



ФИНАНСОВО-ПРАВСВАЯ ГРУППА

Утверждаю

Генеральный директор
ЗАО Финансово-правовой группы
«АРКОМ»



А.В. Решетов

Отчет об оценке № 17/183А

Об определении рыночной стоимости

Дата определения стоимости объекта оценки: 10.11.2017гг.

Дата составления отчёта: 14.11.2017г г.

Заказчик: ООО «РАНТЬЕ В», в лице конкурсного управляющего Костюченко К.М.

Исполнитель: ЗАО ФПГ «АРКОМ» в лице генерального директора Решетова А.В.

- Новосибирск, 2017 г. -

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	4
1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	4
1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	4
1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки.....	5
1.4. Основание для проведения оценки	5
1.5. Задание на оценку	6
1.6. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	7
1.7. Заявление о соответствии (сертификат качества оценки)	9
1.8. Применяемые стандарты оценочной деятельности.....	10
1.9. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки.....	10
1.10. Содержание и объем работ, осуществленных при проведении оценки	11
1.11. Перечень использованных нормативно-методических материалов	12
1.12. Перечень использованных при определении оценки объекта оценки данных, с указанием источников их получения	12
1.13. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки. ..	13
1.14. Оцениваемые права	13
2. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ЗАТРАТНОГО, ДОХОДНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	13
2.1. Применяемы в отчете общие понятия и определения, соответствующие общим понятиям и определениям, обязательным к применению.....	13
2.2. Процесс оценки	16
2.3. Обзор общепринятых подходов к оценке.....	17
2.4. Выводы о возможности применения различных подходов к объектам оценки	17
3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ	19
3.1 Основные количественные и качественные характеристики оцениваемых объектов... ..	19
3.2 Описание местоположения объекта оценки.....	22
3.3 Информация о текущем использовании объектов.....	25
3.4 Количественные и качественные характеристики, входящие в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.....	25
3.5 Другие факторы и характеристики, относящиеся к объектам оценки, существенно влияющие на его стоимость	25
4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	27
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.....	27
4.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты.	30
4.3 Обзор офисной недвижимости г. Москвы.....	32
4.4 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый	

объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен	36
4.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	51
5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	51
5.1 Сравнительный подход.....	51
5.2 Доходный подход.....	59
7 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	66
8 РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ И ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	68
9 СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ.....	69
10. ПРИЛОЖЕНИЯ	70
10.1. Фотографии объекта оценки	70
10.2. Документы, предоставленные Заказчиком.....	80
10.3. Объекты-аналоги.....	138
10.4. Документы оценщика	142

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Положение	Значение
Объект оценки:	Нежилые помещения общей площадью 653,5 кв.м., расположенные на подвальном, 1 этаже, мансардном этаже, по адресу: Г. Москва, пер. Нововаганьковский, д. 3, стр. 1, номера на поэтажном плане: мансарда, помещение I - комнаты 1, 1а, 1б, с 2 по 10, подвал, помещение II - комнаты 1, 1а; помещение III - комнаты 1, 1а, 1б; этаж 1, помещение II - комнаты с 1 по 4, с 7 по 10, 12, 13, 13а, с 14 по 18, 18а, 18б, 18в, с 19 по 26, с 28 по 30. Кадастровый номер: 77:01:0004031:2477
Описание объекта оценки:	Смотреть глава 4.
Тип оцениваемого имущества:	Недвижимое
Документы на объект оценки:	В приложении 10.3.
Остаточная балансовая стоимость, руб.	823 757,82
Местоположение объекта оценки и его адрес	Г. Москва, пер. Нововаганьковский, д. 3, стр. 1, номера на поэтажном плане: мансарда, помещение I - комнаты 1, 1а, 1б, с 2 по 10, подвал, помещение II - комнаты 1, 1а; помещение III - комнаты 1, 1а, 1б; этаж 1, помещение II - комнаты с 1 по 4, с 7 по 10, 12, 13, 13а, с 14 по 18, 18а, 18б, 18в, с 19 по 26, с 28 по 30
Текущее использование объекта оценки:	Офисные помещения
Наиболее эффективное использование	Офисные помещения
Вид права:	Собственность
Субъект права:	Общество с ограниченной ответственностью «Рантье В»

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

Результаты, полученные при применении различных методов к оценке нежилого помещения общей площадью 653,5 кв.м, расположенных на подвальном, 1 этаже, мансардном этаже, по адресу: Г. Москва, пер. Нововаганьковский, д. 3, стр. 1, лит. Б, номера на поэтажном плане: мансарда, помещение I - комнаты 1, 1а, 1б, с 2 по 10, подвал, помещение II - комнаты 1, 1а; помещение III - комнаты 1, 1а, 1б; этаж 1, помещение II - комнаты с 1 по 4, с 7 по 10, 12, 13, 13а, с 14 по 18, 18а, 18б, 18в, с 19 по 26, с 28 по 30, без учета НДС, составляет:

Подход	Рыночная стоимость объекта оценки, рублей	Удельный вес подхода
Затратный	Не применялся	0
Сравнительный	76 641 000	0,5
Доходный	78 540 000	0,5
Средневзвешенная стоимость, рублей	77 591 000	

77 591 000 (Семьдесят семь миллионов пятьсот девяносто одна тысяча) рублей

1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Итоговая величина рыночной стоимости нежилых помещений, расположенных по адресу: Г. Москва, пер. Нововаганьковский, д. 3, стр. 1, лит. Б, номера на поэтажном плане: мансарда, помещение I - комнаты 1, 1а, 1б, с 2 по 10, подвал, помещение II - комнаты 1, 1а; помещение III - комнаты 1, 1а, 1б; этаж 1, помещение II - комнаты с 1 по 4, с 7 по 10, 12, 13, 13а, с 14 по 18, 18а, 18б, 18в, с 19 по 26, с 28 по 30, по состоянию на 11 ноября 2017 г., по мнению Оценщика, округленно, без учета НДС, составляет:

77 591 000 (Семьдесят семь миллионов пятьсот девяносто одна тысяча) рублей, а именно

Итоговая величина ликвидационной стоимости нежилых помещений, расположенных по адресу: Г. Москва, пер. Нововаганьковский, д. 3, стр. 1, номера на поэтажном плане: мансарда, помещение I - комнаты 1, 1а, 1б, с 2 по 10, подвал, помещение II - комнаты 1, 1а; помещение III - комнаты 1, 1а, 1б; этаж 1, помещение II - комнаты с 1 по 4, с 7 по 10, 12, 13, 13а, с 14 по 18, 18а, 18б, 18в, с 19 по 26, с 28 по 30, по состоянию на 11 ноября 2017 г., по мнению Оценщика, округленно, без учета НДС, составляет:

70 673 000 (Семьдесят миллионов шестьсот семьдесят три тысячи) рублей.¹

1.4. Основание для проведения оценки

Основание для проведения оценки	Договор № 17/183А от 08.11.2017г г. на оказание информационно-консультационных услуг по оценке объекта оценки
---------------------------------	---

¹ * Ликвидационная стоимость указана справочно и не подлежит использованию для целей проведения настоящей оценки.

