Рыночная стоимость без НДС, руб.
1	Объект незавершенного строительства, назначение: кафе, трехэтажное здание, находящееся по адресу: г. Москва, МКАД, 32 км, вл. 14 (старый адрес: г. Москва, МКАД, 33-й км)	86 029 270	72 906 161
2	Право аренды на земельный участок, кад. № 77:05:0008007:1008	5 138 000	НДС не облагается
	ИТОГО ОКС с общепринятым округлением, в том числе НДС:	91 167 270	78 044 161

6.3. Согласование результатов

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

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

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

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

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

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

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

$$C_{\text{итоговая}} = k1 \times C_{\text{доход.}} + k2 \times C_{\text{сравнит.}} + k3 \times C_{\text{затрат.}} \text{ где}$$

$C_{\text{доход.}}$, $C_{\text{сравнит.}}$, $C_{\text{затрат.}}$ - стоимости, определенные соответственно доходным, сравнительным и затратным подходами;

$k1$, $k2$, $k3$ - соответствующие весовые коэффициенты, выбранные для каждого подхода к оценке.

В отношении этих коэффициентов должно выполняться равенство:

$$k1 + k2 + k3 = 1$$

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

При согласовании необходимо принимать во внимание:

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

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

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

Таблица 17.

Итоговая величина рыночной стоимости

№	Наименование объекта	Стоимость, руб.			Рыночная стоимость с учетом общепринятого округления, руб.
		Затратный	Сравнительный	Доходный	
1	Объект незавершенного строительства: нежилое здание, назначение: кафе	Не применялся	78 044 161	Не применялся	78 044 000

Глава 7. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

7.1. Перечень использованных данных и источников их получения

Перечень использованных данных и источников их получения

№	Используемые данные	Источник информации*
1	Характеристики объекта оценки	Заказчик
2	Информация об аналогах для сравнительного подхода	Специализированные сайты (www.avito.ru , www.cian.ru объявлений о продаже недвижимости (ссылки даны по тексту отчёта, скриншоты представлены в приложении)
3	Аналитические материалы	http://www.eeg.ru/downloads/obzor/rus/pdf/2018_01.pdf ; https://zdanie.info/2393/2467/news/11763 ; https://ru.wikipedia.org/

*в приложении представлена подтверждающая информация

7.2. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Таблица 18.

Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Документ*
Свидетельство о государственной регистрации прав 77 АР 554013 от 30.09.2014г. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №77-219000-007104-2015 от 31.12.2015г. Справка б/н (пояснения) Договор аренды земельного участка № И-05-000593 от 30.05.2014г. Технический паспорт от 01.03.2010г. Договор залога б/н от 19.02.2015г.

*в приложении представлена подтверждающая информация

7.3. Перечень используемых документов и методических материалов

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

ПРИЛОЖЕНИЯ

Фото объекта оценки







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: 30 СЕН 2014

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 27.07.2006 № 27-07-06 с ООО "Кофе-МАКС"

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Элинг Спорт", ИНН: 7709342198, ОГРН: 1027739049524, дата гос.регистрации: 29.05.2001, наименование регистрирующего органа: Московская регистрационная палата, КПП: 774901001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, 109544, г.Москва, ул. Рогожский Вал, д.б, стр.2

Вид права: Собственность

Объект права: Наименование: Объект незавершенного строительства

Назначение: Нежилое

Инвентарный номер: 12036-03, адрес (местонахождение) объекта: г.МОСКВА, МКАД, 33 км

Кадастровый (или условный) номер: 3069535

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "15" августа 2006 года сделана запись регистрации № 77-77-12/005/2006-284

Регистратор

СИБЯКИНА

М.П.

(подпись)



77-АР 554013





ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
**КОМИТЕТ ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА
ГОРОДА МОСКВЫ
(МОСГОССТРОЙНАДЗОР)**

ул. Брянская, д. 9. Москва, 121059, телефон: (499) 240-03-12, факс: (499) 240-20-12; e-mail: stroinadzor@mos.ru,
http://www.stroinadzor.mos.ru, ОКПО 40150382, ОГРН 1067746784390, ИНН/КПП 7730544207/773001001

Дело № 15735

Общество с ограниченной ответственностью «Элинг
Спорт»

(наименование застройщика (фамилия, имя, отчество – для граждан,

ИНН 7709342198, ОГРН 1027739049524,

полное наименование организации – для юридических лиц),

109544, Москва, ул.Рогожский Вал, д.6, корп.2, стр.1

его почтовый индекс и адрес, адрес электронной почты)

**РАЗРЕШЕНИЕ
НА ВВОД ОБЪЕКТА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ**

« 31 » декабря 2015 г.

№ 77-219000-007104-2015

I. Комитет государственного строительного надзора города Москвы

(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или органа местного самоуправления, осуществляющих выдачу разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, Государственная корпорация по атомной энергии "Росатом")

в соответствии со статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации разрешает ввод в эксплуатацию построенного, реконструированного объекта капитального строительства; линейного объекта; объекта капитального строительства, входящего в состав линейного объекта, завершено работами по сохранению объекта культурного наследия, при которых затрагивались конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта,

кафе

(наименование объекта (этапа) капитального строительства в соответствии с проектной документацией, кадастровый номер объекта)

расположенного по адресу: **Москва, МКАД, 32 км, вл. 14**

(адрес объекта капитального строительства в соответствии с государственным адресным реестром с указанием реквизитов документов о присвоении, об изменении адреса)

на земельном участке (земельных участках) с кадастровым номером: 77:05:0008007:1008

строительный адрес: **МКАД 33 км**

В отношении объекта капитального строительства выдано разрешение на строительство, № 15735 дата выдачи «09» ноября 1999 г., орган, выдавший разрешение на строительство ИГАСН.

II. Сведения об объекте капитального строительства

Наименование показателя	Единица измерения	По проекту	Фактически
1. Общие показатели вводимого в эксплуатацию объекта			
Строительный объем - всего	куб.м.	6018,0	6018,0
в том числе надземной части	куб.м.	6018,0	6018,0
Общая площадь	кв.м.	1248,6	1230,2
Площадь нежилых помещений	кв.м.	-	-
Количество зданий, сооружений	шт.	-	-
Площадь встроенно-пристроенных помещений	кв.м.	-	-
2. Объекты непромышленного назначения			
2.1. Нежилые объекты (объекты здравоохранения, образования, культуры, отдыха, спорта и т.д.)			
Количество мест	-	-	-
Количество помещений	-	-	-
Вместимость	-	-	-
Количество этажей	-	-	-
в том числе подземных	-	-	-
Сети и системы инженерно-технического обеспечения	-	-	-
Лифты	шт.	-	-
Эскалаторы	шт.	-	-
Инвалидные подъемники	шт.	-	-
Материалы фундаментов	-	-	-
Материалы стен	-	монолитные	монолитные
Материалы перекрытий	-	-	-
Материалы кровли	-	-	-
Иные показатели	-	-	-
2.2. Объекты жилищного фонда			
Общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас)	кв.м.	-	-
Общая площадь нежилых помещений, в том числе площадь общего имущества в многоквартирном доме	кв.м.	-	-
Количество этажей	шт.	-	-
в том числе подземных	шт.	-	-
Количество секций	секц	-	-
Количество квартир/общая площадь, всего	шт./кв.м.	-	-
в т.ч. 1-комнатные	шт.	-	-
общая площадь одной 1-комнатной квартиры	кв.м.	-	-
в т.ч. 2-комнатные	шт.	-	-
общая площадь одной 2-комнатной квартиры	кв.м.	-	-
в т.ч. 3-комнатные	шт.	-	-
общая площадь одной 3-комнатной	кв.м.	-	-

РБН 0017393

Продолжение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию № 77-219000-007104-2015

квартиры			
в т.ч. 4-комнатные	шт.	-	-
общая площадь одной 4-комнатной квартиры	кв.м.	-	-
в т.ч. более, чем 4-комнатные	шт.	-	-
общая площадь одной более, чем 4-комнатной квартиры	кв.м.	-	-
Общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас)	кв.м.	-	-
Сети и системы инженерно-технического обеспечения	-	-	-
Лифты	шт.	-	-
Эскалаторы	шт.	-	-
Инвалидные подъемники	шт.	-	-
Иные показатели	-	-	-
Материалы фундаментов	-	-	-
Материалы стен	-	-	-
Материалы перекрытий	-	-	-
Материалы кровли	-	-	-

3. Объекты производственного назначения

Тип объекта	-	-	-
Мощность	-	-	-
Производительность	-	-	-
Сети и системы инженерно-технического обеспечения	-	-	-
Лифты	шт.	-	-
Эскалаторы	шт.	-	-
Инвалидные подъемники	шт.	-	-
Материалы фундаментов	-	-	-
Материалы стен	-	-	-
Материалы перекрытий	-	-	-
Материалы кровли	-	-	-
Иные показатели	-	-	-

4. Линейные объекты

Категория (класс)	-	-	-
Мощность (пропускная способность, грузооборот, интенсивность движения)	-	-	-
Тип (КЛ, ВЛ, КВЛ), уровень напряжения линий электропередачи	-	-	-
Перечень конструктивных элементов, оказывающих влияние на безопасность	-	-	-
Иные показатели	-	-	-

5. Соответствие требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов

Класс энергоэффективности здания	-	-	-
Удельный расход тепловой энергии на 1 кв.м. площади	кВт*ч/кв.м.	-	-
Материалы утепления наружных ограждающих конструкций	-	-	-

ООО «ЗНАК», Москва, 2015, «В», зак. № 42932.

Заполнение световых проемов	-	-	-
-----------------------------	---	---	---

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию недействительно без технического плана

15.10.2015; Громов Алексей Георгиевич

(дата подготовки технического плана, фамилия, имя, отчество (при наличии) кадастрового инженера, его подготовившего;

77-13-77

номер, дата выдачи квалификационного аттестата кадастрового инженера, орган исполнительной власти субъектов Российской Федерации, выдавший квалификационный аттестат,

дата внесения сведений о кадастровом инженере в государственный реестр кадастровых инженеров)

Первый заместитель
председателя

(должность уполномоченного лица органа,
осуществляющего выдачу разрешения на
строительство)

(подпись)

Беляков В.В.

(расшифровка подписи)

« 31 » декабря 2015 г.

М.П.



PBN 0017393



АРБИТРАЖНЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ

Крецкий Александр Анатольевич

Адрес: 450006, РБ, г.Уфа, ул. Пархоменко, д.156/1,к. «А», оф. № 315
АССОЦИАЦИЯ

«ЕВРОСИБЕРСКАЯ САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АРБИТРАЖНЫХ УПРАВЛЯЮЩИХ»

СРО ААУ "ЕВРОСИБ" Рег. № 0023 от 23.11.2005 г.

(Адрес в г.Уфа:450078, РБ, г. Уфа, ул. Революционная, 96/4, офис 4-27)

Исх. № б/н от «29» июня 2018 года

в ООО «Ребус»

РФ, г. Уфа, ул. С. Злобина, д. 5

Справка в отношении имущества ООО «Элинг Спорт»

Определением Арбитражного суда города Москвы от 28.04.2018г. (резолютивная часть определения объявлена 25.04.2018) по делу № А40-75526/2016 конкурсным управляющим ООО «Элинг Спорт» (ИНН 7709342198, ОГРН 1027739049524, адрес 109544, г. Москва, ул. Рогожский Вал, 6-2) утвержден Крецкий Александр Анатольевич, ИНН 027502080742, СНИЛС 035-012-429-97, регистрационный № 11151 в сводном государственном реестре арбитражных управляющих, член Ассоциации СРО АУ "Евросиб" (рег. № 0023 от 23.11.2005, ИНН 0274107073, ОГРН 1050204056319, 115014, г. Москва, Дербеневская набережная, дом 11, оф.717).

Имуществом ООО «Элинг Спорт» является объект незавершенного строительства, расположенный по строительному адресу: г. Москва, МКАД, 33 км. Указанный объект незавершенного строительства, назначение: нежилое, инвентарный номер объекта 12036-03, строительный адрес объекта: г. Москва, МКАД, 33 км., принадлежит залогодателю на праве собственности на основании договора купли-продажи от 27.07.2006 №27-07-06 с ООО «Кофе-МАКС» (далее «ЗДАНИЕ»).

В отношении указанного объекта также имеется Разрешение на ввод в эксплуатацию № 77-219000-007104-2015 от 31.12.2015 года с уточнением характеристик вводимого в эксплуатацию объекта, а именно: почтовый адрес: г. Москва, МКАД, 32 км., вл. 14, назначение объекта – «Кафе», общая площадь : 1230,2 кв.м. Строительный объем (в т.ч. надземной части) – 6018,0 куб.м.

Кадастровый номер объекта до внесения уточнений – 77:05:0008007:12536, после уточнения характеристик объекта – 77:05:0008007:1074. Прошу считать кадастровый номер - 77:05:0008007:1074 верным в целях оценки объектов.

Также сообщается, что объект оценки расположен на территории земельного участка с кадастровым номером: 77:05:0008007:1008.

На основании изложенного, конкурсный управляющий ООО «Элинг Спорт» просит выполнить оценку объектов залога с учетом предоставленной информации.

Конкурсный управляющий
ООО «ЭлингСпорт»

Крецкий А.А.

ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДЛЯ ЦЕЛЕЙ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

№ И - 0 5 - 0 0 0 5 9 3

(Номер договора)

3 0 0 5 2 0 1 4

(Число) (Месяц) (Год)

77:05:0008007:1008

(Кадастровый №)

53203718

(Условный №)

г.Москва

Департамент городского имущества города Москвы, действующий от имени Правительства Москвы на основании Положения о Департаменте городского имущества города Москвы, утвержденного постановлением Правительства Москвы от 20 февраля 2013 г. № 99-ПП, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице начальника Управления оформления имущественных и земельно-правовых отношений Департамента городского имущества города Москвы Щербакова Ивана Александровича, действующего на основании Положения о Департаменте городского имущества города Москвы и доверенности от 29 апреля 2014 г., зарегистрированной в реестре за № 3-1-338 от имени Правительства Москвы, с одной стороны, и общество с ограниченной ответственностью «Элинг Спорт», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Шапиро Игоря Яковлевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», в соответствии с распоряжением Департамента городского имущества города Москвы от 29 мая 2014 г. № 2257-05 ДГИ, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Предметом договора является земельный участок, именуемый в дальнейшем «Участок» («Объект аренды»), площадью 775 (семьсот семьдесят пять) кв.м из состава земель населенных пунктов, кадастровый номер 77:05:0008007:1008, имеющий адресные ориентиры: г.Москва, МКАД, 33 км, и разрешенное использование: земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли (1.2.5) с характеристиками, указанными в пункте 1.4 настоящего Договора.

1.2. Передача Участка по настоящему Договору от Арендодателя к Арендатору совпадает с моментом возникновения правоотношений по Договору.

1.3. Границы Участка идентифицированы на прилагаемой к Договору копии

кадастрового паспорта земельного участка (Приложение 1), являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.4. Участок предоставляется для целей завершения строительства объекта незавершенного строительства в соответствии с условиями настоящего Договора.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком на 11 месяцев 28 дней.

2.2. Договор вступает в силу с даты его учетной регистрации в Департаменте городского имущества города Москвы.

2.3. Правоотношения по настоящему Договору, как в целом, так и в части, между Арендодателем и Арендатором возникают с даты вступления в действие настоящего Договора, если другое не вытекает из соглашения Сторон в части исполнения обязательств по Договору и прекращаются их исполнением, если иное не предусмотрено соглашением Сторон.

2.4. Действие настоящего Договора прекращается со следующего дня соответствующего месяца и числа последнего года срока, если иное не вытекает из правоотношений Сторон согласно законодательству.

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Расчетным периодом по Договору является квартал.

3.2. Арендная плата начисляется с даты присвоения учетного номера настоящему Договору Арендодателем, и вносится Арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5 числа первого месяца каждого отчетного квартала. Первый арендный платеж при заключении настоящего Договора производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой учетной регистрации Договора.

В случае принятия нормативного правового акта города Москвы или Арендодателя, устанавливающего иной, чем в Договоре, срок внесения арендной платы, он принимается к исполнению Сторонами с даты вступления в силу упомянутого акта без внесения изменений в Договор аренды. Основанием для его исполнения является письменное уведомление Арендодателя или размещение информации об изменении срока внесения платежа на официальном сайте Арендодателя в сети Интернет.

3.3. Размер ежегодной арендной платы, счет, на который она вносится, указаны в Приложении 2 к настоящему Договору. Приложение 2 является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.4. Размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в каждом случае централизованного изменения (введения) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы (в том числе коэффициентов индексации) полномочным (уполномоченным) органом государственной власти Российской Федерации и/или города Москвы, а также в

случае изменения кадастровой стоимости без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор.

В случае принятия таких актов исчисление и уплата Арендатором арендной платы осуществляется на основании Договора и уведомления Арендодателя об изменении (введении) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы, в том числе коэффициентов индексации и/или уведомления с расчетом платежей, кадастровой стоимости либо с указанием коэффициентов, начиная с момента введения этих ставок, коэффициентов и/или изменения кадастровой стоимости в действие правовыми актами и без внесения изменений, дополнений в настоящий Договор.

3.5. Уведомление (п.3.2 и п.3.4) может быть направлено Арендодателем Арендатору почтовым отправлением с уведомлением о вручении или сделано Арендодателем и через средства массовой информации или размещено на официальном сайте Арендодателя в сети Интернет неопределенному кругу лиц, обязательное для Арендатора.

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

4.1. Арендатор обязан обеспечить возможность проведения эксплуатационными службами аварийно-восстановительных работ, работ по предотвращению возникновения чрезвычайных ситуаций, ремонта, обслуживания и реконструкции расположенных на Участке подземных коммуникаций и сооружений и доступ на Участок для этого специалистов соответствующих эксплуатирующих и других специализированных организаций, строительной и специальной техники, а также получать согласование этих организаций для проведения на данном Участке земляных и строительных работ в технических (охранных) зонах указанных подземных коммуникаций и сооружений.