1.5. Задание на оценку

Таблица 1.2. Задание на оценку.

Положение	Значение
Объект оценки:	Нежилые помещения общей площадью 653,5 кв.м, расположенные на подвальном, 1 этаже, мансардном этаже, по адресу: Г. Москва, пер. Нововаганьковский, д. 3, стр. 1, лит. Б, номера на поэтажном плане: мансарда, помещение I - комнаты 1, 1а, 1б, с 2 по 10, подвал, помещение II - комнаты 1, 1а; помещение III - комнаты 1, 1а, 1б; этаж 1, помещение II - комнаты с 1 по 4, с 7 по 10, 12, 13, 13а, с 14 по 18, 18а, 18б, 18в, с 19 по 26, с 28 по 30. Кадастровый номер: 77:01:0004031:2477
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристика объекта содержится в следующих документах: - Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АН №466474 от 17 ноября 2011г.; ² -Выписка из единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №77/100/347/2017-2415 от 29.08.2017г.; - Выписка из единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №77/100/336/2017-6116 от 06.09.2017г.; -Договор ипотеки №00600013/170111И1 от 03.06.2013г.; -Договор купли-продажи от 21.07.2000г.; -Договор о предоставлении участка в пользование на условиях аренды (договор аренды земли) от 31.08.2001г.; -Инвентаризационная опись основных средств, находящихся в залоге у ПАО «Сбербанк» от 15.09.2017г.; -Определение Арбитражного суда г. Москвы по Делу А40-168836/15-73-327 «Б» от 29.09.2017г.; -Технический паспорт на помещение от 18.10.2011г. См. глава 4
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Ограничения (обременения) прав на объект оценки	Ипотека (в целях настоящего отчета Оценщиком учитывается полное право собственности) ³
Тип оцениваемого имущества:	Недвижимость
Местоположение объекта оценки:	Г. Москва, пер. Нововаганьковский, д. 3, стр. 1, лит. Б, номера на поэтажном плане: мансарда, помещение I - комнаты 1, 1а, 1б, с 2 по 10, подвал, помещение II - комнаты 1, 1а; помещение III - комнаты 1, 1а, 1б; этаж 1, помещение II - комнаты с 1 по 4, с 7 по 10, 12, 13, 13а, с 14 по 18, 18а, 18б, 18в, с 19 по 26, с 28 по 30
Собственник объекта оценки:	Общество с ограниченной ответственностью «Рантье В»
Цели и задачи оценки:	Определения рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки:	Для целей реализации в ходе процедуры банкротства
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Заказчик не может использовать отчет (или любую его часть), составленный в соответствии с Договором для целей, отличных от указанных в Договоре и отчете об оценке.
Вид определяемой	Рыночная стоимость, ликвидационная стоимость приведена

² Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АН №466474 от 17 ноября 2011 г.

³ Договор ипотеки №00600013/170111И1 от 03.06.2013г.;

Определение Арбитражного суда г. Москвы по Делу А40-168836/15-73-327 «Б» от 29.09.2017г.

стоимости:	Справочно
Дата оценки	11 ноября 2017 г.
Балансовая стоимость	823 757,82
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Право собственности
Дата проведения осмотра объекта оценки	11 ноября 2017 г.
Дата оценки (дата определения стоимости объекта оценки):	11 ноября 2017 г.
Срок проведения оценки:	11 ноября 2017 г. -14 ноября 2017 г.
Дата составления отчета:	14 ноября 2017 г.

1.6. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Таблица 1.3. Сведения о Заказчике

Реквизит	Значение
Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «РАНТЬЕ В»
Организационно-правовая структура	Общество с ограниченной ответственностью
Почтовый адрес:	109548, город Москва, Шоссейный проезд, дом 16, кабинет 4
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН), дата присвоения ОГРН	1037739029547 от 08.01.2003 г.
ИНН/КПП	7723170215/772301001
Банковские реквизиты:	р/с: 40702810338170105588 в ОАО Сбербанк России г.Москва БИК 044525225 Кор. счет 30101810400000000225

Таблица 1.4. Сведения о юридическом лице

Организационно-правовая форма	Закрытое акционерное общество
Полное наименование:	Закрытое акционерное общество Финансово-правовая группа «АРКОМ»
Место нахождения:	630007, г. Новосибирск, ул. Фабричная 19а, оф.40
Почтовый адрес:	630007, г. Новосибирск, ул. Фабричная 19а, оф.40
Телефон:	+7(383) 210-31-66
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН):	ОГРН 1055406095216 от 15.03.2005 г.
Платежные реквизиты:	ИНН 5406307306 КПП 540701001
	Р/с 40702810400150001906 в банке Ф-л Банковский центр Сибирь ПАО БАНК ЗЕНИТ, г. Новосибирск
	К/с 30101810350040000851 БИК 045004851

Таблица 1.5. Сведения об оценщике

Фамилия, Имя, Отчество оценщика	Пушкарева Маргарита Олеговна
Место нахождения оценщика	630007, Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Фабричная 19а, оф. 40
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Действительный член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», регистрационный номер в реестре СРО: 007716 от 02.12.2011 года. Свидетельство о членстве 0023071 выдано 17.01.2017 г.
Образование оценщика. Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Восточно-казахстанский государственный технический университет им. Серикбаева Дипломрегистрационный № ЖБ0074160 от 30.06.2008 г. По специальности «Землеустройство и кадастр». Восточно-казахстанский государственный технический университет им. Серикбаева Дипломрегистрационный № ЖБ0256105 от 30.06.2010 г. По специальности «Землеустройство и кадастр». Диплом о профессиональной переподготовке ИНХНовосибирский государственный университет экономики и управления «НИНХ» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» от 25.06.2013
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Ответственность оценщика застрахована в Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ», Страховой полис № 433-722-000663/17. Страховой полис действует с 29.11.2016 г. По 28.11.2017 г. Страховая сумма: 1 000 000 (Один миллион) рублей
Стаж работы в оценочной деятельности	7 (Семь) лет

Таблица 1.6. Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета организациях и специалистах:

Привлекаемые организации и специалисты:	К проведению оценки и подготовке отчета об оценке организации и специалисты не привлекались.
---	--

1.7. Заявление о соответствии (сертификат качества оценки)

Составивший настоящий Отчет Оценщик гарантирует, что в соответствии с имеющимися у него данными:

Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.