4.2. Арендатор обязуется осуществить строительство (реконструкцию) и ввод объекта в эксплуатацию не позднее срока, установленного п.2.1 настоящего Договора.

После завершения строительства Арендатор обязуется представить Арендодателю подтверждение зарегистрированных имущественных прав на объект.

4.3. Арендатору осуществить строительство объекта с параметрами, указанными в п.1.4 Договора.

4.4. Арендатор обязуется выполнить действия по подготовке объекта к подключению к сетям инженерно-технического обеспечения в соответствии с обосновывающими материалами к градостроительному плану земельного участка и оплатить плату за подключение объекта к сетям инженерно-технического обеспечения в установленном порядке.

4.5. Арендатор не вправе передавать Участок в субаренду.

4.6. Запрещается проведение земляных работ без получения соответствующего разрешения.

4.7. Участок не подлежит приватизации.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

Арендатор имеет право:

5.1. Совершать с письменного согласия Арендодателя сделки с правом аренды Участка (в том числе ипотека), Участком в пределах срока договора аренды в порядке, предусмотренном настоящим Договором, нормативными актами Российской Федерации, города Москвы и решениями полномочных органов власти с последующей государственной регистрацией (в случаях, предусмотренных законом).

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

Регистрация договора по сделке с правом аренды и соглашением к нему осуществляется полномочным регистрирующим органом при наличии согласия Арендодателя на совершение сделки с правом аренды земли и предоставлением в регистрирующий орган необходимых для регистрации документов.

5.2. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

5.3. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии законодательством Российской Федерации и/или города Москвы.

Арендатор обязан:

5.4. Использовать Участок в соответствии с целью и условиями его предоставления и надлежащим образом исполнять все условия настоящего Договора.

5.5. Ежеквартально и в полном объеме уплачивать причитающуюся Арендодателю арендную плату и по требованию Арендодателя представлять платежные документы об уплате арендной платы.

5.6. Обеспечить полномочным представителям Арендодателя, органов государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог и проездов и т.п., расположенных на Участке.

5.7. Получать согласие Арендодателя на передачу права аренды Участка в залог (ипотеку), в совместную деятельность, в качестве вклада в уставный капитал юридического лица или отчуждение права аренды, передачу Участка в безвозмездное или возмездное пользование (субаренду), совершаемую в пределах срока договора аренды на основании законодательства Российской

Федерации и города Москвы и с соблюдением правил настоящего Договора.

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

5.9. Не нарушать прав соседних землепользователей, землевладельцев, арендаторов, собственников.

5.10. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации юридического лица, платежных и иных реквизитов.

В случае неисполнения Арендатором этих условий извещение, направленное по указанному в Договоре адресу, является надлежащим уведомлением Арендодателем Арендатора о соответствующих изменениях.

5.11. Осуществить архитектурно-строительное проектирование, получение разрешения на строительство, строительство и ввод в эксплуатацию объекта в соответствии с правилами и нормативами действующего законодательства Российской Федерации и города Москвы, в том числе техническими регламентами, ГОСТ, СНИП, МГСН.

5.12. В порядке, установленном законодательством и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и города Москвы, обеспечить проведение работ по проектированию, строительству и вводу в эксплуатацию инженерных сетей и сооружений, необходимых для инженерно-технического обеспечения объекта в соответствии с выданными техническими условиями эксплуатирующей организации.

5.13. Обеспечить безвозмездную передачу результатов работ по проектированию и строительству инженерных сетей и сооружений городского значения в собственность города Москвы в лице Департамента городского имущества города Москвы в порядке, установленном действующими актами.

5.14. Раз в полугодие не позднее 5 числа месяца, следующего за отчетным, представлять Арендодателю отчет о выполненных работах.

5.15. В течение 7 дней с момента оформления в установленном порядке имущественных прав на возведенный объект представить Арендодателю необходимые документы для переоформления прав на Участок.

5.16. При строительстве подземных объектов восстановить нарушенный поверхностный слой и разместить необходимые знаки, отмечающие наличие подземного объекта и его технические зоны, при их наличии.

5.17. Вносить необходимые платежи за подключение к существующим инженерным сетям.

5.18. Арендатор обязуется осуществить плату за технологическое подключение к распределительным энергетическим сетям в установленном порядке без последующей компенсации из бюджета города.

5.19. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательными актами Российской Федерации и города Москвы.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

Арендодатель имеет право:

6.1. Расторгнуть Договор досрочно, в установленном законом порядке, в случаях, предусмотренных действующим законодательством и настоящим Договором.

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

6.3. На возмещение убытков, причиненных Арендатором, в том числе, досрочным по вине Арендатора расторжением настоящего Договора.

6.4. Осуществлять контроль за использованием Участка и исполнением условий настоящего Договора.

6.5. Требовать от Арендатора исполнения условий Договора, в том числе в части уплаты арендной платы и начисленных пеней, а также осуществления проектирования и строительства на Участке в установленные Договором сроки.

6.6. В случае нарушения разрешенного использования (несоблюдения цели предоставления) земельного участка уполномоченные органы исполнительной власти города Москвы с привлечением при необходимости государственных учреждений города Москвы и иных организаций осуществляют мероприятия по пресечению незаконного (нецелевого) использования земельного участка.

6.7. В случае нарушения разрешенного использования (несоблюдения цели предоставления) земельного участка Департамент городского имущества города Москвы в одностороннем порядке отказывается от исполнения договора (расторжение договора в одностороннем порядке).

6.8. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и города Москвы.

Арендодатель обязан:

6.9. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

6.10. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не нарушает прав и законных интересов других лиц.

6.11. В десятидневный срок опубликовать в средствах массовой информации или на официальном сайте в сети Интернет сведения об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации, платежных и иных реквизитов.

6.12. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и города Москвы.

7. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Изменения и/или дополнения к Договору могут быть совершены Сторонами в письменной форме путем подписания дополнительного соглашения, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации либо Договором.

7.2. По требованию Арендодателя Договор может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда Арендатор:

- пользуется Участком с существенным нарушением условий Договора или назначения Участка либо с неоднократными нарушениями;
- существенно ухудшает Участок;
- более двух раз подряд по истечении установленного Договором срока платежа не вносит арендную плату;
- использует Участок не в соответствии с целью предоставления;
- использует Участок способами, запрещенными земельным и иным законодательством РФ и/или города Москвы;
- возводит на Участке объекты самовольного строительства, в том числе в случае строительства объектов с нарушением проектной и градостроительной документации, утвержденной в установленном порядке;
- нарушает предусмотренные Договором сроки строительства и ввода в эксплуатацию;
- не исполняет условия раздела 4 настоящего Договора;
- осуществляет без согласия на то Арендодателя сделки с правом аренды Участка, Участком.

7.3. До истечения срока действия Договора Арендатор обязан принять меры к освобождению Участка (кроме законно созданных зданий, строений и/или сооружений, являющихся недвижимым имуществом) и возвратить Арендодателю Участок в последний день действия Договора, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами или настоящим Договором. Возврат Участка может производиться по акту сдачи-приемки по требованию Арендодателя.

8. САНКЦИИ

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

8.2. В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю пени. Пени за просрочку платежа начисляются на сумму задолженности в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации за каждый день просрочки по день уплаты включительно.

8.3. В соответствии с постановлением Правительства Москвы от 11.09.2007 № 793-ПП «О дополнительных мерах по сокращению сроков строительства в городе Москве» в случае нарушения Арендатором сроков проектирования, строительства (реконструкции), ввода объекта в эксплуатацию, арендная плата за Участок увеличивается в два раза за каждые шесть месяцев с даты истечения срока проектирования объекта или сдачи его в эксплуатацию до даты фактического завершения проектирования или сдачи объекта в эксплуатацию в установленном порядке.

8.4. В случае самовольной передачи Арендатором своих прав аренды и иных вещных и обязательственных прав в залог (ипотеку), в совместную

деятельность или в качестве вклада в уставный капитал юридического лица, отчуждения права, Участка в возмездное пользование (субаренду) без письменного согласия Арендодателя, либо использования Участка не по целевому назначению Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере 1,5% от кадастровой стоимости арендуемого земельного участка.

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

9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

9.1 Все споры между Сторонами, возникшие из данного договора или в связи с ним, рассматриваются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством в Арбитражном суде г.Москвы.

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

10.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

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

10.4. Лица, подписавшие настоящий Договор, заявляют об отсутствии ограничений полномочий руководителей, а также иных лиц, подписывающих настоящий Договор.

Приложения к Договору:

1 - Копия кадастрового паспорта земельного участка

2 - Расчет арендной платы

11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

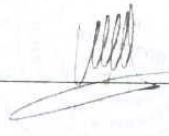
АРЕНДОДАТЕЛЬ:	АРЕНДАТОР:
Департамент городского имущества города Москвы	Общество с ограниченной ответственностью «Элинг Спорт»
ИНН/КПП 7705031674/770501001, ОКПО 16412348, ОКВЭД 75.11.21	ИНН 7709342198/КПП 774901001, ОКПО 56648523
Юридический адрес: 115054, г.Москва, ул.Бахрушина, д.20	Юридический адрес: 109544, г.Москва, ул.Рогожский Вал, д.6, корп.2, стр.1
Почтовый адрес: 115054, г.Москва, ул.Бахрушина, д.20	Почтовый адрес: 109544, г.Москва, ул.Рогожский Вал, д.6, корп.2, стр.1
Расчетный счет № 402018102000000000001	Расчетный счет № <u>407028 103044000 1465</u>
в Отделение 1 Главного управления Центрального Банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу г.Москва	в <u>ОАО "Сбербанк России"</u>
Лицевой счет № 0307111000450284	Корреспондентский счет № <u>301018 10400000000225</u>
БИК 044583001	БИК <u>044525225</u>
Телефон: 8 (495) 959-18-88	Телефон: <u>796-96-30</u> <u>796-96-5В</u>

12. ПОДПИСИ СТОРОН

12.1 Договор подписан Сторонами в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

От Арендодателя:

Начальник Управления оформления имущественных и земельно-правовых отношений Департамента городского имущества города Москвы


И.А. Щербаков
М.П. _____
« ____ » _____ 20__ года

От Арендатора:

Генеральный директор общества с ограниченной ответственностью «Элинг Спорт»


И.Я. Шапиро
М.П. _____
« ____ » _____ 20__ года

Филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Москве
(полное наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА		Лист № 1		3	Всего листов: 4
"30" апреля 2014г. № 77/501/14-417356		2		6	
1	Кадастровый номер 77:05:0008007:1008	77:05:0008007		Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 11.10.2010	
4	Номер кадастрового квартала:				
Общие сведения					
5	Пределышние номера:				
7					
8	Местоположение: г. Москва, МКАД, 33 км				
9	Категория земель: Земли населенных пунктов				
10	Разрешенное использование: земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли (1.2.5)				
11	Площадь: 775 +/- 10 кв. м				
12	Кадастровая стоимость (руб.): 25461106				
13	Сведения о правах:				
14	Особые отметки:				
15	Сведения о природных объектах:				
16	16.1	Номера образованных участков: —			
	16.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: —			
	16.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: —			
	16.4	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения о земельном участке носит временный характер. Дата истечения срока действия временного характера сведений 12.10.2015			

Начальник отдела (полное наименование должности) _____ М.П. _____ (подпись) _____
 Г. С. Баранов (полное наименование)

КП.2

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
 "30" апреля 2014г. № 77/501/14-417356**

1	Кадастровый номер 77:05:008007:1008	2	Лист № 2	3	Всего листов: 4
4	План (чертеж, схема) земельного участка:				



5 Масштаб —

Начальник отдела
(подпись)

М.П.

(скаляр)

Г. С. Баранов
(подпись, фамилия)

КП.3

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
"30" апреля 2014г. № 77/501/14-417356

1	Кадастровый номер 77:05:008007:1008		2	Лист № 3	3	Всего листов: 4
Сведения о частях земельного участка и обременениях						
4	№ п/п части	Учетный номер	Площадь (м²)	Характеристика	Лица, в пользу которых установлены обременения	
	1	2	3	4	5	
	1	1	502	"Часть земельного участка занята объектом недвижимости" Объект незавершенного строительства 45:296:002:000149680	---	

Начальник отдела _____ М.П. _____ Г. С. Баранов
(подпись) (подпись) (подпись, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
"30" апреля 2014г. № 77/501/14-417356

КП.4

1	Кадастровый номер 77:05:008007:1008	2	Лист № 4	3	Всего листов: 4
4	План (чертеж, схема) части земельного участка Учетный номер части: 77:05:008007:1008/1				

2

357501 1008

77:05:008007:1008/1 205

32 303/0402 21

5 Масштаб —

Начальник отдела (подпись и должность) _____ М.П. _____

Г. С. Баранов (подпись, фамилия)

Приложение 2 к Договору
№ И-05-000593
от «30» мая 2014 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № И-05- 000593 -001

Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью «Элинг Спорт»
Адрес участка: г.Москва, МКАД, 33 км
Кадастровый номер 77:05:0008007:1008

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1.1. Площадь участка, всего	кв.м	775
1.2. Кадастровая стоимость земельного участка*	руб.	25 461 106
1.3. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1,5
1.4. Годовая арендная плата*	руб.	381 916,59

* В случае изменения кадастровой стоимости участка годовая арендная плата определяется плательщиком самостоятельно на основании уведомления Арендодателя.

2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА

2.1. Арендная плата за землю уплачивается ежеквартально равными долями не позднее 5 числа первого месяца квартала.

2.2. Пеня начисляется на сумму недоимки за каждый календарный день просрочки платежа и определяется в процентах от неуплаченной суммы арендной платы. Процентная ставка пени составляет 1/300 от действующей в это время ставки рефинансирования ЦБ РФ.

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Получатель платежа:

ИНН 7705031674 КПП 770501001

Управление Федерального казначейства по г.Москве (Департамент городского имущества города Москвы)

Расчетный счет № 40101810800000010041

Банк получателя: Отделение 1 Главного управления Центрального банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу г.Москва

БИК 044583001

Поле 101 платежного поручения 08

КБК 07111105011028001120

ОКТМО 45 926 000

Назначение платежа: Арендная плата за землю за ___ квартал _____ года

ФЛС № И- - - - - . НДС не облагается.

4. ПРИМЕЧАНИЕ

Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании постановления Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве» и кадастрового паспорта земельного участка.

5. ПОДПИСИ СТОРОН

От Арендодателя:

Начальник Управления оформления
имущественных и земельно-правовых отношений
Департамента городского имущества города
Москвы



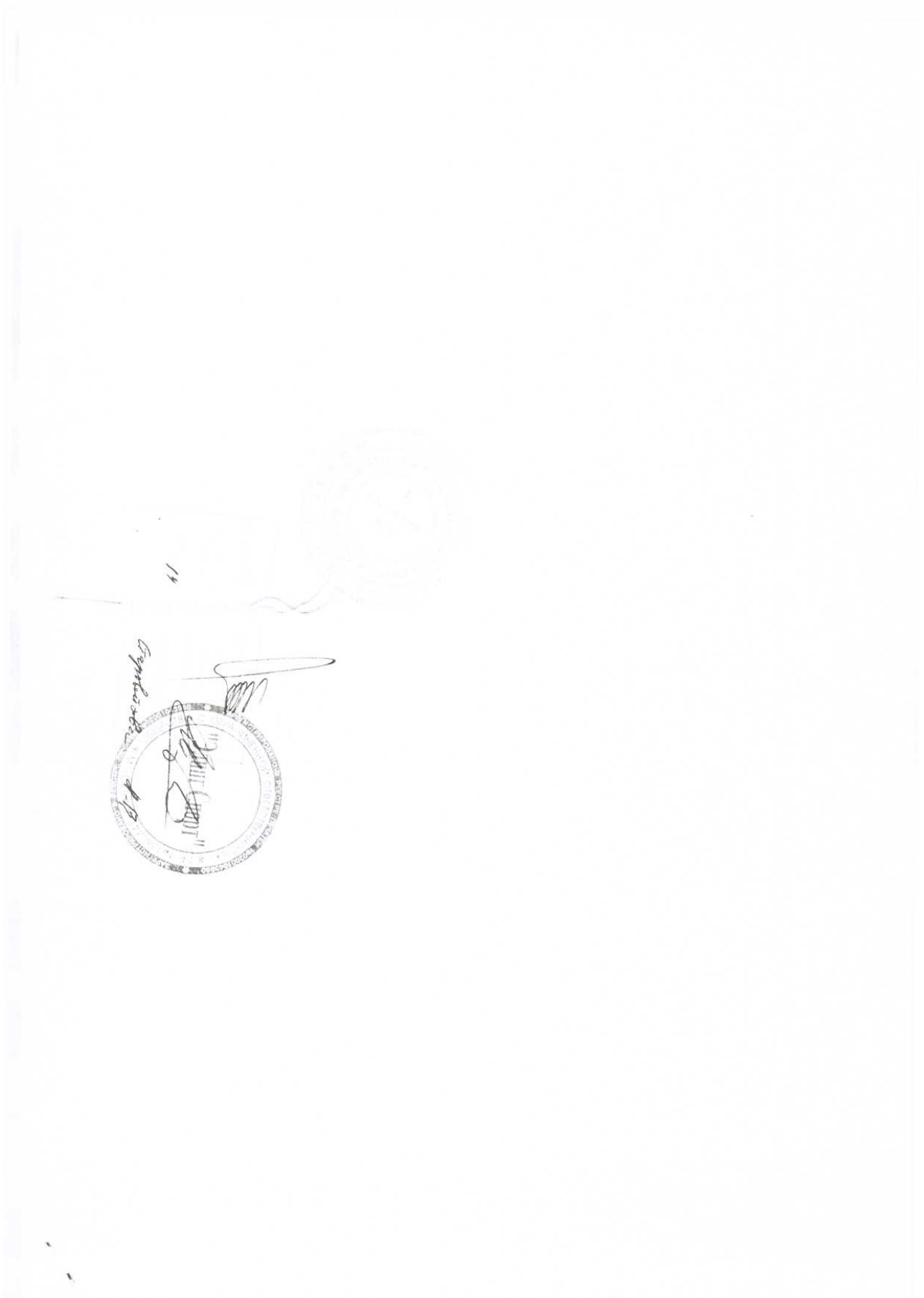
И.А. Щербаков
М.П. _____
« ____ » _____ 20 ____ года

От Арендатора:

Генеральный директор общества с ограниченной
ответственностью «Элинг Спорт»



И.Я. Шапиро
« ____ » _____ 20 ____ года



Супровідні документи

[Handwritten signature]





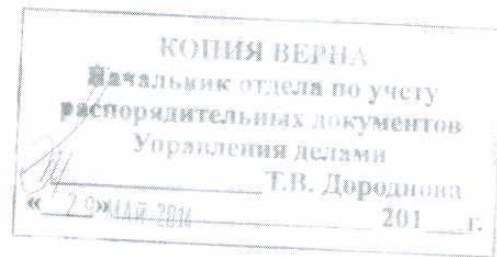
ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА
ГОРОДА МОСКВЫ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

29 мая 2014 г.