Содержащиеся в настоящем Отчете расчеты, выводы, заключения и мнения принадлежат Оценщику и действительны с учетом оговоренных допущений, ограничений и пределов применения полученного результата проведения оценки Объекта.

Оценка Объекта проводилась Оценщиком при соблюдении требований к независимости оценщика, предусмотренного законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Оценка проведена, а настоящий Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом об оценочной деятельности № 135-ФЗ от 29.07.1998 (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 №178-ФЗ, от 21.03.2002 №31-ФЗ, от 14.11.2002 №143-ФЗ, от 10.01.2003 №15-ФЗ, от 27.02.2003 №29-ФЗ, от 22.08.2004 №122-ФЗ, от 05.01.2006 №7-ФЗ, от 27.07.2006 №157-ФЗ, от 05.02.2007 №13-ФЗ, от 13.07.2007г. №129-ФЗ, от 24.07.2007г..

Приведенные в настоящем Отчете данные, на основе которых проводилась оценка Объекта, были собраны Оценщиком и обработаны добросовестно и основательно, в связи, с чем обеспечивают достоверность настоящего Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.

Оценщик имеет в своем штате специалиста, для которого данное место работы является основным, и который имеет документ об образовании, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности в соответствии с согласованными с уполномоченным Правительством Российской Федерации органом по контролю за осуществлением оценочной деятельности профессиональными образовательными программами высшего профессионального образования, дополнительного профессионального образования или программами профессиональной переподготовки работников

Оценщик



/ М.О. Пушкарева

1.8. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Оценщик применил следующие стандарты оценочной деятельности:

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297

Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298

Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299

Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)" утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611

Вышеуказанные стандарты применяются на основании Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г., ст.11, ст.15.

1.9. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

При проведении оценки Объекта Оценщик принял следующие допущения, а также установил следующие ограничения и пределы применения полученного результата оценки Объекта:

1. Настоящий Отчет достоверен в полном объеме и лишь в указанных в Отчете целях. Настоящий Отчет не может быть использован иначе, чем в соответствии с целями и задачами проведения оценки Объекта.

2. При проведении оценки Объекта предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на итоговую величину стоимости Объекта. Оценщику не вменялся в обязанность поиск таких факторов.

3. Оценщик, используя при проведении оценки Объекта документы и информацию, полученные от Заказчика, а также из иных источников, не удостоверяет подлинность фактов, изложенных в таких документах, либо содержащихся в составе такой информации.

4. Использованные при проведении оценки Объекта данные принимаются за достоверные, при этом ответственность за соответствие действительности и формальную силу таких данных несут владельцы источников их получения.

5. Оценщику не вменяется в обязанность доказывание существующих в отношении Объекта прав.

6. Оценщик не несет ответственности за оценку состояния Объекта, скрытые характеристики и дефекты, которые возможно обнаружить только каким-либо путем, кроме обычного визуального осмотра или путем получения технической документации и спецификаций.

7. Оценщик не производил измерительных работ на местности и не принимает на себя ответственности за таковые.

8. Объект предполагается свободным от прав третьих лиц, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное.

9. Итоговая величина стоимости Объекта является действительной исключительно на дату определения стоимости Объекта (дату проведения оценки).

10. Сведения, выводы и заключения, содержащиеся в настоящем Отчете, касающиеся методов и способов проведения оценки, а также итоговой величины стоимости объекта оценки, относятся к профессиональному мнению Оценщика, основанному на его специальных знаниях в области оценочной деятельности и соответствующей подготовке.

11. Права на Объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательству Российской Федерации и иным нормативным актам, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное.

12. В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на Объект оценки, не проводилась. В оценке Оценщик исходил из

достоверности документов, подтверждающих право собственности на Объект оценки. При определении стоимости Объекта оценки Оценщик исходил из следующего:

- документы, представленные Заказчиком, являются подлинными;
- право собственности или иные права на Объект оценки оформлены и отражены в соответствующих документах;
- у сторон предшествующих сделок с Объектом оценки (участников цепочки по отчуждению Объекта) нет оснований для признания сделок недействительными.

1.10. Содержание и объем работ, осуществленных при проведении оценки

В соответствии с определенной целью, особенностями оцениваемого объекта и сложившейся экономической ситуацией на рынке был определен процесс оценки. Процесс оценки включал исследования и анализ, необходимые для заключения выводов об искомой стоимости. Процесс определения стоимости объекта оценки происходит в следующей последовательности.

Последовательность определения стоимости Объекта заключается в выполнении следующих этапов проведения оценки Объекта:

- 1) заключение Договора - проведено;
- 2) установление количественных и качественных характеристик объекта, в том числе сбор и обработка -проведено:
 - правоустанавливающих документов, сведений об обременении Объекта правами третьих лиц;
 - данных бухгалтерского учета и отчетности, относящихся к Объекту оценки;
 - информации о технических и эксплуатационных характеристиках Объекта;
 - иной информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик Объекта с целью определения его стоимости, а также другой информации (в том числе и фотодокументов), связанной с Объектом.
- 3) анализ рынка, к которому относится Объект - проведено;
- 4) выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов - проведено;
- 5) обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определению итоговой величины стоимости Объекта-проведено;
- 6) составление и передача Заказчику настоящего Отчета -проведено.

1.11. Перечень использованных нормативно-методических материалов

1. Гражданский кодекс РФ;
2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
3. Федеральный закон №157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 27 июля 2006г.;
4. Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года;
5. Федеральный стандарт оценки №2 «Цели оценки и виды оценки», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года;
6. Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года;
7. Свод стандартов оценки Российского общества оценщиков (ССО РОО, М. 2010г.);
8. Оценка недвижимости. Е.И. Тарасевич. Санкт-Петербург 1997 г.;
9. Оценка недвижимости. Генри С. Харрисон. Москва 1994 г.;
10. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Д.Фридман, Н.Ордуэй. Москва 1995г.;
11. Оценка недвижимости. Л.Н. Тепман. Москва, 2007 г.;
12. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Под ред. Рутгайзера В.М. (Дело, М., 1998г.);
13. Оценка недвижимости. А.Г. Грязнова, М.А. Федотова. Москва, 2007 г.;
14. Оценка собственности. Румянцева Е.Е. (Инфра-М, М., 2005г.).

1.12. Перечень использованных при определении оценки объекта оценки данных, с указанием источников их получения

Данные, использованные при проведении оценки получены из следующих источников:

1. Данные по объекту оценки, предоставленные Заказчиком приведены в приложениях к отчету;
2. Используются информационные материалы ресурсы Росреестр <https://rosreestr.ru>; аналитика сайта <http://economy.gov.ru/>; Аналитические материалы и методики, представленные на сайте Оценщик.ру - Все для оценки и для оценщика (<http://www.ocenchik.ru>); Материалы Библиотека оценщика Labrate.ru;
3. Исследования рынка, проанализированы все доступные данные по рынку недвижимости в г. Москва - как прошлые, так и текущие. Используются информационные материалы ресурсы INTERNET: Аналитические материалы Федеральной службы статистики (<http://www.gks.ru>); аналитического центра «Индикаторы рынка недвижимости» (<http://www.irm.ru>).

Информация для проведения корректировок при расчете рыночной стоимости имущества:

4. Лейфер Л. А., Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Издание третье, актуализированное и расписанное. Таблицы. Графики. Гистограммы. // Приволжский центр финансового консалтинга и оценки: Нижний Новгород, 2016,
5. «Справочника расчетных данных» (СРД №20, 2017 год) под редакцией канд. техн. наук Яскевича Е.Е.

1.13. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Количественные и качественные характеристики объекта установлены на основании предоставленных Заказчиком документов, отражены в таблицах 3.1 – 3.5.

Таблица 1.7. Опись полученных от Заказчика документов.

№ п/п	Наименование, вид документа	Подлинник /копия
1	Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АН №466474 от 17 ноября 2011г.	Копия
2	Выписка из единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №77/100/336/2017-6116 от 06.09.2017г.	Копия
3	Выписка из единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №77/100/347/2017-2415 от 29.08.2017г.	
4	Договор ипотеки №00600013/170111И1 от 03.06.2013г.	Копия
5	Договор купли-продажи от 21.07.2000г	Копия
6	Договор о предоставлении участка в пользование на условиях аренды (договор аренды земли) от 31.08.2001г.	Копия
7	Инвентаризационная опись основных средств, находящихся в залоге у ПАО «Сбербанк» от 15.09.2017г.	Копия
8	Определение Арбитражного суда г. Москвы по Делу А40-168836/15-73-327 «Б» от 29.09.2017г.	Копия
9	Технический паспорт на помещение от 18.10.2011г.	Копия

1.14. Оцениваемые права

Согласно документам, указанным в Таблице 1.7. настоящего Отчета, оценке принадлежит право собственности.

Право собственности (Гражданский кодекс РФ, часть 1, ст. 209) включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник может по своему усмотрению совершать в отношении своего имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать его им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

2. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ЗАТРАТНОГО, ДОХОДНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

2.1. Применяемы в отчете общие понятия и определения, соответствующие общим понятиям и определениям, обязательным к применению

В соответствии с ФСО-1 разд. II и ФСО-2 (пп. 7-10) в настоящем отчете применяются термины и определения, представленные ниже.

1. К *объектам оценки* относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.
2. При определении *цены* объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.
3. При определении *стоимости* объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом

стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

4. *Итоговая стоимость* объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.
5. *Подход к оценке* представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
6. *Датой оценки* (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.
7. При установлении *затрат* определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.
8. При определении *наиболее эффективного использования* объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.
9. При проведении *экспертизы отчета об оценке* осуществляется совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.
10. *Срок экспозиции* объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.
11. *Рыночная стоимость* определяется в следующих случаях: при изъятии имущества для государственных нужд; при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества; при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке; при определении стоимости неденежных вкладов в уставный (складочный) капитал; при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства; при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.
12. *Инвестиционная стоимость* - стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен.
13. *Ликвидационная стоимость* - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.
14. *Кадастровая стоимость* определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.

Кроме того, в отчете использованы понятия, термины и определения из следующих источников:

- Гражданский кодекс РФ;

- Федеральный закон №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998г.;

- Федеральный закон №157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 27 июля 2006г.;

- Федеральные стандарты оценки ФСО №№1,2,3, утвержденные Приказами МЭРТ РФ от 20.07.2007г. №№254,255,256;

- Справочная и учебная литература.

К объектам оценки относятся

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость), в соответствии со статьей 130 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ), относятся: земельные участки, участки недр, все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе электрические сети, линии телефонной связи (в случае, когда данные линии установлены на опорах, прочно связанных с землей), здания, сооружения, объекты незавершенного строительства⁴. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

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

Оценщик – лицо, обладающее подготовкой, опытом и квалификацией для оценки имущества; физическое лицо, являющееся членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшее свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального Закона.

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

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

Земельный участок – часть земной поверхности, включая почвенный слой, имеющая фиксированные границы, площадь, местоположение, правовой статус.

Улучшения – здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка.

⁴ Объекты незавершенного строительства отнесены к недвижимому имуществу с 1 января 2005 г.

Метод оценки – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов в оценке.

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

Объекты сравнения – проданные или предложенные к продаже на том же рынке объекты недвижимости, обладающие таким же оптимальным использованием, как и оцениваемый объект и максимально близкие к нему по другим характеристикам.

Единицы сравнения – некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставка, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

Элементы сравнения (ценообразующими факторами) называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменение цен или арендных ставок на недвижимость.

Корректировка - представляет собой операцию (часто математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемыми и сравниваемыми объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

2.2. Процесс оценки

Процесс оценки объекта оценки имеет стандартную процедуру, в соответствии с действующими федеральными стандартами.

Процесс оценки включает исследования и анализ, необходимые для заключения выводов об искомой стоимости. Процесс оценки состоит из нескольких этапов:

1. *Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки.* На данном этапе Оценщиком собирается детальная информация, относящаяся к оцениваемому недвижимому имуществу. Сбор данных осуществляется путем визуального осмотра объекта Оценщиком и анализа информации об объекте, предоставленной Заказчиком. Сбор информации об объекте оценки производится по следующим направлениям:
 - имущественные права и обременения, связанные с объектом;
 - местоположение объекта оценки;
 - физические характеристики объекта;
 - информация о текущем использовании объекта.
2. *Анализ рынка, а также других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его рыночную стоимость.* На этом этапе Оценщиком собирается информация по всем ценообразующим факторам, влияющим на рыночную стоимость объекта оценки и использовавшихся при ее определении. Сбор данных производится по следующим направлениям:
 - макроэкономические факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта;
 - социально-экономическая ситуация в районе расположения объекта;
 - состояние соответствующего сектора рынка, закономерности его изменения и складывающаяся динамика цен на объекты аналогичные оцениваемому;
 - прочие ценообразующие факторы.
3. *Анализ наиболее эффективного использования.* На основе собранной информации с учетом существующих ограничений, специфики объекта оценки и типичных способов использования подобной недвижимости Оценщик делает вывод о наиболее эффективном использовании объекта оценки.
4. *Применение подходов к оценке рыночной стоимости объекта оценки* в соответствии с Федеральными стандартами оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», Федеральными стандартами оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости». На данном этапе Оценщик рассматривает возможность применения к

оценке рыночной стоимости объекта оценки трех стандартных, принятых в международной практике подходов к оценке: затратного, сравнительного и доходного, и производит расчеты с использованием приемлемых подходов.