№ 2257-05 ДГИ

О предоставлении обществу с ограниченной ответственностью «Элинг Спорт» в аренду земельного участка, по адресу: г.Москва, МКАД, 33 км (Южный административный округ города Москвы)



В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Законом города Москвы от 19 декабря 2007 г. № 48 «О землепользовании в городе Москве», постановлениями Правительства Москвы от 25 апреля 2006 г. № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве», от 28 августа 2007 г. № 753-ПП «Об обременениях земельных участков и ограничениях их использования в городе Москве», от 20 февраля 2013 г. № 99-ПП «Об утверждении Положения о Департаменте городского имущества города Москвы», решением Арбитражного суда города Москвы от 14 октября 2013 г. по делу № А40-49154/13, оставленным в силе постановлениями судов апелляционной и кассационной инстанций, решением Градостроительно-земельной комиссии города Москвы от 10 апреля 2014 г. (п.23 протокола № 12):

1. Образовать земельный участок с кадастровым номером 77:05:0008007:1008 из земель, находящихся в государственной собственности.
2. Предоставить в аренду обществу с ограниченной ответственностью «Элинг Спорт», являющемуся собственником объекта незавершенного строительства по

адресу: г.МОСКВА, МКАД, 33 км (выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 06 мая 2014 г. № 19/019/2014-2578, запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 15 августа 2006 г. № 77-77-12/005/2006-284), земельный участок, относящийся к категории земель населенных пунктов, с кадастровым номером 77:05:0008007:1008 площадью 775 кв.м, по адресу: г.Москва, МКАД, 33 км в границах согласно кадастровому паспорту земельного участка (приложение) для целей завершения строительства объекта незавершенного строительства сроком на 11 месяцев 28 дней.

3. Установить ограничения и обременения по использованию земельного участка (п.2):

3.1. Арендатор земельного участка обязан обеспечить возможность проведения эксплуатационными службами аварийно-восстановительных работ, работ по предотвращению возникновения чрезвычайных ситуаций, ремонта, обслуживания и реконструкции расположенных на земельном участке подземных коммуникаций и сооружений и доступ на участок для этого специалистов соответствующих эксплуатирующих и других специализированных организаций, строительной и специальной техники, а также получать согласование этих организаций для проведения на данном земельном участке земляных и строительных работ в технических (охранных) зонах указанных подземных коммуникаций и сооружений.

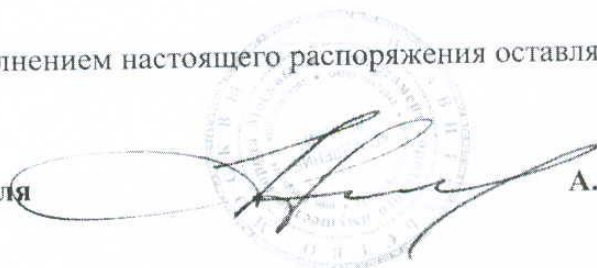
3.2. Запрещается проведение земляных работ без получения соответствующего разрешения.

3.3. Не подлежит приватизации.

4. Управлению оформления имущественных и земельно-правовых отношений в установленном порядке заключить договор аренды на земельный участок (п.2).

5. Контроль за выполнением настоящего распоряжения оставляю за собой.

Заместитель руководителя



А.В. Прохоров

Приложение
 к распоряжению Департамента городского имущества
 города Москвы,
 от 29 мая 2014 № 2857-05-8

Филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Москве
 (полное наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"30" апреля 2014г. № 77/501/14-417356

КП.1

1	Кадастровый номер 77:05:0088007:1008	2	Лист № 1	3	Всего листов: 4
4	Номер кадастрового квартала: 77:05:0088007				
Общие сведения					
5	Предельные номера: _____				
7	_____				
8	Местоположение: г. Москва, МКАД, 33 км				
9	Категория земель: Земли населенных пунктов				
10	Разрешенное использование: земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли (1.2.5)				
11	Площадь: 775 +/- 10 кв. м				
12	Кадастровая стоимость (руб.): 25461106				
13	Сведения о правах: _____				
14	Особые отметки: _____				
15	Сведения о природных объектах: _____				
16	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	16.1	Номера образованных участков: _____		
		16.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: _____		
		16.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: _____		
		16.4	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения о земельном участке носят временный характер. Дата истечения срока действия временного характера сведений 12.10.2015		

Начальник отдела
 (подпись, должность)

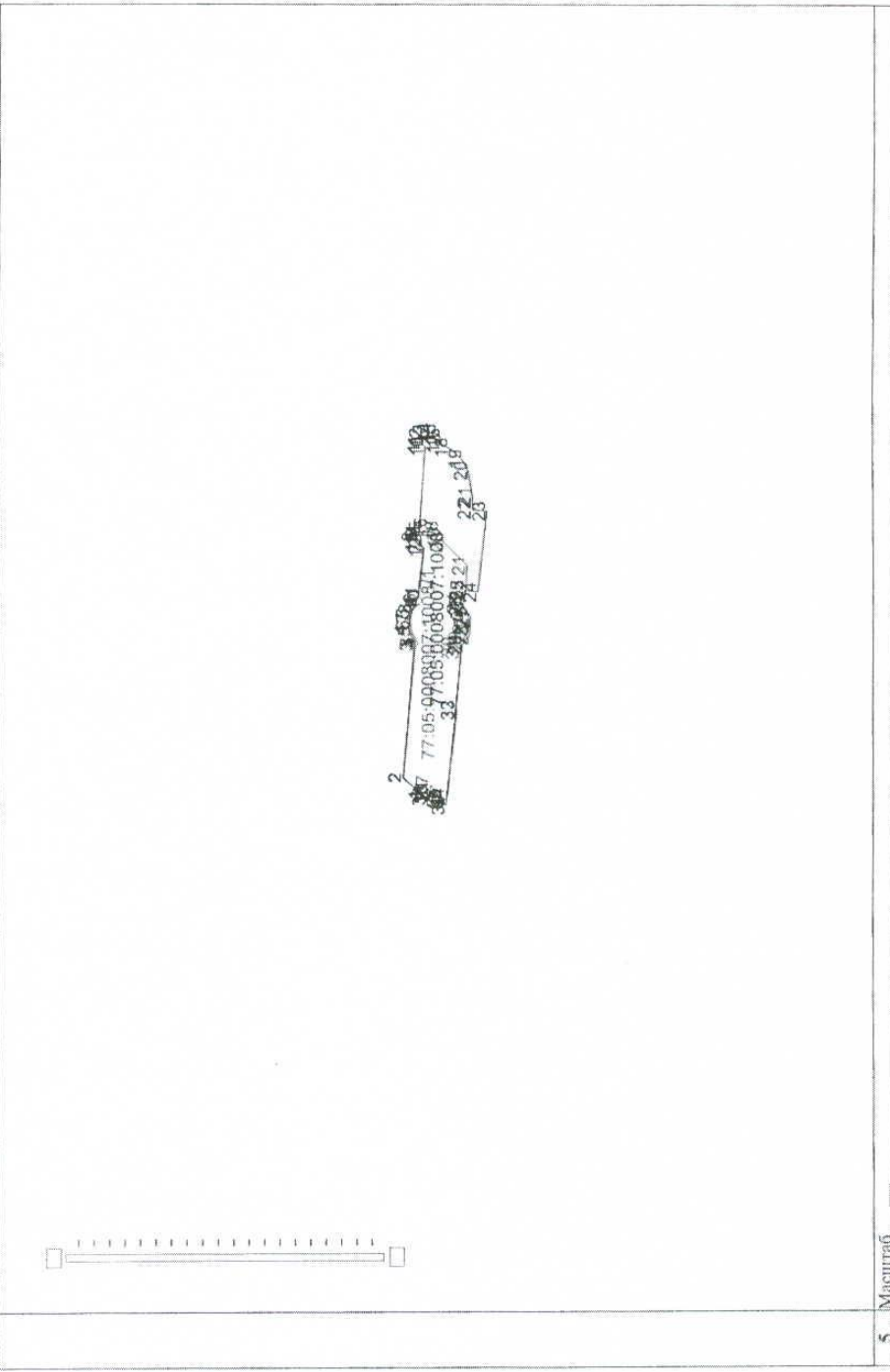
М.П.

Г. С. Баранов
 (подпись, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
"30" апреля 2014г. № 77/501/14-417356

КП.2

1	Кадастровый номер 77:05:0008007:1008	2	Лист № 2	3	Всего листов: 4
4	План (чертеж, схема) земельного участка:				



5 Масштаб

Начальник отдела (подпись) _____ М.П. _____ Г. С. Баранов (подпись, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
 "30" апреля 2014г. № 77/50/14-4/7356

КЦ.3

1 Кадастровый номер 77:05:008007:1008

Сведения о частях земельного участка и обременениях		2	Лист № 3	3	Всего листов: 4
№ п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика	Лица, в пользу которых установлены обременения	
1	2	3	4	5	
1	1	502	"Часть земельного участка занята объектом недвижимости" Объект незавершенного строительства 45.296.002.000149/80	—	

Начальник отдела
(подпись, должность)

М.П.

(подпись)

Г. С. Баранов
(подпись, должность)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
 "30" апреля 2014г. № 77/501/14-417356

КП.4

1	Кадастровый номер 77:05:0008007:1008	2	Лист № 4	3	Всего листов: 4
4	План (чертеж, схема) части земельного участка Учетный номер части: 77:05:0008007:1008/1				
5	Масштаб				

2
 3.507/01 1008
 77:05:0008007:1008/1 215
 33 39 39 21



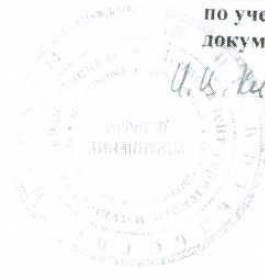
Г. С. Буратов
(подпись, фамилия)

(подпись)

М.П.

Начальник отдела
(подпись, должность)

Прошнуровано и скреплено
печатью на
четырёх листах
зам. начальника отдела
по учету распорядительных
документов



U. S. Kuchuk *U. S.*

№

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ,
ОСНОВАННОЕ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ,
"РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ –
ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ"

ФГУП "РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ"
Московский городской филиал

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на объект незавершенного строительства

"Объект незавершенного строительства"

(наименование объекта)

Адрес (местоположение) объекта:

Субъект Российской Федерации	город Москва	
Район	Южный административный округ	
Муниципальное образование	тип	внутригородская территория города федерального значения
	наименование	Муниципальное образование Чертаново Южное
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	
	наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А	
Иное описание местоположения	г.Москва, МКАД, 33 км	

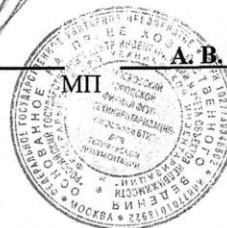
Инвентарный номер	45:296:002:000149680
Реестровый номер	010310:002:000149680
Кадастровый номер	

Паспорт составлен по состоянию на 01 марта 2010 г.

Руководитель _____

А. В. Воротынец

(Ф.И.О.)



ГОСТ Р ИСО 9001-2001
(ISO 9001:2000)

Содержание

Общие сведения	2
Состав объекта	3
Сведения о правообладателях объекта	4
Экспликация площади земельного участка, кв. м.	4
Ситуационный план объекта недвижимого имущества	5
План земельного участка	6
Инвентарная карточка на объект незавершенного строительства.....	7
Отметки об обследованиях	9

Общие сведения

Основные:

Основная характеристика:	Площадь застройки	<u>552,5</u>	<u>кв.м.</u>
		(значение)	(единица измерения)
Степень готовности:		<u>98%</u>	
		(процент)	

Дополнительные:

Предыдущие учетные номера:			
кадастровый		<u>3069535</u>	
условный		<u>12036-03</u>	
инвентарный			
Кадастровый номер земельного участка, в пределах которого расположен объект		<u>77:05:08007:136</u>	
Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)		<u>Не установлен</u>	

Примечание: Незавершенный строительством объект, представляет собой трехэтажное здание из монолитного бетона. На момент обследования смонтированы наружные стены, перекрытия, кровля, частично установлены внутренние перегородки, процент завершенности составляет 98%.

Состав объекта

№ на плане (литера)	Наименование	Год начала строительства	Параметр		Площадь застройки, кв. м.	Инвентаризационная стоимость незавершенного строительства в ценах 1991 г., руб.	Инвентарный номер бух. учета	Балансовая стоимость, руб.
			единица измерения	количество				
А	Объект незавершенного строительства	2000	Объем, куб. м	5993	552,5	333125		147848099,55

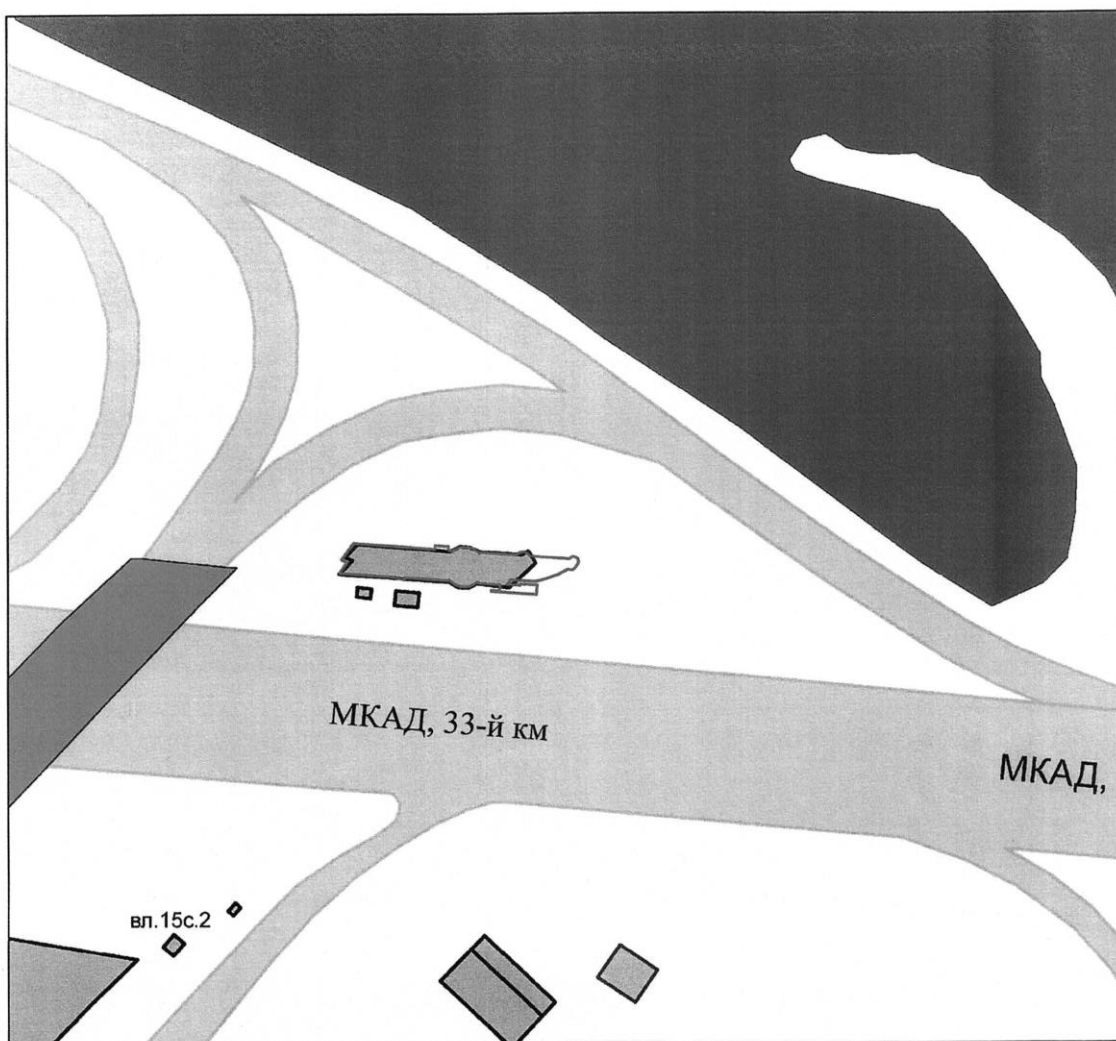
Сведения о правообладателях объекта

Дата записи	Субъект права	Правоустанавливающие документы, правоподтверждающие документы	Доля
«01» марта 2010 г.	Общество с ограниченной ответственностью "Элинг Спорт"	Свидетельство о государственной регистрации права серия 77 АВ №963031 от 15 августа 2006 г.	единица

Экспликация площади земельного участка, кв. м.