5. *Согласование результатов расчетов*, полученных с применением различных подходов и вывод итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки.
6. *Подготовка отчета* об установленной стоимости: на данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сводятся воедино и излагаются в виде отчёта.

2.3. Обзор общепринятых подходов к оценке

В современной практике используются три основных подхода к оценке:

При проведении, в соответствии со стандартами оценки, оценщик обязан использовать (или обосновать отказ от использования) следующие подходы к оценке:

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

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

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.

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

Согласование (обобщение) величин стоимости объекта оценки – величина стоимости объекта, полученная как итог, обоснованного оценщиком результатов оценки в рамках различных подходов и методов к оценке. При проведении согласования результатов расчетов стоимости объекта оценки, учитывается вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждений и допущений оценщика о качестве результатов, полученных в рамках применения подходов.

2.4. Выводы о возможности применения различных подходов к объектам оценки

В соответствии с ФСО №1 в оценочной деятельности существует три подхода: доходный, сравнительный и затратный подходы.

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

Согласно ФСО №1 п. 21 доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, Оценщик должен:

а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Вывод.

Основная предпосылка доходного подхода заключается в том, что экономическая ценность какого-либо объекта в настоящем обусловлена возможностью получать с помощью этого объекта доходы в будущем. Таким образом, оценка стоимости на основе доходного подхода – это определение ценности потенциальных доходов, ожидаемых от владения и распоряжения ими. Чтобы применить доходный подход, необходимо спрогнозировать будущие доходы за несколько лет эксплуатации объекта. При применении доходного подхода определяется стоимость от доходоприносящего объекта, в качестве сдачи в аренду. Данное использование может включать в себе принципы инвестора, при приобретении объекта.

Оценщиками принято решение применить доходный 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.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, Оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован Оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок Оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

Вывод. При анализе рынка продаж объектов аналогичных оцениваемому объекту, выявлено достаточное количество объектов-аналогов сопоставимых по основным техническим характеристикам. Имеющаяся у оценщика информация позволяет применить сравнительный подход и провести сравнительный анализ с аналогичным объектом на открытом рынке в рамках сравнительного подхода. Оцениваемое здание мельничного комплекса является специализированным объектом, который предназначен для производства муки. Согласно предоставленным документам и визуальному осмотру здания, была разбивка по назначению частей помещений, а именно: цех, приемный бокс, электрощитовая, галерея, слесарная мастерская, коридоры, тамбур, кабинет, бытовое. Таким образом, продажа таких специализированных объектов, как здание мельничного комплекса, на рынке продаж не предлагается как объекты недвижимости.

Строительство такого специализированного комплекса предназначено для конкретных целей, при этом вся инфраструктура определена спецификой данного производства, поэтому рассматривать Объект оценки как совокупность зданий и сооружений производственно-складского назначения не совсем корректно.

Вывод. При анализе рынка продаж объектов аналогичных оцениваемому объекту, выявлено достаточное количество объектов-аналогов сопоставимых по основным техническим характеристикам. Имеющаяся у оценщика информация позволяет применить сравнительный

подход и провести сравнительный анализ с аналогичным объектом на открытом рынке в рамках сравнительного подхода. Оценщиками принято решение применить сравнительный подход.

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

Исходное положение затратного подхода состоит в том, что стоимость улучшений определяется как сумма затрат, которые должен понести типичный покупатель для получения на дату оценки путем строительства на этом же участке земли зданий и сооружений, адекватных по своей полезности объекту оценки. По определению, данный подход применим к полноценному объекту недвижимости, состоящему из участка земли и зданий или сооружений.

Использование затратного подхода рекомендуется для специализированных зданий.

Вывод. Условием возможности применения затратного подхода является наличие достоверной и полной информации об объемно-планировочных параметрах (строительном объеме, общей площади, этажности и др.), материале основных конструктивных элементов, о составе и качестве элементов инженерного оборудования, классе конструктивной системы здания и пр. Как правило, все эти данные представлены в паспорте БТИ или выписки из технического паспорта, которые являются одними из основных документов необходимых для проведения работ по оценке. Данные документы являются основным источником информации об объекте оценки при применении методов затратного подхода.

В рамках настоящего отчета, затратный подход не используется.

3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ⁵

3.1 Основные количественные и качественные характеристики оцениваемых объектов

В соответствии с договором № 17/183А от 08.11.2017г. объектом оценки является недвижимое имущество, принадлежащее на праве собственности Обществу с ограниченной ответственностью «Рантье В».

Объект оценки представляет собой: нежилые помещения общей площадью 653,5 кв.м, расположенные на подвальном, 1 этаже, мансардном этаже, по адресу: Г. Москва, пер. Нововаганьковский, д. 3, стр. 1, лит. Б, номера на поэтажном плане: мансарда, помещение I - комнаты 1, 1а, 1б, с 2 по 10, подвал, помещение II - комнаты 1, 1а; помещение III - комнаты 1, 1а, 1б; этаж 1, помещение II - комнаты с 1 по 4, с 7 по 10, 12, 13, 13а, с 14 по 18, 18а, 18б, 18в, с 19 по 26, с 28 по 30. Кадастровый номер: 77:01:0004031:2477.

Осмотр и фотографирование Объекта оценки производился оценщиками и приведен в Приложении 10.1.

⁵ Количественные и качественные характеристики объектов установлены в соответствии с документами, указанными в п. 1.13 настоящего отчета, а также по данным визуального осмотра

Таблица 3.1 - Сведения о праве собственности на объект оценки

№ п/п	Наименование объекта	Документы	Адрес	Существующие ограничения, обременения права
1.	Нежилые помещения общей площадью 653,5 кв.м, расположенные на подвальном, 1 этаже, мансардном этаже	1) Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АН №466474 от 17 ноября 2011г.; 2) Договор ипотеки №00600013/17011ИИ1 от 03.06.2013г.; 3) Определение Арбитражного суда г. Москвы по Делу А40-168836/15-73-327 «Б» от 29.09.2017г.	Г. Москва, пер. Нововаганьковский, д. 3, стр. 1, лит. Б, номера на поэтажном плане: мансарда, помещение I - комнаты 1, 1а, 1б, с 2 по 10, подвал, помещение II - комнаты 1, 1а; помещение III - комнаты 1, 1а, 1б; этаж 1, помещение II - комнаты с 1 по 4, с 7 по 10, 12, 13, 13а, с 14 по 18, 18а, 18б, 18в, с 19 по 26, с 28 по 30.	Ипотека