по документам	фактическая	Площадь участка					Другая
		по фактическому использованию					
		застроенная		незастроенная			
		здания (строения)	сооружения	грунт	зеленые насаждения	дороги, проезды	
10045,0		552,5					

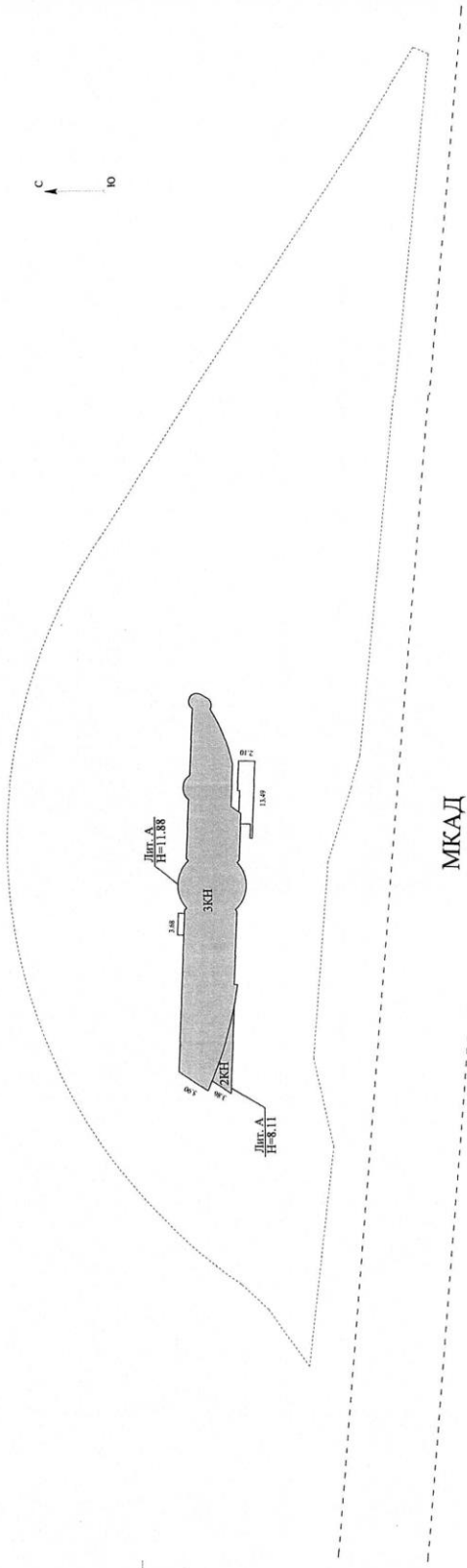
Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:2000

 - здание

5



МКАД

Условные обозначения:

- Объект незавершенного строительства
- Граница земельного участка
- Дорога

Рисунки	№/17/ Проектно-строительная документация СРО	№/0
Лист 1	План земельного участка	Масштаб 1:500
Дата	Исполнитель Фомочкин И.О.	Подпись
01.03.2018	Выполнил Урозов Н.Н.	
01.03.2018	Проверил Васильев М.А.	

Инвентарная карточка на объект незавершенного строительства

Г. Искитим



III. Техническое описание конструктивных элементов объекта незавершенного строительства, определение физического износа

Литера А Год постройки Не установлен Число этажей 2-3
 Группа капитальности II Вид внутренней отделки Улучшенная

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице		Удельный вес конструктивного элемента с поправками	Коэффициент завершенности	Факт. уд. веса с учет. коэф. заверш.	Износ, %	% износа к стр. 7 x гр. 8 / 100	Тек. изм. Износ, %	
				Удельный вес	Поправки к удельному весу в %						элемента	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	Фундамент	Железобетонный		4	1	4	1	4		0		
2	а) стены и их наружная отделка	Железобетонные, кирпичные		19	1	19	0,9	17,1		0		
	б) перегородки	Кирпичные, гипсокартонные										
3	Перекрытия	чердачное	Железобетонные	22	1	22	1	22		0		
		междуэтажное	Железобетонные									
		подвальное										
4	Крыша	Рулонная		9	1	9	1	9		0		
5	Полы	Бетонные		8	1	8	1	8		0		
6	Проемы	оконные	Стеклопакет	10	1	10	1	10		0		
		дверные	Металлические									
7	Внутренняя отделка	Окраска, штукатурка, керамическая плитка		4	1	4	0,98	3,92		0		
8	Сан. и электротехнические устройства	отопление	Есть	18	1	18	1	18		0		
		водопровод	Есть									
		канализация	Есть									
		гор. водоснабжение	Есть									
		газоснабжение										
		электроосвещение	Есть									
		радио										
телефон												
9	Прочие работы	Есть		6	1	6	1	6		0		
Итого				100,00		100,00		98,02	x	0,0	x	

% износа, приведенный к 100 по формуле $\frac{\% \text{ износа (гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = 0\%$

% заверш. $\frac{\text{факт. уд. вес(гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес(гр.7)}} = 98\%$

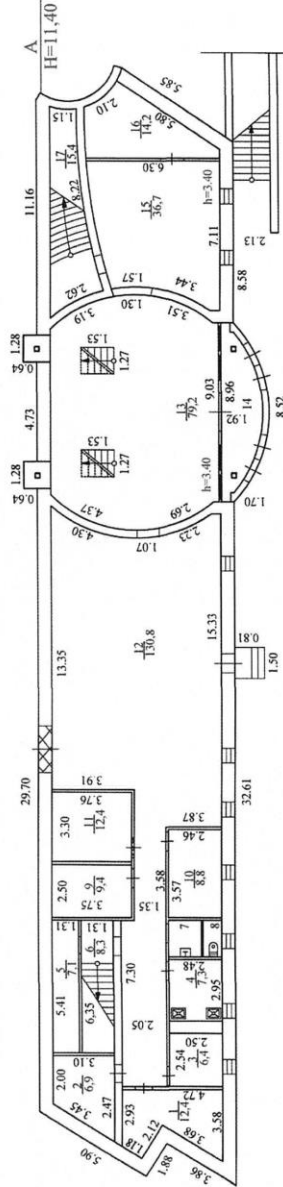
IV. Исчисление инвентаризационной стоимости объекта незавершенного строительства в ценах 1991 года, руб.

Литера по плану	Наименование объекта незавершенного строительства, его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице, руб	Поправки к стоимости (коэффициенты) на									Стоимость измерителя с поправкой	К-во объем -куб.м, площ. - кв.м.	Стоимость завершенного строительства, руб.	% завершенности	Стоимость незавершенного строительства, руб.
						удельный вес	груп. капит.	сейсмич.	клим. район.	объем	этажность	перенос в цены 1991 г.							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
A	Основное строение	33	13a	кв.м.	32,10						0,95	1,86			56,72	5993	339923	98	333125
																Итого:	339923		333125

Отметки об обследованиях

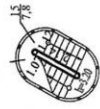
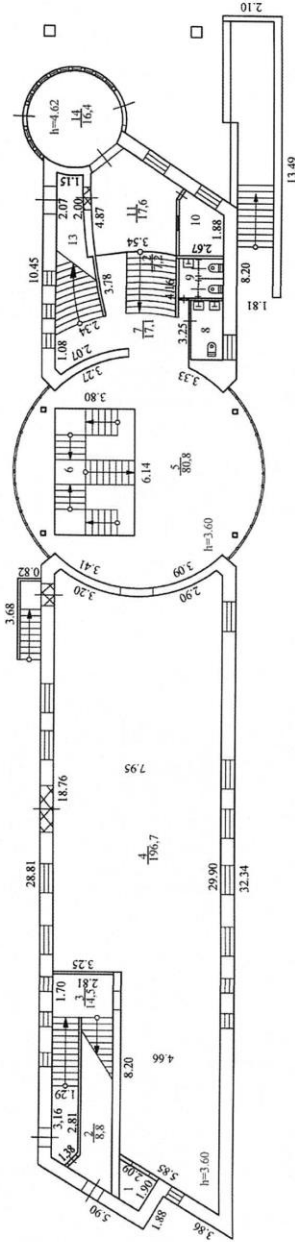
Дата обследования	Выполнил		Проверил	
	Фамилия И.О.	Подпись	Фамилия И.О.	Подпись
01.03.2010	Урюпин Н. Н.	<i>Урюпин</i>	Валезнев М. А.	<i>Валезнев</i>

1-ый этаж



Воскресенье	ФГУП "Роскосмос" Федеральное БУПГ	РФ
Лист 1	Проектный план здания по адресу (местоположению) г. Москва, МСЦД	Масштаб 1:200
Листов 3	33-й км	
Дата	Исполнитель Фамилия И.О.	Подпись
01.03.2010	Урюпин Н.Н.	
01.03.2010	Проверил Валезев М.А.	

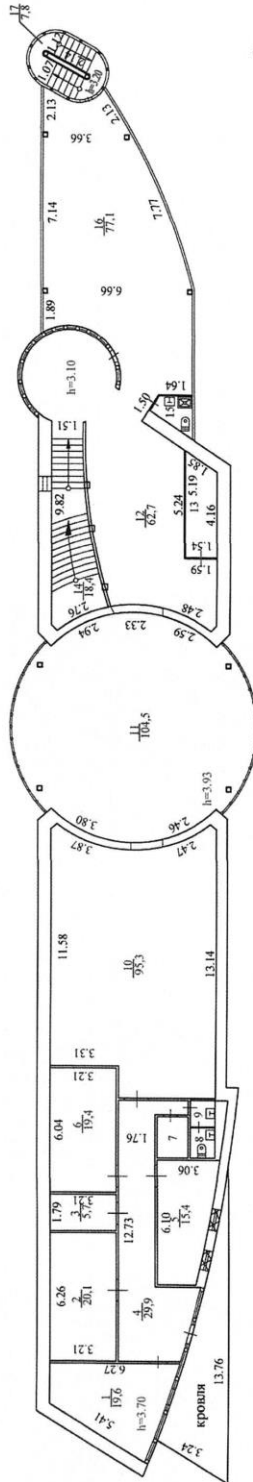
2-ой этаж



Ресурсы	ФГУП «Роснефтеприлатиш-Фабричное БПР»	РФ
Лист 2	Путевой план здания по адресу	Масштаб
Листов 3	(местоположению): г. Москва, МКАД,	1:200
	33-8 кв	
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.
01.03.2010	Выполнил	Уропин Н.Н.
01.03.2010	Проверил	Валезин М.А.

Handwritten signatures and initials over the table entries.

3-ий этаж



Рисунку	№ТУП	Регистрационный номер	Федеральное БТИ	РФ
Лист 3	Полный план здания по адресу (местоположение): г.Москва, МКАД, 33-й км			Масштаб 1:200
Листов 3				
Дата	Исполнитель	Подпись		
01.03.2010	Выполнил	Урочкин Н.Н.		
01.03.2010	Проверил	Валезнев М.А.		

Экспликация помещений к поэтажным планам объекта незавершенного строительства

Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер по плану	Назначение частей помещения	Формула подсчета частей помещения	Общая площадь, кв.м.	Высота помещений	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8	9
A	1		1	Службное помещение		12,4	3,40	
A	1		2	Службное помещение		6,9	3,40	
A	1		3	Службное помещение		6,4	3,40	
A	1		4	Душевая		7,3	3,40	
A	1		5	Тепловой узел		7,1	3,40	
A	1		6	Лестница		8,3	3,40	
A	1		7	Умывальная		2,7	3,40	
A	1		8	Туалет		1,5	3,40	
A	1		9	Службное помещение		9,4	3,40	
A	1		10	Службное помещение		8,8	3,40	
A	1		11	Службное помещение		12,4	3,40	
A	1		12	Коридор		130,8	3,40	
A	1		13	Холл		79,2	3,40	
A	1		14	Тамбур		12,0	3,40	
A	1		15	Коридор		36,7	3,40	
A	1		16	Службное помещение		14,2	3,40	
A	1		17	Лестница		15,4	3,40	
Итого по этажу 1:						371,5		
A	2		1	Кладовая		3,0	3,60	
A	2		2	Службное помещение		8,8	3,60	
A	2		3	Лестничная клетка		14,5	3,60	
A	2		4	Холл		196,7	3,60	
A	2		5	Холл		80,8	3,60	
A	2		6	Лестница		15,6	3,60	
A	2		7	Тамбур		17,1	3,60	
A	2		8	Санузел		4,5	3,60	
A	2		9	Санузел		4,2	3,60	
A	2		10	Кассы		5,6	3,60	
A	2		11	Коридор		17,6	3,60	
A	2		12	Лестница		7,2	3,60	
A	2		13	Лестница		12,1	3,60	
A	2		14	Холл		16,4	4,62	
A	2		15	Лестничная клетка		7,8	3,20	
Итого по этажу 2:						411,9		
A	3		1	Службное помещение		19,6	3,70	
A	3		2	Службное помещение		20,1	3,70	
A	3		3	Службное помещение		5,7	3,70	
A	3		4	Коридор		29,9	3,70	
A	3		5	Службное помещение		15,4	3,70	
A	3		6	Службное помещение		19,4	3,70	
A	3		7	Службное помещение		3,0	3,70	
A	3		8	Туалет		1,8	3,70	
A	3		9	Умывальная		1,6	3,70	

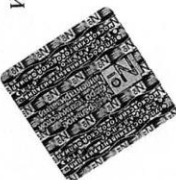


A	3		10	Холл		95,3	3,70	
A	3		11	Холл		104,5	3,93	
A	3		12	Холл		62,7	3,10	
A	3		13	Кладовая		7,2	3,10	
A	3		14	Лестница		18,4	3,10	
A	3		15	Санузел		2,7	3,10	
A	3		16	Холл		77,1	3,10	
A	3		17	Лестничная клетка		7,8	3,20	
Итого по этажу 3:						492,2		
Итого по зданию						1275,6		



Пронумеровано, пронумеровано,
скреплено печатно лист (ов) _

14 (четырнадцать) *Афан*



Исполнитель

ДОГОВОР ИПОТЕКИ (ЗАЛОГА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА)

г. Москва

«19» февраля 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью Коммерческий Банк «АйМаниБанк», именуемое в дальнейшем «Залогодержатель», в лице Исполняющего обязанности Председателя Правления Волчихина Игоря Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ЭЛИНГ СПОРТ», именуемое в дальнейшем «Залогодатель», в лице Генерального директора *Шатири Игоря Яковлевича*, действующего на основании Устава, (ОГРН: 1027739049524, ИНН/КПП: 7709342198/774901001, адрес местонахождения: 109544, г.Москва, улица Рогожский вал, д.6 корп.2), с другой стороны, вместе и по отдельности, именуемые также «Стороны», заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. Залогодатель в обеспечение исполнения обязательств **ООО «ЭЛИНГ СПОРТ»**, (далее по тексту именуемый «Залогодатель») в соответствии с:

- Кредитным договором №КР365271114/14 от «27» ноября 2014 г., заключенным между ООО КБ «АйМаниБанк» и **ООО «ЭЛИНГ СПОРТ»** (далее по тексту - Кредитный договор),
- Кредитным договором № КР367281114/15 от «28» ноября 2014 года, заключенным между ООО КБ «АйМаниБанк» и **ООО «ЭЛИНГ СПОРТ»** (далее по тексту - Кредитный договор),
- Кредитным договором №КР365011214/16 от «01» декабря 2014 года, заключенным между ООО КБ «АйМаниБанк» и **ООО «ЭЛИНГ СПОРТ»** (далее по тексту - Кредитный договор),
- Кредитным договором № КР365091214/17 от «09» декабря 2014 года, заключенным между ООО КБ «АйМаниБанк» и **ООО «ЭЛИНГ СПОРТ»** (далее по тексту - Кредитный договор),
- Кредитным договором №КР365251214/19 от «25» декабря 2014 года, между ООО КБ «АйМаниБанк» и **ООО «ЭЛИНГ СПОРТ»** (далее по тексту - Кредитный договор),
- Кредитным договором №КР36528012016/1 от «28» января 2015 года, между ООО КБ «АйМаниБанк» и **ООО «ЭЛИНГ СПОРТ»** (далее по тексту - Кредитный договор),
- Соглашением о погашении обязательств, заключенным между ООО КБ «АйМаниБанк» и **ООО «ЭЛИНГ СПОРТ»** (далее по тексту - Соглашение) б/н от 24 декабря 2014 года.

В обеспечение исполнения обязательств Общества с ограниченной ответственностью «ИнтерСтрой», в соответствии с:

- Кредитным договором №КР912230914/10 от «23» сентября 2014 заключенным между ООО КБ «АйМаниБанк» и ООО «ИнтерСтрой», (далее по тексту - Кредитный договор),
- Кредитным договором №КР912290914/12 от «29» сентября 2014 заключенным между ООО КБ «АйМаниБанк» и ООО «ИнтерСтрой», (далее по тексту - Кредитный договор),

передает в залог нижеперечисленное имущество, являющееся обеспечением возврата денежных средств, предоставленных Залогодержателем Залогодателю по Кредитному договору.

1.2. Все условия Кредитного договора №КР365271114/14 от «27» ноября 2014 г., заключенным между ООО КБ «АйМаниБанк» и **ООО «ЭЛИНГ СПОРТ»**, известны Залогодателю.

1.2.1. Сумма Кредита: 4 583 000 (Четыре миллиона пятьсот восемьдесят три тысячи) рублей 00 копеек.

1.2.2. Дата предоставления кредита: «27» ноября 2014 года.

1.2.3. Срок Кредита: до «27» ноября 2015 г. включительно.

1.2.4. Размер процентов за пользование денежными средствами (процентная ставка): 18,00% (Восемнадцать процентов) годовых.

1.2.5. Погашение задолженности по основному долгу и уплата процентов за пользование денежными средствами осуществляется Залогодателем путем ежемесячных платежей, согласно следующего графика:

Дата обеспечения денежных ср-тв на р.с	Интервал начисления процентов	Дата платежа	Сумма платежа (руб.)	Сумма погашения основного долга (руб.)	Сумма погашения процентов (руб.)	Сумма погашения комиссии за предоста	Остаток задолженности по кредиту (руб.)

13201/1 1

						вление кредита (руб.)	
01.12.2014	28.11.2014.. 01.12.2014	01.12.2014	9,040.44	0.00	9,040.44	0.00	4,583,000.00
25.12.2014	02.12.2014.. 30.12.2014	30.12.2014	65,543.18	0.00	65,543.18	0.00	4,583,000.00
25.01.2015	31.12.2014.. 30.01.2015	30.01.2015	70,063.40	0.00	70,063.40	0.00	4,583,000.00
25.02.2015	31.01.2015.. 02.03.2015	02.03.2015	70,063.40	0.00	70,063.40	0.00	4,583,000.00
25.03.2015	03.03.2015.. 30.03.2015	30.03.2015	63,283.07	0.00	63,283.07	0.00	4,583,000.00
25.04.2015	31.03.2015.. 30.04.2015	30.04.2015	70,063.40	0.00	70,063.40	0.00	4,583,000.00
27.05.2015	01.05.2015.. 01.06.2015	01.06.2015	72,323.51	0.00	72,323.51	0.00	4,583,000.00
25.06.2015	02.06.2015.. 30.06.2015	30.06.2015	65,543.18	0.00	65,543.18	0.00	4,583,000.00
25.07.2015	01.07.2015.. 30.07.2015	30.07.2015	67,803.29	0.00	67,803.29	0.00	4,583,000.00
26.08.2015	31.07.2015.. 31.08.2015	31.08.2015	72,323.51	0.00	72,323.51	0.00	4,583,000.00
25.09.2015	01.09.2015.. 30.09.2015	30.09.2015	67,803.29	0.00	67,803.29	0.00	4,583,000.00
25.10.2015	01.10.2015.. 30.10.2015	30.10.2015	67,803.29	0.00	67,803.29	0.00	4,583,000.00
22.11.2015	31.10.2015.. 27.11.2015	27.11.2015	4,646,283. 07	4,583,000.00	63,283.07	0.00	4,583,000.00
			5,407,940. 03	4,583,000.0 0	824,940.03		

1.2.6. Денежные средства предоставляются Залогодателю для использования на цели: погашение задолженности по Кредитному договору № 00170013/23011100 от 09 апреля 2013 года заключенного между Открытое акционерное общество «Сбербанк России» и Обществом с ограниченной ответственностью «ЭЛИНГ СПОРТ».

1.3. Все условия Кредитного договора № КР367281114/15 от «28» ноября 2014 года, заключенным между ООО КБ «АйМаниБанк» и ООО «ЭЛИНГ СПОРТ», известны Залогодателю.

1.3.1. Сумма Кредита: 5 000 000 (Пять миллионов) рублей 00 копеек

1.3.2. Дата предоставления кредита: «28» ноября 2014 года.

1.3.3. Срок Кредита: до «30» ноября 2015 г. включительно.

1.3.4. Размер процентов за пользование денежными средствами (процентная ставка): 18,00% (Восемнадцать процентов) годовых.

1.3.5. Погашение задолженности по основному долгу и уплата процентов за пользование денежными средствами осуществляется Залогодателю путем ежемесячных платежей, согласно следующего графика:

Дата обеспечения денежных ср-в на р.с	Интервал начисления процентов	Дата платежа	Сумма платежа (руб.)	Сумма погашения основного долга (руб.)	Сумма погашения процентов (руб.)	Сумма погашения комиссии за предоставление кредита (руб.)	Остаток задолженности по кредиту (руб.)
01.12.2014	29.11.2014.. 01.12.2014	01.12.2014	7,397.26	0.00	7,397.26	0.00	5,000,000.00
25.12.2014	02.12.2014.. 30.12.2014	30.12.2014	71,506.85	0.00	71,506.85	0.00	5,000,000.00
25.01.2015	31.12.2014..	30.01.2015	76,438.36	0.00	76,438.36	0.00	5,000,000.00

	30.01.2015						
25.02.2015	31.01.2015.. 02.03.2015	02.03.2015	76,438.36	0.00	76,438.36	0.00	5,000,000.00
25.03.2015	03.03.2015.. 30.03.2015	30.03.2015	69,041.10	0.00	69,041.10	0.00	5,000,000.00
25.04.2015	31.03.2015.. 30.04.2015	30.04.2015	76,438.36	0.00	76,438.36	0.00	5,000,000.00
27.05.2015	01.05.2015.. 01.06.2015	01.06.2015	78,904.11	0.00	78,904.11	0.00	5,000,000.00
25.06.2015	02.06.2015.. 30.06.2015	30.06.2015	71,506.85	0.00	71,506.85	0.00	5,000,000.00
25.07.2015	01.07.2015.. 30.07.2015	30.07.2015	73,972.60	0.00	73,972.60	0.00	5,000,000.00
26.08.2015	31.07.2015.. 31.08.2015	31.08.2015	78,904.11	0.00	78,904.11	0.00	5,000,000.00
25.09.2015	01.09.2015.. 30.09.2015	30.09.2015	73,972.60	0.00	73,972.60	0.00	5,000,000.00
25.10.2015	01.10.2015.. 30.10.2015	30.10.2015	73,972.60	0.00	73,972.60	0.00	5,000,000.00
25.11.2015	31.10.2015.. 30.11.2015	30.11.2015	5,076,438. 36	5,000,000.00	76,438.36	0.00	5,000,000.00
			5,904,931. 52	5,000,000.0 0	904,931.52	0.00	

1.3.6. Денежные средства предоставляются Залогодателю для использования на цели: пополнение оборотных средств.

1.4. Все условия Кредитного договора №КР365011214/16 от «01» декабря 2014 года заключенным между ООО КБ «АйМаниБанк» и ООО «ЭЛИНГ СПОРТ», известны Залогодателю.

1.4.1. Сумма кредита 4 562 000 (Четыре миллиона пятьсот шестьдесят две тысячи) рублей 00 копеек.

1.4.2. Дата предоставления кредита: «01» декабря 2014 года.

1.4.3. Срок Кредита: до «01» декабря 2015 г. включительно.

1.4.4. Размер процентов за пользование денежными средствами (процентная ставка): 18,00% (Восемнадцать процентов) годовых.

1.4.5. Погашение задолженности по основному долгу и уплата процентов за пользование денежными средствами осуществляется Залогодателем путем ежемесячных платежей, согласно следующего графика:

Дата обеспечения денежных ср-ств на р.с	Интервал начисления процентов	Дата платежа	Сумма платежа (руб.)	Сумма погашения основного долга (руб.)	Сумма погашения процентов в (руб.)	Сумма погашения комиссии за предоставление кредита (руб.)	Остаток задолженности по кредиту (руб.)
26.12.2014	02.12.2014.. 31.12.2014	31.12.2014	67,492.60	0.00	67,492.60	0.00	4,562,000.00
28.01.2015	01.01.2015.. 02.02.2015	02.02.2015	74,241.86	0.00	74,241.86	0.00	4,562,000.00
25.02.2015	03.02.2015.. 02.03.2015	02.03.2015	62,993.10	0.00	62,993.10	0.00	4,562,000.00
26.03.2015	03.03.2015.. 31.03.2015	31.03.2015	65,242.85	0.00	65,242.85	0.00	4,562,000.00
25.04.2015	01.04.2015.. 30.04.2015	30.04.2015	67,492.60	0.00	67,492.60	0.00	4,562,000.00
27.05.2015	01.05.2015.. 01.06.2015	01.06.2015	71,992.11	0.00	71,992.11	0.00	4,562,000.00
25.06.2015	02.06.2015.. 30.06.2015	30.06.2015	65,242.85	0.00	65,242.85	0.00	4,562,000.00
26.07.2015	01.07.2015.. 31.07.2015	31.07.2015	69,742.36	0.00	69,742.36	0.00	4,562,000.00

26.08.2015	01.08.2015.. 31.08.2015	31.08.2015	69,742.36	0.00	69,742.36	0.00	4,562,000.00
25.09.2015	01.09.2015.. 30.09.2015	30.09.2015	67,492.60	0.00	67,492.60	0.00	4,562,000.00
28.10.2015	01.10.2015.. 02.11.2015	02.11.2015	74,241.86	0.00	74,241.86	0.00	4,562,000.00
25.11.2015	03.11.2015.. 30.11.2015	30.11.2015	62,993.10	0.00	62,993.10	0.00	4,562,000.00
26.11.2015	01.12.2015.. 01.12.2015	01.12.2015	4,564,249.75	4,562,000. 00	2,249.75	0.00	4,562,000.00
			5,383,160.00	4,562,000. 00	821,160.0 0	0.00	

1.4.6. Денежные средства предоставляются Залогодателю для использования на цели: погашение задолженности по Кредитному договору № 00170013/23011100 от 09 апреля 2013 года заключенного между Открытое акционерное общество «Сбербанк России» и Обществом с ограниченной ответственностью «ЭЛИНГ СПОРТ».

1.5. Все условия Кредитного договора № КР365091214/17 от «09» декабря 2014 года заключенным между ООО КБ «АйМаниБанк» и ООО «ЭЛИНГ СПОРТ», известны Залогодателю.

1.5.1. Сумма кредита 5 000 000 (Пять миллионов) рублей 00 копеек.

1.5.2. Дата предоставления кредита: «09» декабря 2014 года.

1.5.3. Срок Кредита: до «09» декабря 2015 г. включительно.

1.5.4. Размер процентов за пользование денежными средствами (процентная ставка): 18,00% (Восемнадцать процентов) годовых.

1.5.5. Погашение задолженности по основному долгу и уплата процентов за пользование денежными средствами осуществляется Залогодателю путем ежемесячных платежей, согласно следующего графика:

Дата обеспечения денежных ср-в на р.с	Интервал начисления процентов	Дата платежа	Сумма платежа (руб.)	Сумма погашения основного долга (руб.)	Сумма погашения процентов (руб.)	Сумма погашения комиссии за предоставление кредита (руб.)	Остаток задолженности по кредиту (руб.)
07.01.2015	10.12.2014..12.01.2015	12.01.2015	83,835.62	0.00	83,835.62	0.00	5,000,000.00
04.02.2015	13.01.2015..09.02.2015	09.02.2015	69,041.10	0.00	69,041.10	0.00	5,000,000.00
05.03.2015	10.02.2015..10.03.2015	10.03.2015	71,506.85	0.00	71,506.85	0.00	5,000,000.00
04.04.2015	11.03.2015..09.04.2015	09.04.2015	73,972.60	0.00	73,972.60	0.00	5,000,000.00
07.05.2015	10.04.2015..12.05.2015	12.05.2015	81,369.86	0.00	81,369.86	0.00	5,000,000.00
04.06.2015	13.05.2015..09.06.2015	09.06.2015	69,041.10	0.00	69,041.10	0.00	5,000,000.00
04.07.2015	10.06.2015..09.07.2015	09.07.2015	73,972.60	0.00	73,972.60	0.00	5,000,000.00
05.08.2015	10.07.2015..10.08.2015	10.08.2015	78,904.11	0.00	78,904.11	0.00	5,000,000.00
04.09.2015	11.08.2015..09.09.2015	09.09.2015	73,972.60	0.00	73,972.60	0.00	5,000,000.00
04.10.2015	10.09.2015..09.10.2015	09.10.2015	73,972.60	0.00	73,972.60	0.00	5,000,000.00
04.11.2015	10.10.2015..09.11.2015	09.11.2015	76,438.36	0.00	76,438.36	0.00	5,000,000.00
04.12.2015	10.11.2015..09.12.2015	09.12.2015	5,073,972.60	5,000,000. 00	73,972.60	0.00	0.00
			5,900,000.0 0	5,000,0 00.00	900,000.00	0.00	

1.5.6. Денежные средства предоставляются Залогодателю для использования на цели: пополнение оборотных средств.

1.6. Все условия Кредитного договора № КР365251214/19 от «25» декабря 2014 года заключенным между ООО КБ «АйМаниБанк» и ООО «ЭЛИНГ СПОРТ», известны Залогодателю.

1.6.1. Сумма кредита 6 680 000 (Шесть миллионов шестьсот восемьдесят тысяч) рублей 00 копеек.

1.6.2. Дата предоставления кредита: «25» декабря 2014 года.

1.6.3. Срок Кредита: до «25» декабря 2015 г. включительно.

9

1.6.4. Размер процентов за пользование денежными средствами (процентная ставка): 31,00% (Тридцать один процент) годовых.

1.6.5. Погашение задолженности по основному долгу и уплата процентов за пользование денежными средствами осуществляется Залогодателю путем ежемесячных платежей, согласно следующего графика:

Дата обеспечения денежных ср-в на р.с	Интервал начисления процентов	Дата платежа	Сумма платежа (руб.)	Сумма погашения основного долга (руб.)	Сумма погашения процентов (руб.)	Сумма погашения комиссии за предоставление кредита (руб.)	Остаток задолженности по кредиту (руб.)
21.01.2015	26.12.2014..26.01.2015	26.01.2015	181,549.59	0.00	181,549.59	0.00	6,680,000.00
20.02.2015	27.01.2015..25.02.2015	25.02.2015	170,202.74	0.00	170,202.74	0.00	6,680,000.00
20.03.2015	26.02.2015..25.03.2015	25.03.2015	158,855.89	0.00	158,855.89	0.00	6,680,000.00
22.04.2015	26.03.2015..27.04.2015	27.04.2015	187,223.01	0.00	187,223.01	0.00	6,680,000.00
20.05.2015	28.04.2015..25.05.2015	25.05.2015	158,855.89	0.00	158,855.89	0.00	6,680,000.00
20.06.2015	26.05.2015..25.06.2015	25.06.2015	175,876.16	0.00	175,876.16	0.00	6,680,000.00
22.07.2015	26.06.2015..27.07.2015	27.07.2015	181,549.59	0.00	181,549.59	0.00	6,680,000.00
20.08.2015	28.07.2015..25.08.2015	25.08.2015	164,529.32	0.00	164,529.32	0.00	6,680,000.00
20.09.2015	26.08.2015..25.09.2015	25.09.2015	175,876.16	0.00	175,876.16	0.00	6,680,000.00
21.10.2015	26.09.2015..26.10.2015	26.10.2015	175,876.16	0.00	175,876.16	0.00	6,680,000.00
20.11.2015	27.10.2015..25.11.2015	25.11.2015	170,202.74	0.00	170,202.74	0.00	6,680,000.00
20.12.2015	26.11.2015..25.12.2015	25.12.2015	6,850,202.74	6,680,000.00	170,202.74	0.00	0.00
			8,750,799.99	6,680,000.00	2,070,799.99	0.00	

1.6.6. Денежные средства предоставляются Залогодателю для использования на цели: погашение задолженности по Кредитному договору № 00170013/23011100 от 09 апреля 2013 года заключенного между Открытое акционерное общество «Сбербанк России» и Обществом с ограниченной ответственностью «ЭЛИНГ СПОРТ», затраты на оборотные средства.

1.7. Все условия Кредитного договора № КР36528012016/1 от «28» января 2015 года заключенным между ООО КБ «АйМаниБанк» и ООО «ЭЛИНГ СПОРТ», известны Залогодателю.

1.7.1. Сумма кредита 6 500 000 (Шесть миллионов пятьсот тысяч) рублей 00 копеек.

1.7.2. Дата предоставления кредита: «28» января 2015 года.

1.7.3. Срок Кредита: до «28» января 2016 г. включительно.

1.7.4. Размер процентов за пользование денежными средствами (процентная ставка): 31,00% (Тридцать один процент) годовых.

1.7.5. Погашение задолженности по основному долгу и уплата процентов за пользование денежными средствами осуществляется Залогодателю путем ежемесячных платежей, согласно следующего графика:

Дата обеспечения денежных ср-в на р.с	Интервал начисления процентов	Дата платежа	Сумма платежа (руб.)	Сумма погашения основного долга (руб.)	Сумма погашения процентов (руб.)	Сумма погашения комиссии за предоставление кредита (руб.)	Остаток задолженности по кредиту (руб.)
25.02.2015	29.01.2015..02.03.2015	02.03.2015	182 178,08	0,00	182 178,08	0,00	6 500 000,00
25.03.2015	03.03.2015..30.03.2015	30.03	154 575,34	0,00	154 575,34	0,00	6 500 000,00

23.04.2015	31.03.2015..28.04.2015	28.04.2015	160 095,89	0,00	160 095,89	0,00	6 500 000,00
23.05.2015	29.04.2015..28.05.2015	28.05.2015	165 616,44	0,00	165 616,44	0,00	6 500 000,00
24.06.2015	29.05.2015..29.06.2015	29.06.2015	176 657,53	0,00	176 657,53	0,00	6 500 000,00
23.07.2015	30.06.2015..28.07.2015	28.07.2015	160 095,89	0,00	160 095,89	0,00	6 500 000,00
23.08.2015	29.07.2015..28.08.2015	28.08.2015	171 136,99	0,00	171 136,99	0,00	6 500 000,00
23.09.2015	29.08.2015..28.09.2015	28.09.2015	171 136,99	0,00	171 136,99	0,00	6 500 000,00
23.10.2015	29.09.2015..28.10.2015	28.10.2015	165 616,44	0,00	165 616,44	0,00	6 500 000,00
25.11.2015	29.10.2015..30.11.2015	30.11.2015	182 178,08	0,00	182 178,08	0,00	6 500 000,00
23.12.2015	01.12.2015..28.12.2015	28.12.2015	154 575,34	0,00	154 575,34	0,00	6 500 000,00
23.01.2016	29.12.2015..28.01.2016	28.01.2016	6 670 714,65	6 500 000,00	170 714,65	0,00	0,00
			8 514 577,66	6 500 000,00	2 014 577,66	0,00	

1.7.6. Денежные средства предоставляются Залогодателю для использования на цели: погашение задолженности по Кредитному договору № 00170013/23011100 от 09 апреля 2013 года заключенного между Открытое акционерное общество «Сбербанк России» и Обществом с ограниченной ответственностью «ЭЛИНГ СПОРТ».

1.8. Все условия Кредитного договора №КР912230914/10 от «23» сентября 2014 г., заключенным между ООО КБ «АйМаниБанк» и ООО «ИнтерСтрой» известны Залогодателю.

1.8.1. Сумма кредита 4 500 000 (Четыре миллиона пятьсот тысяч) рублей 00 копеек.

1.8.2. Дата предоставления кредита: «23» сентября 2014 года.

1.8.3. Срок Кредита: до «23» марта 2017 г. включительно.

1.8.4. Размер процентов за пользование денежными средствами (процентная ставка): 18,00% (Восемнадцать процентов) годовых.