Таблица 3.2 – Характеристики объекта оценки

Характеристики объекта		Источники информации, определяющие характеристики оцениваемого объекта
<i>Характеристики местоположения</i>		
Населенный пункт	г. Москва	Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АН №466474 от 17 ноября 2011г.
Адрес	Г. Москва, пер. Нововаганьковский, д. 3, стр. 1, лит. Б, номера на поэтажном плане: мансарда, помещение I - комнаты 1, 1а, 1б, с 2 по 10, подвал, помещение II - комнаты 1, 1а; помещение III - комнаты 1, 1а, 1б; этаж 1, помещение II - комнаты с 1 по 4, с 7 по 10, 12, 13, 13а, с 14 по 18, 18а, 18б, 18в, с 19 по 26, с 28 по 30	Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АН №466474 от 17 ноября 2011г.
Удобство доступа к помещениям	Отличное	По данным визуального осмотра
Ближайшее окружение	Административная застройка, жилая застройка.	По данным визуального осмотра
<i>Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом</i>		
Вид права на помещения	Собственность	Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АН №466474 от 17 ноября 2011г.
Правообладатель	Общество с ограниченной ответственностью «Рантье В»	Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АН №466474 от 17 ноября 2011г.

Характеристики объекта		Источники информации, определяющие характеристики оцениваемого объекта
Обременения	Ипотека	Договор ипотеки №00600013/170111И1 от 03.06.2013г.; Определение Арбитражного суда г. Москвы по Делу А40-168836/15-73-327 «Б» от 29.09.2017г.
Функциональное назначение	Нежилые помещения	Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АН №466474 от 17 ноября 2011 г.
Фактическое использование	Офисные помещения	Анализ наиболее эффективного использования, данные визуального осмотра
Кадастровый (или условный) номер	77:01:0004031:2477	Выписка из единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №77/100/347/2017-2415 от 29.08.2017г.
Физические характеристики		
Тип объекта недвижимости	Встроенные помещения	Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АН №466474 от 17 ноября 2011 г.
Площадь общая, кв. м.	653,5	Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АН №466474 от 17 ноября 2011 г.
Арендопригодная площадь, кв. м.	653,5	Данные визуального осмотра
Наличие перепланировок	Нет	По данным визуального осмотра
Этаж	Подвал, 1 этаж, мансардный этаж	Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АН №466474 от 17 ноября 2011 г.
Внутреннее состояние (субъективная оценка)	Хорошее состояние	По визуальному осмотру
Наличие инженерных систем	Электричество, водоснабжение, канализация	По визуальному осмотру
Информация по земельному участку, относящемуся к зданию		
Адрес участка	Г. Москва, пер. Нововаганьковский, вл. 3, стр. 1	Выписка из единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №77/100/336/2017-6116 от 06.09.2017г.
Ограничение прав на земельный участок	Аренда	Выписка из единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №77/100/336/2017-6116 от 06.09.2017г. Договор о предоставлении участка в пользование

Характеристики объекта		Источники информации, определяющие характеристики оцениваемого объекта
		на условиях аренды (договор аренды земли) от 31.08.2001г.
Площадь участка	500 кв.м.	Выписка из единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №77/100/336/2017-6116 от 06.09.2017г.

По результатам осмотра, Оценщиками установлено хорошее состояние для помещений.

3.2 Описание местоположения объекта оценки

Целью настоящего раздела Отчета является анализ характеристик местоположения, оказывающих влияние на концепцию Объекта оценки и его привлекательность для потенциальных инвесторов.

Анализ среды местоположения, в котором расположен оцениваемый объект, представлен в следующей таблице.

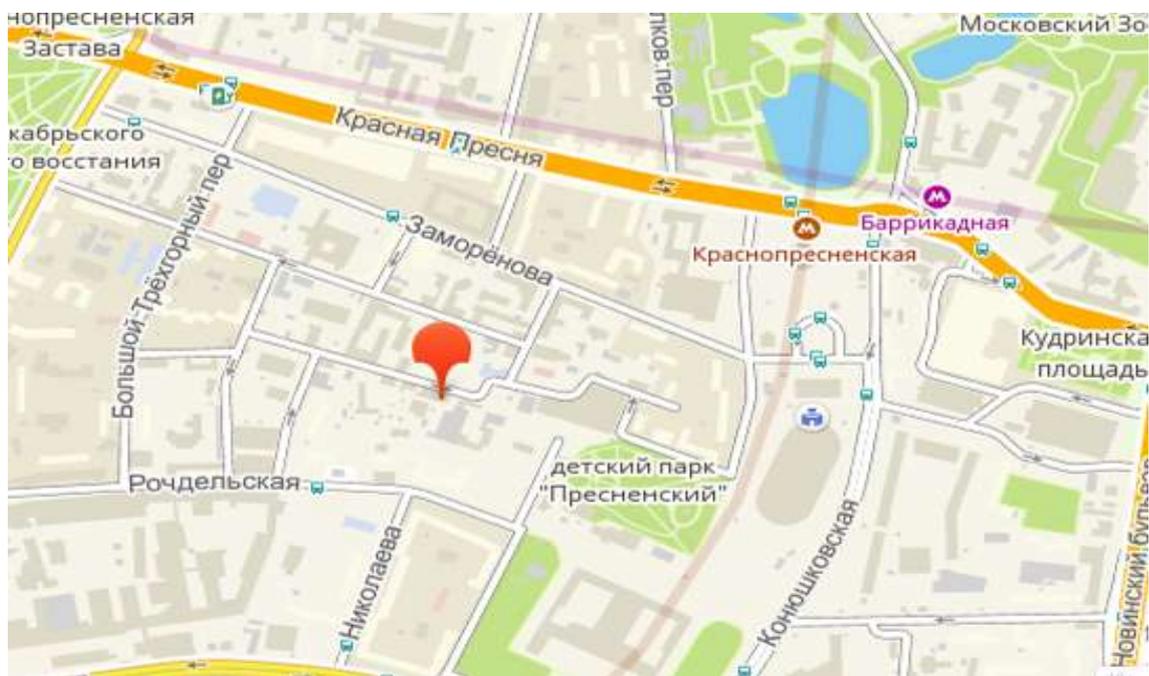
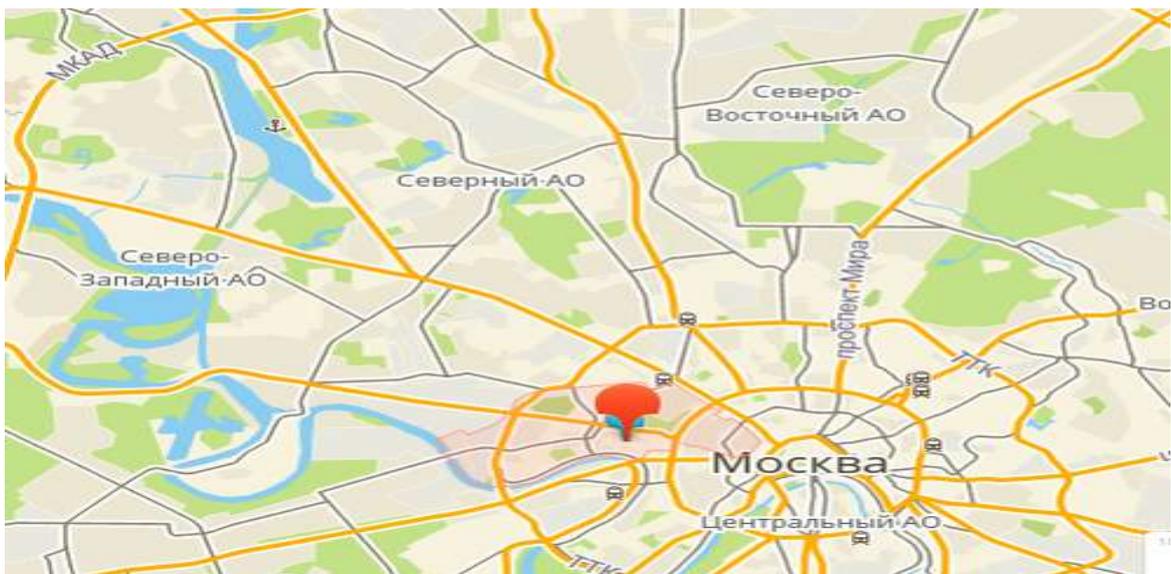
Таблица 3.3 – Основные характеристики расположения объекта оценки

Параметр	Характеристика
Точный адрес	Г. Москва, пер. Нововаганьковский, д. 3, стр. 1
Расположение на территории района	<p>— один из 12 административных округов города Москвы, расположен в центре города и включает в себя 10 районов. В округе расположено много театров, почти все московские вокзалы, большинство министерств Российской Федерации, а также Кремль, Дом правительства РФ, Государственная дума, Совет Федерации. Значительную часть территории округа занимают различные офисные здания, на западной окраине округа в том числе расположен ММДЦ «Москва-Сити».</p> <p>Границы округа почти совпадают с городской чертой города до 1912 года (за исключением районов: «Сокольники», входящего в состав Восточного административного округа, и «Дорогомилово», входящего в состав Западного административного округа).</p>
Локальное расположение	<p>н — район в Москве, расположенный в Центральном административном округе. Району соответствует внутригородское муниципальное образование «Пресненское»</p> <p>На территории района имеется значительное количество заводов и фабрик (постепенно осуществляется их вывод с территории), Дом Правительства РФ, крупные деловые комплексы (Москва-Сити, Центр международной торговли).</p> <p>Ранее Краснопресненский район был одним из наиболее индустриально развитых районов Москвы. Ввиду строительства бизнес-центра «Москва-Сити» и программы вывода предприятий из центра города округ теряет свой промышленный потенциал.</p>

<p>Расположение относительно основных транспортных магистралей</p>	<p>Шесть из девяти железнодорожных вокзалов Москвы расположены в ЦАО: Ленинградский, Казанский, Ярославский, Белорусский, Курский и Павелецкий. Эти мощные транспортные узлы посреди «гламурного» благополучия – настоящая «ложка дегтя в бочке меда» - не поддающиеся «облагораживанию» криминогенные точки, жестко гармонирующие с элитным статусом Центра.</p> <p>Через ЦАО проходят почти все ветки метро, за исключением Каховской и Бутовской, составляя 38% от всей протяженности столичной «подземки». Благодаря радиально-кольцевому устройству, все дороги Москвы ведут в центральную точку – на Красную Площадь. Именно на карте ЦАО это становится особенно очевидным: центр столицы густо опутан паутиной проспектов, улиц, и переулков. Главные транспортные артерии Центрального округа Москвы: улицы Тверская, Новослободская, Краснопрудная, Проспект Мира, Шоссе Энтузиастов, Ленинский проспект и несколько других - поменьше. Все они выходят на Садовое Кольцо.</p> <p>В центре общественный транспорт представлен не только автодорогами и метрополитеном, но и автобусами, троллейбусами, трамваями, маршрутными такси. Хотя власти города делают попытки высвобождения отдельной полосы на дороге для автобусов и «маршруток», эти правила в часы-пик не особенно соблюдаются автовладельцами, поэтому пробки в центре столицы – явление постоянное и усугубляющееся год от года..</p>
<p>Состояние дорожного полотна подъездных путей</p>	<p>Состояние подъездных путей – хорошее</p>
<p>Параметр</p>	<p>Характеристика</p>
<p>Привлекательность района</p>	<p>Высокая для коммерческих целей и индивидуального жилищного фонда</p>
<p>Основные объекты, расположенные рядом</p>	<p>Инфраструктура Центрального округа Москвы развита максимально. Более того - все развлекательные, образовательные и торговые объекты находятся в состоянии жесткой конкуренции друг с другом.</p> <p>На территории ЦАО расположено более 250 дошкольных образовательных заведений (частные и государственные детские сады и ясли), примерно 160 общеобразовательных и специальных школ, многие из которых – с многолетней историей, гордящиеся своим преподавательским составом, готовящие будущих студентов для лучших вузов страны (потенциально – ученых, чиновников, управленцев) по специальной индивидуальной программе.</p> <p>Жителей района обслуживают около 150 медицинских учреждений разного профиля – больницы, поликлиники, центры здоровья, стоматологические клиники.</p> <p>Самые известные спортивные заведения ЦАО - стадионы «Лужники» и «Олимпийский»</p> <p>Государственная Третьяковская галерея, библиотеки, художественные музеи, галереи и дома-музеи известных людей, купеческие и дворянские особняки, произведения великих архитекторов, знаменитые магазины ГУМ, ЦУМ, Детский мир, цирк Никулина, театры, престижные торговые центры и другие развлекательные заведения – все эти объекты не только притягивают толпы туристов, но и делают жизнь самих москвичей насыщенной и интересной.</p> <p>К территории относятся: Покровский и Чистопрудный бульвары, сад им. Баумана, Александровский, Милютинский, Морозовский, Тайницкий сады, Фестивальный и Екатерининский парки, парки Таганский и Прямикова, Нескучный сад, парк «Аквариум», «Аптекарский огород» и еще несколько садилов, парков и скверов (Екатерининский, Большой Кремлевский, «Антропова яма» и др.). Через Басманный район протекает река Яуза, на берегах которой также местами сохранились природные ландшафты.</p>

Возможность затопления паводковыми и тальми водами	Нет
Рельеф земельного участка	Имеются перепады высот, благодаря которым организован отдельный вход в подвальную часть зданий
Сотовая связь	Зона уверенного приема
Экологические условия (смог, грязь, шум)	В пределах нормы

Рис. 1 – Местоположение объекта оценки на карте. (Данные <http://maps.yandex.ru>)



Вывод.