1.8.5. Погашение задолженности по основному долгу и уплата процентов за пользование денежными средствами осуществляется Залогодателю путем ежемесячных платежей, согласно следующего графика:

Дата обеспечения денежных ср-ств на р.с	Интервал начисления процентов	Дата платежа	Сумма платежа (руб.)	Сумма погашения основного долга (руб.)	Сумма погашения процентов (руб.)	Сумма погашения комиссии за предоставление кредита (руб.)	Остаток задолженности по кредиту (руб.)
		23.09.2014	0.00	0.00	0.00	0.00	4,500,000.00
18.10.14	24.09.2014..23.10.2014	23.10.2014	187,376.35	120,801.01	66,575.34	0.00	4,379,198.99
19.11.14	24.10.2014..24.11.2014	24.11.2014	187,376.35	118,268.99	69,107.36	0.00	4,260,930.00
18.12.14	25.11.2014..23.12.2014	23.12.2014	187,376.35	126,439.21	60,937.14	0.00	4,134,490.79
18.01.15	24.12.2014..23.01.2015	23.01.2015	187,376.35	124,169.61	63,206.74	0.00	4,010,321.18

19.02.15	24.01.2015..24.02.2015	24.02.2015	187,376.35	124,090. 19	63,286.16	0.00	3,886,230.99
18.03.15	25.02.2015..23.03.2015	23.03.2015	187,376.35	135,630. 92	51,745.43	0.00	3,750,600.07
18.04.15	24.03.2015..23.04.2015	23.04.2015	187,376.35	130,038. 41	57,337.94	0.00	3,620,561.66
20.05.15	24.04.2015..25.05.2015	25.05.2015	187,376.35	130,240. 91	57,135.44	0.00	3,490,320.75
18.06.15	26.05.2015..23.06.2015	23.06.2015	187,376.35	137,459. 98	49,916.37	0.00	3,352,860.77
18.07.15	24.06.2015..23.07.2015	23.07.2015	187,376.35	137,772. 38	49,603.97	0.00	3,215,088.39
19.08.15	24.07.2015..24.08.2015	24.08.2015	187,376.35	136,639. 61	50,736.74	0.00	3,078,448.78
18.09.15	25.08.2015..23.09.2015	23.09.2015	187,376.35	141,832. 18	45,544.17	0.00	2,936,616.60
18.10.15	24.09.2015..23.10.2015	23.10.2015	187,376.35	143,930. 52	43,445.83	0.00	2,792,686.08
18.11.15	24.10.2015..23.11.2015	23.11.2015	187,376.35	144,682. 68	42,693.67	0.00	2,648,003.40
18.12.15	24.11.2015..23.12.2015	23.12.2015	187,376.35	148,200. 41	39,175.94	0.00	2,499,802.99
20.01.16	24.12.2015..25.01.2016	25.01.2016	187,376.35	146,778. 83	40,597.52	0.00	2,353,024.16
19.02.16	26.01.2016..24.02.2016	24.02.2016	187,376.35	152,659. 60	34,716.75	0.00	2,200,364.56
18.03.16	25.02.2016..23.03.2016	23.03.2016	187,376.35	157,076. 25	30,300.10	0.00	2,043,288.31
20.04.16	24.03.2016..25.04.2016	25.04.2016	187,376.35	154,214. 79	33,161.56	0.00	1,889,073.52
18.05.16	26.04.2016..23.05.2016	23.05.2016	187,376.35	161,362. 88	26,013.47	0.00	1,727,710.64
18.06.16	24.05.2016..23.06.2016	23.06.2016	187,376.35	161,035. 84	26,340.51	0.00	1,566,674.80
20.07.16	24.06.2016..25.07.2016	25.07.2016	187,376.35	162,720. 48	24,655.87	0.00	1,403,954.32
18.08.16	26.07.2016..23.08.2016	23.08.2016	187,376.35	167,352. 74	20,023.61	0.00	1,236,601.58
18.09.16	24.08.2016..23.09.2016	23.09.2016	187,376.35	168,523. 24	18,853.11	0.00	1,068,078.34
19.10.16	24.09.2016..24.10.2016	24.10.2016	187,376.35	171,092. 53	16,283.82	0.00	896,985.81
18.11.16	25.10.2016..23.11.2016	23.11.2016	187,376.35	174,142. 13	13,234.22	0.00	722,843.68
18.12.16	24.11.2016..23.12.2016	23.12.2016	187,376.35	176,711. 44	10,664.91	0.00	546,132.24
18.01.17	24.12.2016..23.01.2017	23.01.2017	187,376.35	179,033. 15	8,343.20	0.00	367,099.09
19.02.17	24.01.2017..24.02.2017	24.02.2017	187,376.35	181,583. 22	5,793.13	0.00	185,515.87
18.03.17	25.02.2017..23.03.2017	23.03.2017	187,986.03	185,515. 87	2,470.16	0.00	0.00
			5,621,900.1 8	4,500,0 00.00	1,121,900.1 8		

1.8.6. Денежные средства предоставляются Залогодателю для использования на цели: пополнение оборотных средств.

1.9. Все условия Кредитного договора №КР912290914/12 от «29» сентября 2014 г., заключенным между ООО КБ «АйМаниБанк» и ООО «ИнтерСтрой» известны Залогодателю.

1.9.1. Сумма кредита 4 500 000 (Четыре миллиона пятьсот тысяч) рублей 00 копеек.

1.9.2. Дата предоставления кредита: «29» сентября 2014 года.

1.9.3. Срок Кредита: до «29» марта 2017 г. включительно.

1.9.4. Размер процентов за пользование денежными средствами (процентная ставка): 18,00% (Восемнадцать процентов) годовых.

1.9.5. Погашение задолженности по основному долгу и уплата процентов за пользование денежными средствами осуществляется Залогодателю путем ежемесячных платежей, согласно следующего графика:

Дата обеспечения денежных ср-в на р.с	Интервал начисления процентов	Дата платежа	Сумма платежа (руб.)	Сумма погашения основного долга (руб.)	Сумма погашения процентов (руб.)	Сумма погашения комиссии за предоставление кредита (руб.)	Остаток задолженности по кредиту (руб.)
-	-	29.09.2014	0.00	0.00	0.00	0.00	4,500,000.00
24.10.2014	30.09.2014..29.10.2014	29.10.2014	66,575.34	0.00	66,575.34	0.00	4,500,000.00
26.11.2014	30.10.2014..01.12.2014	01.12.2014	73,232.88	0.00	73,232.88	0.00	4,500,000.00
24.12.2014	02.12.2014..29.12.2014	29.12.2014	62,136.99	0.00	62,136.99	0.00	4,500,000.00
24.01.2015	30.12.2014..29.01.2015	29.01.2015	203,918.71	135,124.19	68,794.52	0.00	4,364,875.81
25.02.2015	30.01.2015..02.03.2015	02.03.2015	203,918.71	135,037.38	68,881.33	0.00	4,229,838.43
25.03.2015	03.03.2015..30.03.2015	30.03.2015	203,918.71	145,512.17	58,406.54	0.00	4,084,326.26
24.04.2015	31.03.2015..29.04.2015	29.04.2015	203,918.71	143,493.06	60,425.65	0.00	3,940,833.20
24.05.2015	30.04.2015..29.05.2015	29.05.2015	203,918.71	145,615.97	58,302.74	0.00	3,795,217.23
24.06.2015	30.05.2015..29.06.2015	29.06.2015	203,918.71	145,898.68	58,020.03	0.00	3,649,318.55
24.07.2015	30.06.2015..29.07.2015	29.07.2015	203,918.71	149,928.79	53,989.92	0.00	3,499,389.76
26.08.2015	30.07.2015..31.08.2015	31.08.2015	203,918.71	146,969.74	56,948.97	0.00	3,352,420.02
24.09.2015	01.09.2015..29.09.2015	29.09.2015	203,918.71	155,974.51	47,944.20	0.00	3,196,445.51
24.10.2015	30.09.2015..29.10.2015	29.10.2015	203,918.71	156,628.83	47,289.88	0.00	3,039,816.68
25.11.2015	30.10.2015..30.11.2015	30.11.2015	203,918.71	155,947.90	47,970.81	0.00	2,883,868.78
24.12.2015	01.12.2015..29.12.2015	29.12.2015	203,918.71	162,675.44	41,243.27	0.00	2,721,193.34
24.01.2016	30.12.2015..29.01.2016	29.01.2016	203,918.71	162,424.33	41,494.38	0.00	2,558,769.01
24.02.2016	30.01.2016..29.02.2016	29.02.2016	203,918.71	164,907.97	39,010.74	0.00	2,393,861.04
24.03.2016	01.03.2016..29.03.2016	29.03.2016	203,918.71	169,776.76	34,141.95	0.00	2,224,084.28
24.04.2016	30.03.2016..29.04.2016	29.04.2016	203,918.71	170,010.54	33,908.17	0.00	2,054,073.74
25.05.2016	30.04.2016..30.05.2016	30.05.2016	203,918.71	172,602.50	31,316.21	0.00	1,881,471.24
24.06.2016	31.05.2016..29.06.2016	29.06.2016	203,918.71	176,159.30	27,759.41	0.00	1,705,311.94
24.07.2016	30.06.2016..29.07.2016	29.07.2016	203,918.71	178,758.37	25,160.34	0.00	1,526,553.57
24.08.2016	30.07.2016..29.08.2016	29.08.2016	203,918.71	180,645.02	23,273.69	0.00	1,345,908.55
24.09.2016	30.08.2016..29.09.2016	29.09.2016	203,918.71	183,399.12	20,519.59	0.00	1,162,509.43
26.10.2016	30.09.2016..31.10.2016	31.10.2016	203,918.71	185,623.48	18,295.23	0.00	976,885.95
24.11.2016	01.11.2016..29.11.2016	29.11.2016	203,918.71	189,986.07	13,932.64	0.00	786,899.88
24.12.2016	30.11.2016..29.12.2016	29.12.2016	203,918.71	192,308.71	11,610.00	0.00	594,591.17

25.01.2017	30.12.2016..30.01.2017	30.01.2017	203,918.71	194,537. 17	9,381.54	0.00	400,054.00
23.02.2017	31.01.2017..28.02.2017	28.02.2017	203,918.71	198,197. 39	5,721.32	0.00	201,856.61
24.03.2017	01.03.2017..29.03.2017	29.03.2017	204,743.44	201,856. 61	2,886.83	0.00	0.00

1.9.6. Денежные средства предоставляются Залогодателю для использования на цели: пополнение оборотных средств.

1.10. Все условия Соглашения о погашении обязательств, заключенным между ООО КБ «АйМаниБанк» и ООО «ЭЛИНГ СПОРТ» (далее по тексту - Соглашение) б/н от 24 декабря 2014 года известны Залогодателю:

В случае нарушения Залогодателем, своих обязательств по кредитному договору № 00170013/23011100 от 09 апреля 2013, заключенному с ОАО «Сбербанк России» и обращением ОАО «Сбербанк России» взыскания на векселя: Простой вексель ВД №0351203, номинальной стоимостью 95000000 (Девяносто пять миллионов) рублей, Эмитент ценной бумаги- ОАО «Сбербанк» России», дата погашения – по предъявлению но не ранее и не позднее 01.11.2013; Простой вексель ВД №0351204, номинальной стоимостью 95000000 (Девяносто пять миллионов) рублей, Эмитент ценной бумаги- ОАО «Сбербанк» России», дата погашения – по предъявлению, но не ранее и не позднее 01.11.2013, права требования по обязательствам Залогодателя переходят к Залогодержателю.

Залогодатель в 10-дневный срок, с момента предъявления Залогодержателем претензии Залогодателю, обязуется уплатить Залогодержателю, всю сумму задолженности, включая проценты, штрафы, пени, в размере перешедших к Залогодержателю прав в результате исполнения обязательств Банка как Залогодателя, по Кредитному договору № 00170013/23011100 от 09 апреля 2013 года заключенному между Открытым акционерным обществом «Сбербанк России» и Обществом с ограниченной ответственностью «ЭЛИНГ СПОРТ», а также уплатить все суммы, связанные с неисполнением обязательств по указанному Соглашению (в т. ч. неустойка) и расходы, связанные с обращением взыскания на заложенное по настоящему Договору имущество и получением Залогодержателем сумм, причитающихся по указанному выше Соглашению.

В случае неисполнения Залогодателем условий Соглашения, Залогодатель предоставляет Залогодержателю право обратиться взыскание на Предмет залога.

1.11. В соответствии с настоящим Договором Залогодержатель имеет право в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Залогодателем своих обязательств по Кредитному договору получить удовлетворение за счет реализации Предмета залога, определенного настоящим Договором.

1.12. Предметом залога по настоящему Договору является объект незавершенного строительства расположенный по адресу: г. Москва, МКАД, 33 км.

Указанный объект незавершенного строительства, назначение: нежилое, инвентарный номер объекта 12036-03, адрес объекта: г. Москва, МКАД, 33 км., принадлежит «ЗАЛОГОДАТЕЛЮ» по праву собственности на основании:

1). Договора купли-продажи недвижимого имущества от 27.07.2006 №27-07-06 с ООО «Кофе-МАКС».

Право собственности на указанный объект незавершенного строительства зарегистрировано в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, согласно свидетельства о государственной регистрации права 77-АР 554013 от 30 сентября 2014 года. Запись о регистрации №77-77-12/005/2006-284 от 15.08.2006г.

В соответствии со ст. 69 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» если залогодатель владеет земельным участком на праве аренды, при ипотеке находящихся на данном земельном участке зданий или сооружений заложенным считается право аренды земельного участка.

Право аренды на земельный участок расположенный по адресу: г. Москва, МКАД, 33 км. Указанный земельный участок, площадью 775 (Семьсот семьдесят пять) кв.м., из состава земель населенных пунктов, кадастровый номер 77:05:0008007:1008, разрешенное использование: земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, для целей завершения строительства объекта незавершенного строительства, адрес объекта: г. Москва, МКАД, 33 км., принадлежит Залогодателю на правах аренды, на основании:

9

Договора аренды земельного участка для целей капитального строительства от 30.05.2014г. №И-05-000593, заключенный между Департаментом городского имущества города Москвы и Общество с ограниченной ответственностью «ЭЛИНГ СПОРТ», сроком на 11 месяцев 28 дней.

1.13. Залог обеспечивает требования, вытекающие из Кредитного договора, в том объеме, какой они имеют к моменту удовлетворения, в частности, сумма Кредита (основного долга), проценты, начисленные за весь срок пользования денежными средствами, комиссия, пени, возмещение убытков, причиненных просрочкой исполнения, а также возмещение необходимых расходов Залогодержателя по взысканию.

1.14. Предмет залога оценивается Сторонами в размере 100 000 000 (Сто миллионов) рублей 00 копеек, в том числе стоимость права аренды земельного участка 10 000 (Десять тысяч) рублей.

1.15. Настоящий Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору.

1.16. Если Имущество будет утрачено или повреждено, либо право собственности на него будет прекращено по основаниям, установленным законом, Залогодатель обязан в разумный срок восстановить Имущество или заменить его другим равноценным имуществом по согласованию с Залогодержателем.

Независимо от согласия на это Залогодателя считается находящимся в залоге:

- новое имущество, которое принадлежит Залогодателю и создано либо возникло в результате переработки или иного изменения заложенного имущества;

- имущество, предоставленное Залогодателю взамен предмета залога в случае его изъятия (выкупа) для государственных или муниципальных нужд, реквизиции или национализации по основаниям и в порядке, которые установлены законом, а также право требовать предоставления имущества взамен предмета залога по указанным основаниям.

1.17. При изменении обеспечиваемых залогом обязательств, в том числе сроков возврата предоставленных кредитов и/или уплаты денежных средств по Соглашению, либо установления (изменения) графиков возврата кредитов и/или уплаты процентов, размера процентов за пользование кредитами, Залогодатель согласен, что залог обеспечивает исполнение обязательств по Кредитным договорам и Соглашению с учетом условий Кредитных договоров и Соглашения, действующих на момент обращения взыскания на заложенное имущество.

1.18. Если настоящее соглашение или кредитные договоры, исполнение обязательств по которым обеспечивается залогом недвижимости, признаются незаключенными и/или недействительными. Залог недвижимости обеспечивает исполнение Должником обязательств по возврату Банку неосновательного обогащения.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

2.1. Залогодатель гарантирует, что:

- является собственником имущества, указанного в п.1.12. настоящего Договора и передаваемого в залог по настоящему Договору;

- Предмет залога, указанный в п.1.12. настоящего Договора, свободен от долгов, не продан, в споре или под арестом не состоит.

2.2. Предмет залога остается во владении у Залогодателя.

2.3. Залогодатель обязан принимать меры, необходимые для сохранения Предмета залога.

2.4. Немедленно уведомлять Залогодержателя о возникновении угрозы утраты или повреждения Предмета залога.

2.5. Залогодатель несет риск случайной гибели или случайного повреждения Предмета залога, при этом предмет залога не застрахован.

2.6. Залогодатель обязан не производить замену Предмета залога без письменного согласия Залогодержателя.

2.7. Залогодержатель вправе:

- проверять в любое время по документам и фактически состояние Предмета залога;

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

- требовать от Залогодателя в разумный срок восстановления Предмета залога или его замены другим равноценным имуществом в случае, если один из Предмета залога утрачен или поврежден;

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

2.8. Залогодержатель вправе обратиться взыскание на Предмет залога в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Залогодателем условий Кредитного договора и /или Соглашения.

ln

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

- 3.1. В случае непринятия мер, необходимых для сохранности Предмета недвижимости, если это повлекло утрату или повреждение Предмета залога, Залогодатель обязан уплатить Залогодержателю штраф в размере ста процентов от общей стоимости Предмета залога, указанной в п.1.14. настоящего Договора.
- 3.2. Если Залогодатель не обеспечивает Залогодержателю реальной возможности обратиться за взысканием на Предмет залога, Залогодатель уплачивает Залогодержателю штраф в размере ста процентов от общей стоимости Предмета залога, указанной в п.1.14. настоящего Договора.
- 3.3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Залогодателем обязательств, определенных п.п. 2.1.-2.6. настоящего Договора, Залогодатель уплачивает Залогодержателю пеню в размере 0,3% (Ноль целых три десятых процентов) от общей стоимости Предмета залога, определенной в п.1.14. настоящего Договора.
- 3.4. Прекращение залога по основаниям, предусмотренным законодательством РФ, не освобождает стороны от уплаты штрафов, пени, установленных настоящим Договором, а также от возмещения убытков и иного вреда, если нарушение условий настоящего Договора, причинившее убытки или иной вред, имело место до прекращения права залога.
- 3.5. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору, если такое неисполнение было вызвано действием обстоятельств непреодолимой силы. Наступление таких обстоятельств должно быть документально подтверждено уполномоченными органами.

4. ОБРАЩЕНИЕ ВЗЫСКАНИЯ НА ЗАЛОЖЕННОЕ ИМУЩЕСТВО.

- 4.1. Из стоимости Предмета залога Залогодержатель вправе удовлетворить свои требования по Кредитному договору в полном объеме, определяемом к моменту фактического удовлетворения, включая сумму кредитных траншей (основного долга), проценты, начисленные за весь срок пользования денежными средствами, пени, убытки, причиненные просрочкой исполнения обязательств, а также возмещение необходимых расходов Залогодержателя по взысканию. Возмещению подлежат также любые расходы и издержки Залогодержателя, связанные с исполнением настоящего Договора.
- 4.2. Залогодержатель приобретает право обратиться за взысканием на Предмет залога в случае невозврата Залогодателем денежных средств, указанных в пункте 1.1. – 1.10. настоящего Договора, в случае неуплаты процентов, начисленных за пользование денежными средствами в оговоренные Кредитным договором сроки, комиссии, а также в случаях пени и иных платежей, предусмотренных Кредитным договором.
- 4.2.1. Залогодержатель приобретает право обратиться за взысканием на Предмет залога в случае нарушения Залогодателем условий Соглашения, указанного в пунктах 1.1., 1.10. настоящего Договора.
- 4.3. Обращение за взысканием на Предмет залога производится в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.
- 4.4. Реализация Предмета залога производится в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.
- 4.5. При частичном исполнении Залогодателем кредитного обязательства, залог сохраняется в первоначальном объеме до полного погашения всей суммы задолженности по Кредитному договору, процентам, начисленным за весь срок пользования кредитными траншами, комиссией и иных платежей, предусмотренных Кредитным договором.
- 4.6. Залогодержатель может уступить свое право требования по Кредитному договору другим лицам, к которым также перейдут все полномочия по настоящему залоговому обязательству.

5. ПРЕКРАЩЕНИЕ ЗАЛОГА

- 5.1. Залог по настоящему договору прекращается:
- 5.1.1. с прекращением обязательств Залогодателя по Кредитному договору;
- 5.1.2. в случае гибели Имущества, если Залогодатель не заменил его согласно п. 1.16. настоящего Договора;
- 5.1.3. в случае реализации Имущества при обращении на него за взысканием, а также в случае, когда реализация Имущества оказалась невозможной.

5.2. Право собственности на Имущество, на которое обращено взыскание в соответствии с настоящим договором, прекращается у Залогодателя с момента возникновения права собственности на Имущество у лица, к которому оно перешло.

6. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ.

6.1. Настоящий Договор является неотъемлемой частью Кредитного договора. Условия, положения и обязательства Кредитного договора, не включенные в настоящий Договор, являются обязательными для Залогодателя.

6.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору заключаются в письменной форме и становятся неотъемлемой частью настоящего Договора с даты их подписания Сторонами.

6.3. Настоящий Договор составлен в простой письменной форме и подписан в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, третий в компетентные органы для государственной регистрации ипотеки.

6.4. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны будут руководствоваться действующим законодательством Российской Федерации.

7. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ	ЗАЛОГОДАТЕЛЬ
<p>ООО КБ «АйМаниБанк» 125212, г. Москва, ул. Выборгская, д. 16, корп. 2. к/с № 30101810300000000342 в отделение 3 Москва, БИК 044599342, ОГРН 1020400000081 ИНН 0411005333 КПП 775001001 телефон: 8 (495) 660-50-66</p> <p>И.о. Председателя Правления</p> <p> И.В. Волчикина М.П.</p> <p></p>	<p>ООО «ЭЛИНГ СПОРТ» Юридический адрес: 109544, г.Москва, улица Рогожский вал, д.6 корп.2 ОГРН: 1027739049524 ИНН/КПП:7709342198/774901001</p> <p>Генеральный директор</p> <p> И.Я. Шапиро/ М.П.</p> <p></p>

прошью пронумеровать
13 (двухзначных) листов

КОПИЯ ВЕ
Представитель по доверенности
ООО КБ АИМаниБанк
Дроздова Н.С.

Заряжение Федеральной службы
регистрационной, кадастра и
картографии по Москве
77



30 АПР 2015
20-27/022-77/005/001/2015-267/1



«И» 2015 г.

Игорь Яковлевич Шапиро

Генеральный директор
ООО «ЭЛИНГ СПОРТ»

Игорь Владимирович Волгинкин

И.о. Председателя Правления
ООО КБ «АИМаниБанк»

НА № 2015/0410/005/001/2015-267/1
Игорь Яковлевич Шапиро

ПРОНУМЕРОВАНО, ПРОШНУРОВАНО
И СКРЕПЛЕНО ПЕЧАТЮ
ЛИСТАХ

Аналоги

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа коммерческих участков в Москве > метро Аннино > МКАД, 32-й км

29 июн, 00:27 1 391 просмотр, 0 за сегодня

Р Платное

Коммерческая земля, 130 сот.

Москва, р-н Северное Бутово, МКАД, 32-й км, вл4 На карте

М Аннино, 21 мин. на транспорте

В избранное Поделиться Пожаловаться



Площадь Категория

130 сот. Земли промышленности

Прямой ПРЕДСТАВИТЕЛЬ СОБСТВЕННИКА. Продается ПРЕКРАСНЫЙ земельный УЧАСТОК пром. назначения 1,3 га ИДЕАЛЬНО РАСПОЛОЖЕННЫЙ прямо на внешней стороне МКАД в 150 метрах от развязки с Варшавским шоссе с ШИКАРНЫМ асфальтированным СЪЕЗДОМ со МКАД. РАСПОЛОЖЕНИЕ и сам участок просто ИЗУМИТЕЛЬНЫЕ для осуществления любых коммерческих проектов. Участок В СОБСТВЕННОСТИ! Все МАГИСТРАЛЬНЫЕ КОММУНИКАЦИИ! Идеально подойдет под Авто-Тех-центр, Крупный Автосалон, Торговый или Бизнес-центр, Отель, Склад и любое иное использование. (Категория земли позволяет см. Презентацию в фото.) Участок расположен слева от вл4 (Чайна-Таун). Никаких строений на участке нет, территория огорожена. Документы кристально чистые и готовы к сделке. ЛУЧШАЯ ЦЕНА. КАЧЕСТВО из всех объектов рынка! Уютному с реальным покупателем - бонус. Прямому покупателю - ТОРГ! Цена существенно снижена! Участок состоит из двух равных участков. Можем продать по-отдельности.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

+7 926 228-87-50

Пожалуйста, свяжитесь, что нашли это объявление на ЦИАН

Условия сделки

Цена	130 000 000 ₽
Ставка	10 000 ₽ за м²
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия Пожаловаться

Инвест проект Есть

Обременение Нет

ВРИ Промышленность

Технические характеристики

Электричество Есть, по границе участка

Газ Есть, на участке

Канализация Есть, по границе участка

Подъездные пути Асфальтированная дорога

Москва, р-н Северное Бутово, МКАД, 32-й км, вл4

М Аннино, 21 мин. на транспорте

130 000 000 ₽

1 000 000 ₽ за сот.

Следить за изменением цены

УСН

РФО

Кирилл Балкаров

Событий

+7 926 228-87-50

Пожалуйста, свяжитесь, что нашли это объявление на ЦИАН

Написать сообщение



РЕКЛАМА
DM Tower - БЦ класса «А»
Продажа офисов от 133 тыс. грн! Новый БЦ на Новоданиловской набережной! Рост цен с 1.08! Тел: (495) 071-12-65



РЕКЛАМА
Европейский бизнес-квартал «Парк Мир»
Продажа офисов с отделкой от 33 м2 в бизнес-квартале с инфраструктурой евро уровня. Собственный паркинг, н. Алексеевск. Тел: (495) 477-27-71



РЕКЛАМА
Ararat Plaza. Бизнес-центр метро 300м
Продажа торговых помещений под супермаркет, магазинный центр, кафе. Первая линия Дмитровское ш. Тел: (495) 374-55-99

1 000 000 ₽ за сот.

РФО

Кирилл Балкаров

Событий

+7 926 228-87-50

Пожалуйста, свяжитесь, что нашли это объявление на ЦИАН

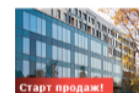
Написать сообщение



РЕКЛАМА
DM Tower - БЦ класса «А»
Продажа офисов от 133 тыс. грн! Новый БЦ на Новоданиловской набережной! Рост цен с 1.08! Тел: (495) 071-12-65



РЕКЛАМА
Европейский бизнес-квартал «Парк Мир»
Продажа офисов с отделкой от 33 м2 в бизнес-квартале с инфраструктурой евро уровня. Собственный паркинг, н. Алексеевск. Тел: (495) 477-27-71



РЕКЛАМА
Ararat Plaza. Бизнес-центр метро 300м
Продажа торговых помещений под супермаркет, магазинный центр, кафе. Первая линия Дмитровское ш. Тел: (495) 374-55-99

<https://www.cian.ru/sale/commercial/149937855/>

Коммерческая земля, 27 сот.

Московская область, Ленинский район, Битца поселок [На карте](#)

А Аннино, 15 мин. пешком

В Варшавское шоссе, 23 км от МКАД

[В избранное](#) [←](#) [↻](#) [↓](#) [📄](#) [⚠️ Пожаловаться](#)



Площадь Категория
27 сот. Земли промышленности

Продается земельный участок общей площадью 2706 м2. Расположен на первой линии съезда с Варшавского шоссе на МКАД. Разрешенное использование - для промышленного строительства. Участок имеет вытянутую форму размером 18 X 160 м, огорожен забором. Отлично подойдет для размещения точек продаж, автомойки, автосервиса, рынка. Торг возможен.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

+7 495 782-93-55

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Условия сделки

Цена	23 000 000 Р
Ставка	8 518 Р за м²
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#) [⚠️ Пожаловаться](#)

23 000 000 Р

851 852 Р за сот.

ID 13676872

+7 495 782-93-55

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)



РЕКЛАМА
Деловой центр **JAZZ**
Престиж и комфорт. Продажа офисов от 53 м2. 1-я линия Суэцкого вала. Системы комфорта.
Тел.: (495) 818-78-40



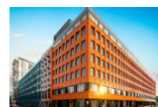
РЕКЛАМА
DM Tower - БЦ класса «А»
Продажа офисов от 133 тыс. р/м2!
Новый БЦ на Новоданиловской набережной! Рост цен с 1.08!
Тел.: (495) 021-12-65

ID 13676872

+7 495 782-93-55

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)



РЕКЛАМА
Деловой центр **JAZZ**
Престиж и комфорт. Продажа офисов от 53 м2. 1-я линия Суэцкого вала. Системы комфорта.
Тел.: (495) 818-78-40



РЕКЛАМА
DM Tower - БЦ класса «А»
Продажа офисов от 133 тыс. р/м2!
Новый БЦ на Новоданиловской набережной! Рост цен с 1.08!
Тел.: (495) 021-12-65

<https://vidnoye.cian.ru/sale/commercial/169422479/>

Коммерческая земля, 60 сот.

Москва ЮЗАО, р-н Южное Бутово, Большая Бутовская ул., вл11с1 [На карте](#)

▲ Улица Скобелевская, 20 мин. пешком

■ Варшавское шоссе, 3 км от МКАД

♥ В избранное [Пожаловаться](#)



Площадь Категория
60 сот. Участок поселений

Продается земельный участок 60 соток в Южном Бутово (ЗАО). 5 мин пешком от станции Бутово (электричка) и 20 минут пешком от метро Улица Скобелевская. Отличное место для общепита, пансионата, гостиницы, спорта, складского и прочего.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 926 763-86-18
Пожалуйста, свяжитесь, что нашли это объявление на ЦИАН

Условия сделки

Цена	35 400 000 руб
Ставка	5 900 руб за м²
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

Мощность, кВт	100
Инвестпроект	Нет
Обременение	Нет
ВРИ	Общее пользование территории

Технические характеристики

Электричество	Есть, на участке
Мощность	100 кВт
Канализация	Есть, на участке
Тип	Центральная

35 400 000 руб

590 000 руб за сот.

PRO

Доходное Место

Агентство недвижимости
16 объявлений

+7 926 763-86-18

Пожалуйста, свяжитесь, что нашли это объявление на ЦИАН



РЕКЛАМА
DM Tower - БЦ, класс «А»
Продать офисы от 133 тыс. руб! 2!
Новый БЦ на Новодачинской набережной! Рост цен с 1.08!
Тел.: (495) 021-12-65



РЕКЛАМА
DM Tower - БЦ, класс «А»
Продать офисы от 133 тыс. руб! 2!
Новый БЦ на Новодачинской набережной! Рост цен с 1.08!
Тел.: (495) 021-12-65



РЕКЛАМА
LOFT - офисы в новом БЦ
Продать офисы и ПЧ в БЦ Riverside, Павелецкая наб. От 107 т. руб. 2.
По ипотеке 100% Акция! Скидка 10% на офисы и торговые помещения до 31/07!
Тел.: (495) 120-00-38

до 10 объявлений

+7 926 763-86-18

Пожалуйста, свяжитесь, что нашли это объявление на ЦИАН



РЕКЛАМА
DM Tower - БЦ, класс «А»
Продать офисы от 133 тыс. руб! 2!
Новый БЦ на Новодачинской набережной! Рост цен с 1.08!
Тел.: (495) 021-12-65



РЕКЛАМА
DM Tower - БЦ, класс «А»
Продать офисы от 133 тыс. руб! 2!
Новый БЦ на Новодачинской набережной! Рост цен с 1.08!
Тел.: (495) 021-12-65



РЕКЛАМА
LOFT - офисы в новом БЦ
Продать офисы и ПЧ в БЦ Riverside, Павелецкая наб. От 107 т. руб. 2.
По ипотеке 100% Акция! Скидка 10% на офисы и торговые помещения до 31/07!
Тел.: (495) 120-00-38

<https://www.cian.ru/sale/commercial/175024665/>

Документы оценщика



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ЦЕНТРАЛЬНОЕ СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО»

141006, Московская область, г. Мытищи, Шарановский пр-д, стр.7, тел.: +7 495 249-4111, 8 800 555-4111, e-mail: info@sk-cso.ru, www.sk-cso.ru

ИНН 7701249655 ОГРН 1025006173114 Лицензия ЦБ РФ СИ № 3517, СЛ №3517, ИС №3517

У 0033641

ПОЛИС		№	02000000-000364/18
обязательного страхования ответственности оценщика		Дата выдачи	15.03.2018 г.
		Место выдачи	г. Уфа
Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страхователь и Страховщик заключили договор обязательного страхования ответственности оценщиков (далее по тексту – «Договор») на основании Заявления на страхование от «12» марта 2018 г. (далее по тексту – «Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиков ООО «ЦСО» от 27 августа 2014 г. (далее по тексту – «Правила»)			
СТРАХОВЩИК	Общество с ограниченной ответственностью «Центральное Страховое Общество» (ООО «ЦСО»)		
СТРАХОВАТЕЛЬ	<i>РЕШЕТНИКОВ АЛЕКСАНДР ГЕННАДЬЕВИЧ</i>		
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем в соответствии с настоящим договором является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу выгодоприобретателей в результате непреднамеренных ошибок, упущений (которыми по настоящему договору являются нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности), допущенных Страхователем (оценщиком, находящимся в штате страхователя) и которые привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности		
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском наступления его гражданской ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц (Выгодоприобретателей) при осуществлении оценочной деятельности, а также имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки и(или) в результате нарушения Страхователем (оценщиком, находящимся в штате страхователя) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.		
СТРАХОВАЯ СУММА	5 000 000 рублей		
По договору в целом	5 000 000 рублей		
По одному страховому случаю	5 000 000 рублей		
ФРАНШИЗА	нет		
ТАРИФНАЯ СТАВКА (%)	0,06		
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	3 000 рублей		
Порядок уплаты страховой премии	Единовременно		
Страховая премия поступила	19.03.2018 г.		
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	с 2 5 0 3 2 0 1 8 по 2 4 0 3 2 0 1 9		
ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ			
ПРИЛОЖЕНИЯ (являются неотъемлемой частью данного договора)	1. Правила страхования 2. Заявление на страхование от «12» марта 2018 г.		
Страхователь с Правилами ознакомлен и согласен, экземпляр Правил получил. Страхователь удостоверяет, что на момент подписания страхового полиса отсутствуют причины, способные повлечь наступление страхового случая, о котором Страхователь знает или должен знать, подтверждает достоверность и полноту предоставленных сведений.			
СТРАХОВЩИК ООО «ЦСО»	 Директор Уфимского филиала /Ю.Р.Идрисова/ м.п. На основании Доверенности № 2017-12/29-161 от «29» декабря 2017		СТРАХОВАТЕЛЬ  /А.Г.Решетников/



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«Центральное Страховое Общество»

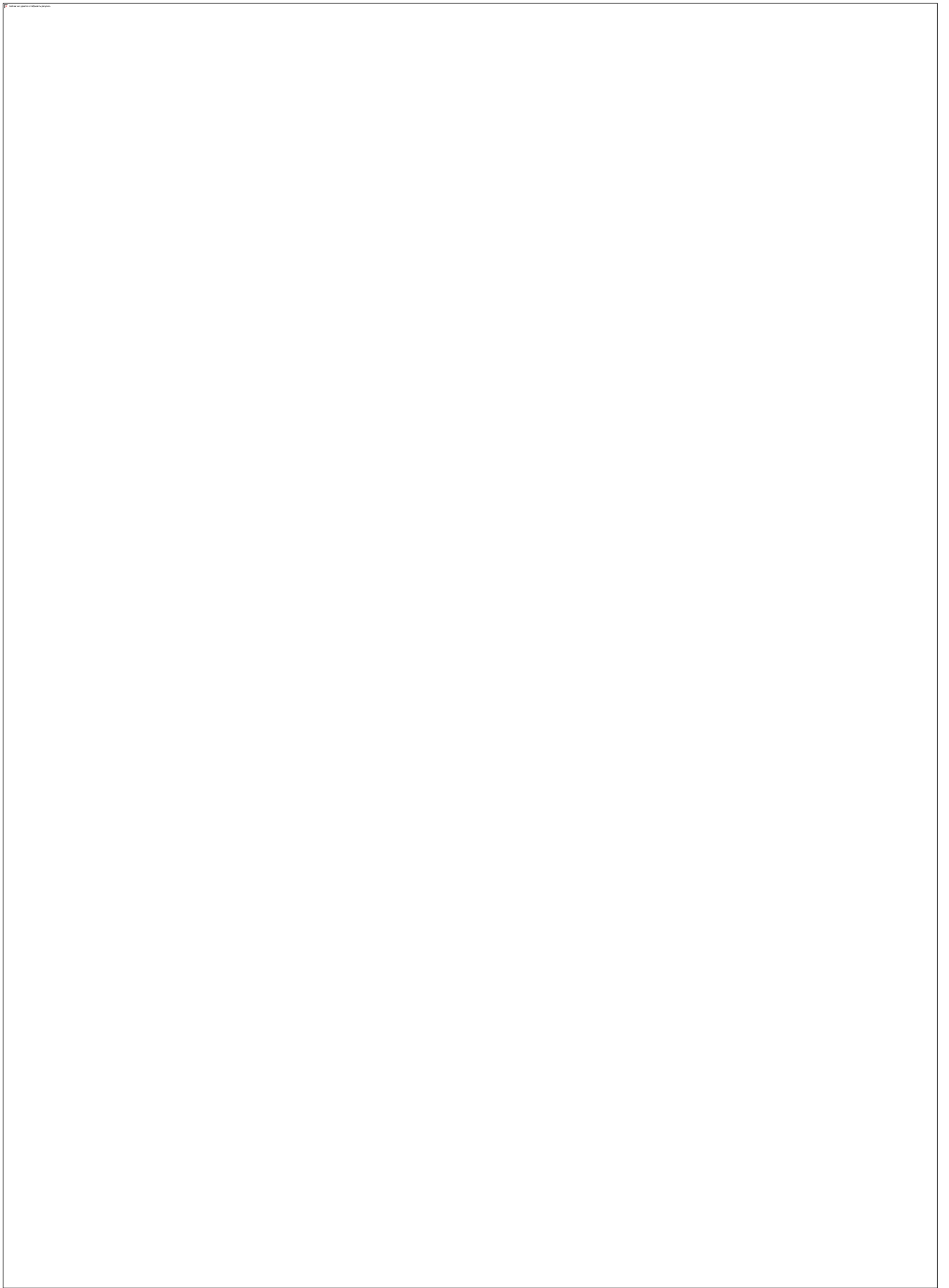
141006, Московская область, г. Мытищи, Шарановский пр-д, стр. 7, оф. 405, тел.: +7 495 249-4111, 8 800 555-4111, e-mail: info@sk-cso.ru, www.sk-cso.ru

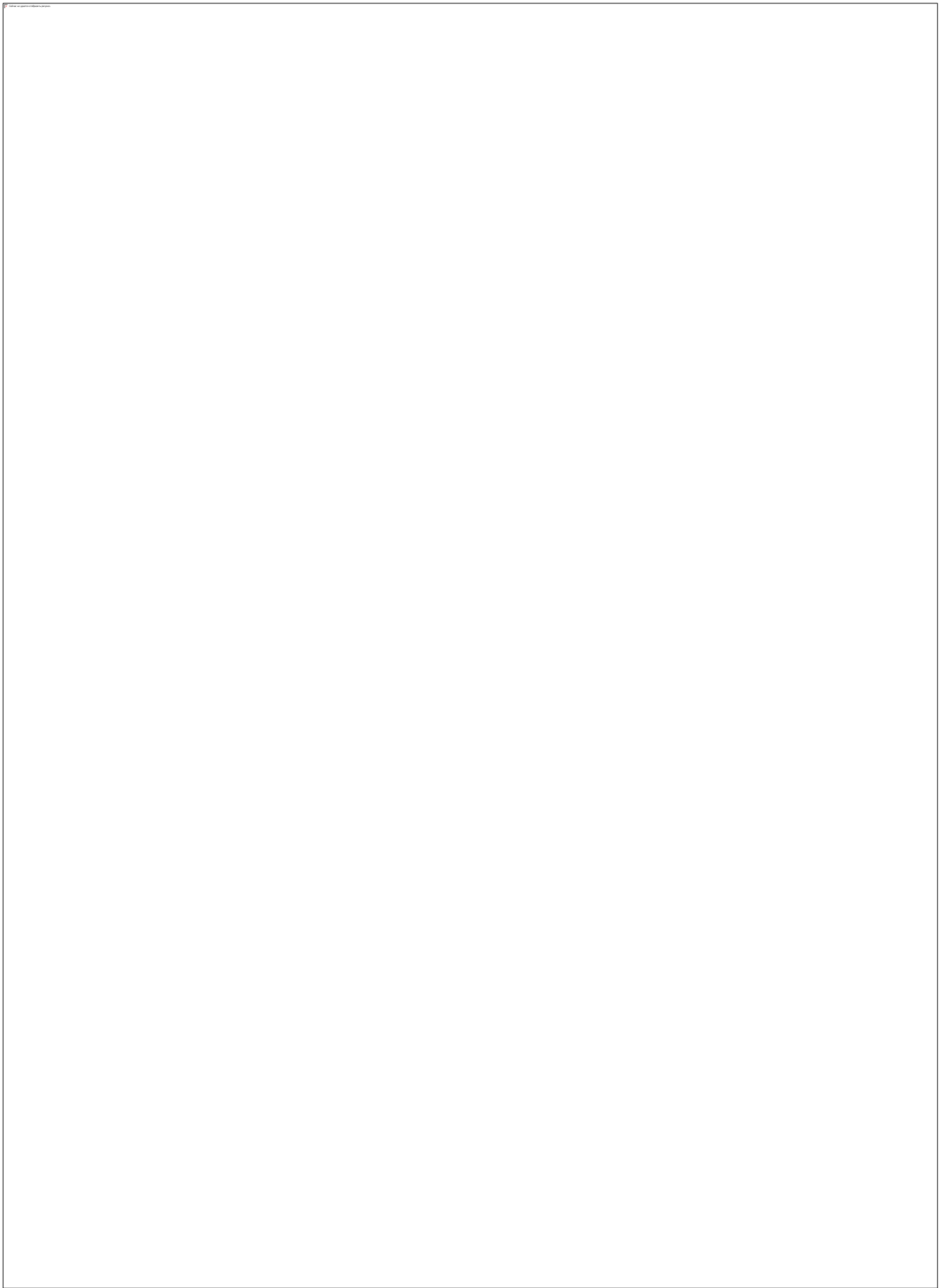
ИНН 7701249655 ОГРН 1025006173114 Лицензия ЦБ РФ СИ № 3517, СЛ № 3517, ПС №3517

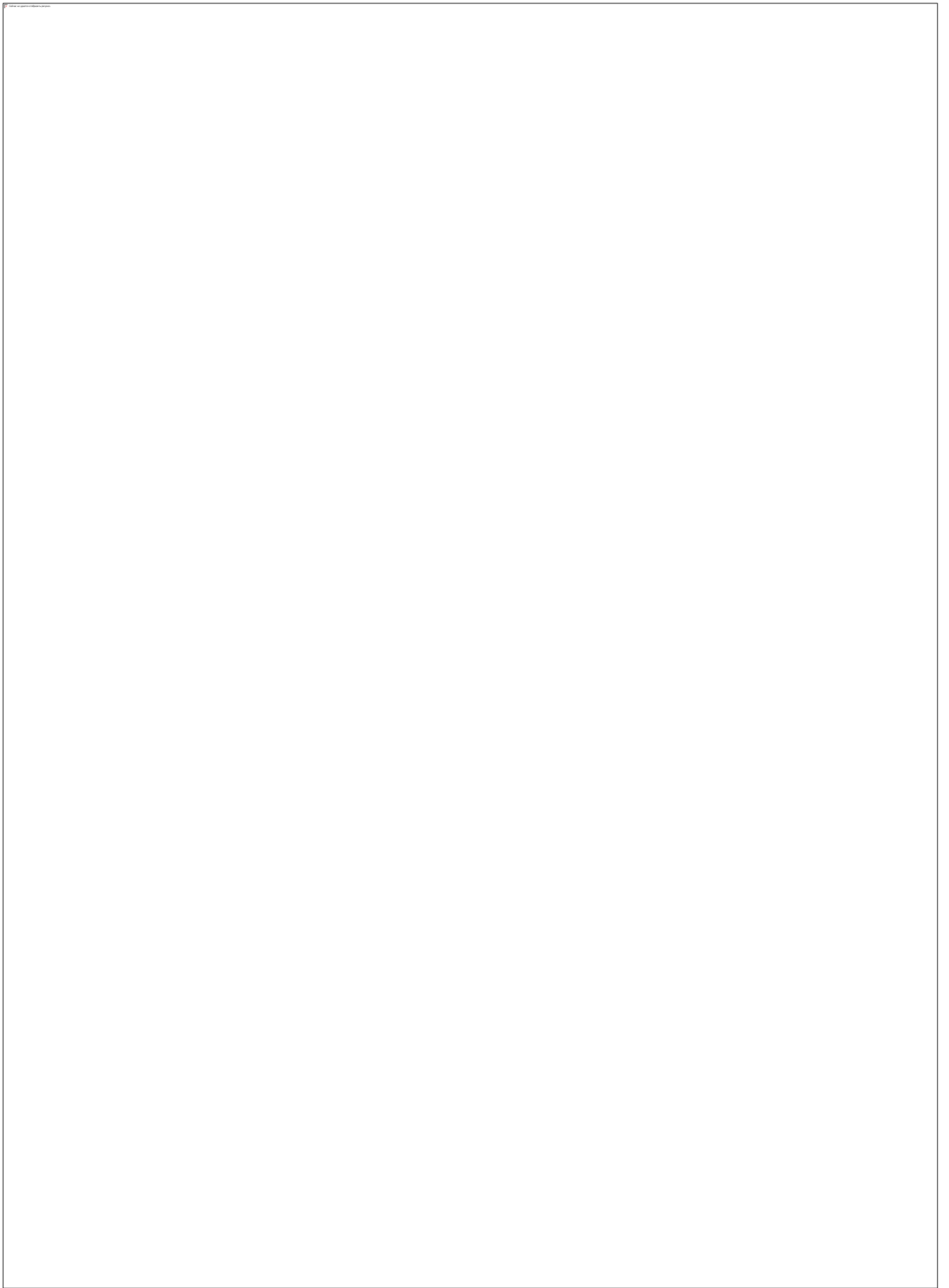
У 0023541

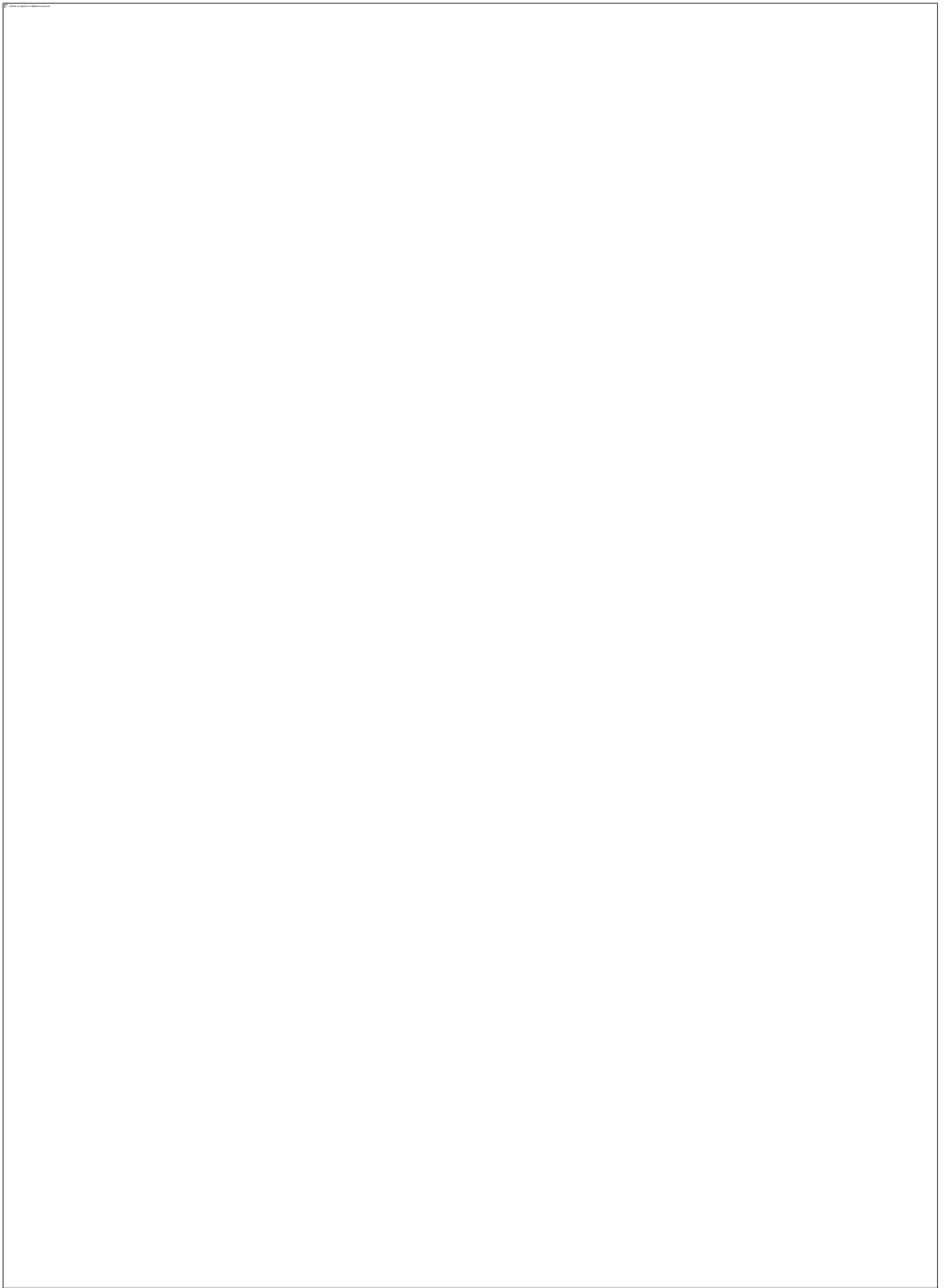
ПОЛИС		№	02000000-000363/18
обязательного страхования ответственности оценщика		Дата выдачи	15.03.2018 г.
		Место выдачи	г. Уфа
Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страхователь и Страховщик заключили договор обязательного страхования ответственности оценщиков (далее по тексту – «Договор») на основании Заявления на страхование от «12» марта 2018 г. (далее по тексту – «Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиков ООО «ЦСО» от 27 августа 2014 г. (далее по тексту – «Правила»)			
СТРАХОВЩИК	Общество с ограниченной ответственностью «Центральное Страховое Общество» (ООО «ЦСО»)		
СТРАХОВАТЕЛЬ	Общество с ограниченной ответственностью «Ребус»		
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем в соответствии с настоящим договором является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу выгодоприобретателей в результате непреднамеренных ошибок, упущений (которые по настоящему договору являются нарушениями Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности), допущенных Страхователем (оценщиком, находящимся в штате страхователя) и которые привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности		
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском наступления его гражданской ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц (Выгодоприобретателей) при осуществлении оценочной деятельности, а также имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки и(или) в результате нарушения Страхователем (оценщиком, находящимся в штате Страхователя) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.		
СТРАХОВАЯ СУММА	100 000 000 рублей		
По договору в целом	100 000 000 рублей		
По одному страховому случаю	50 000 000 рублей		
ФРАНШИЗА	нет		
ТАРИФНАЯ СТАВКА (%)	0,023		
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	23 000 рублей		
Порядок уплаты страховой премии	единовременно		
Страховая премия поступила	19.03.2018 г.		
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	с 2 5 0 3 2 0 1 8 по 2 4 0 3 2 0 1 9		
ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ			
ПРИЛОЖЕНИЯ (являются неотъемлемой частью данного договора)	1. Правила страхования 2. Заявление на страхование от «12» марта 2018 г.		
Страхователь с Правилами ознакомлен и согласен, экземпляр Правил получил. Страхователь удостоверяет, что на момент подписания страхового полиса отсутствуют причины, способные повлечь наступление страхового случая, о котором Страхователь знает или должен знать, подтверждает достоверность и полноту предоставленных сведений.			
СТРАХОВЩИК ООО «ЦСО»	СТРАХОВАТЕЛЬ		
Должность _____ /Ю.Р.Идрисова/ м.п. На основании Доверенности № 2018-03/15-1 от «15» марта 2018 г.	/Д.А.Шакиров/		











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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«02» октября 2013г.

№ 379

Дата выдачи свидетельства

Номер свидетельства

Специалист-оценщик

РЕШЕТНИКОВ АЛЕКСАНДР ГЕННАДЬЕВИЧ

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

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

Президент НП СРО «СВОД»



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

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 007842-1

« 29 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Решетникову Александру Геннадьевичу

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

от « 29 » марта 20 18 г. № 57

Директор



А.С. Бункин

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

АО «Оризон», Москва, 2018 г., «Б». Лицензия № 05-05-09/003 ФНС РФ. ТЗ № 160. Тел.: (495) 726-47-42, www.orizon.ru