Объект характеризуется отличным местоположением, развитой инфраструктурой и транспортной доступностью.

3.3 Информация о текущем использовании объектов

По данным предоставленным Заказчиком, а также по данным визуального осмотра оцениваемые объекты используются по функциональному назначению.

3.4 Количественные и качественные характеристики, входящие в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.

Оценщик не обладает сведениями относительно наличия количественных и качественных характеристик Объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты его оценки в рамках данного Отчета.

3.5 Другие факторы и характеристики, относящиеся к объектам оценки, существенно влияющие на его стоимость

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

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, то есть время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Предполагается, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, то есть срок экспозиции – это то типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

Для понимания степени ликвидности должны быть проанализированы следующие факторы:

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

Характеризовать ликвидность можно, подразделяя ее на отдельные группы в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. Применима следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации:

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

На основании анализа всех выше перечисленных факторов, а также данных сайта СтатРиэлт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2017/111-korrektirovki-gynochnoj-stoimosti-kommercheskikh-zdaniy-i-pomeshchenij/903-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2017-goda>) для офисных помещений, срок реализации 4-8 месяцев, среднее значение 6 месяцев.

3.6 Анализ наиболее эффективного использования

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости - это наиболее вероятное использование имущества, которое физически возможно, имеет надлежащее оправдание, юридически допустима и финансово осуществимо, и при котором оценка этого имущества дает максимальную величину стоимости. Наилучшее и наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости.

Объекты недвижимости, за редким исключением, допускают альтернативные варианты их использования. На одном и том же земельном участке могут быть построены здания различного назначения; одно и то же здание часто может с равным успехом использоваться как административное, промышленное, складское или жилое. Каждому из таких альтернативных вариантов использования соответствует определенная структура ожидаемых выгод, а значит, определенная стоимость объекта.

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

Юридическая допустимость: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены действующим законодательством РФ.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных способов использования объекта недвижимости.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того варианта, при котором физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу объекта оценки.

Максимальная эффективность: рассмотрение такого варианта, который из финансово осуществимых вариантов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Наилучшее и наиболее эффективное использование должно быть определено для земельного участка как условно свободного (незастроенного), а также для участка с существующими улучшениями. Ниже приводится анализ на наиболее эффективное использование объекта в двух вариантах.

При проведении данного анализа предполагается, что участок земли является незастроенным (или может быть освобожден путем сноса имеющихся зданий и сооружений).

Объектом оценки являются Нежилые помещения общей площадью 653,5 кв.м, расположенные на подвальном, 1 этаже, мансардном этаже, по адресу: Г. Москва, пер. Нововаганьковский, д. 3, стр. 1, лит. Б, номера на поэтажном плане: мансарда, помещение I - комнаты 1, 1а, 1б, с 2 по 10, подвал, помещение II - комнаты 1, 1а; помещение III - комнаты 1, 1а, 1б; этаж 1, помещение II - комнаты с 1 по 4, с 7 по 10, 12, 13, 13а, с 14 по 18, 18а, 18б, 18в, с 19 по 26, с 28 по 30. Кадастровый номер: 77:01:0004031:2477.

Нежилые помещения расположены в административном здании, расположенном Центрально административном округе г. Москвы

Юридическая допустимость: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены действующим законодательством РФ.

В том случае, если текущее разрешенное использование будет признано запрещенным, тогда необходимо будет перепрофилировать или снести объект. В настоящее время текущие улучшения не нарушают никакие имеющиеся законодательные ограничения.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных способов использования объекта недвижимости.

В связи с тем, что оцениваемые помещения расположены в административном здании, размещение в нем офисных помещений является физически осуществимым.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того варианта, при котором физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу объекта оценки.

Все виды использования недвижимости, которые обеспечивают доход, превышающий объем расходов на эксплуатацию, финансовые обязательства и амортизацию капитала являются прибыльными. Эксплуатация коммерческой недвижимости подразумевает извлечение прибыли, поэтому текущее использование Объекта оценки являются прибыльными.

Максимальная эффективность: рассмотрение такого варианта, который из финансово осуществимых вариантов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Расчет максимальной доходности Объекта оценки возможен с учетом рассмотренных выше условий: юридически правомочных, физически возможных, экономически целесообразных. Такая последовательность определяется реальными существующими условиями рынка недвижимости.

Из всех возможных вариантов использования нежилых помещений, Оценщик выбирает вариант использования их в качестве торгов-офисных помещений.

Вывод:

Согласно предоставленным документам, Объектом оценки являются Нежилые помещения общей площадью 653,5 кв.м, расположенные на подвальном, 1 этаже, мансардном этаже, по адресу: Г. Москва, пер. Нововаганьковский, д. 3, стр. 1, лит. Б, номера на поэтажном плане: мансарда, помещение I - комнаты 1, 1а, 1б, с 2 по 10, подвал, помещение II - комнаты 1, 1а; помещение III - комнаты 1, 1а, 1б; этаж 1, помещение II - комнаты с 1 по 4, с 7 по 10, 12, 13, 13а, с 14 по 18, 18а, 18б, 18в, с 19 по 26, с 28 по 30. Кадастровый номер: 77:01:0004031:2477.

Таким образом, по мнению Оценщика, наилучшее и наиболее эффективное использованием Объекта оценки, а именно нежилых помещений, является их использование в качестве офисных помещений.

4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО 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

Анализ социально – экономического развития России по итогам I квартала 2017 г.

Индекс промышленного производства по итогам декабря показал лучшие темпы прироста за весь год, увеличившись на 3,2 % г/г, что способствовало тому, что по итогам 2016 года по сравнению с прошлым годом индекс промышленного производства вырос на 1,1 процента. В декабре добыча полезных ископаемых выросла на 2,9 % г/г, за 2016 год рост сегмента составил 2,5 %, что внесло основной положительный вклад в рост индекса промышленного производства. Обрабатывающие производства увеличились в декабре на 2,6 %, по итогам года сегмент сумел выйти в область положительных значений – 0,1 % г/г. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды возросло в декабре на 5,5 % г/г, в 2016 году рост составил 1,5 % г/г.

Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный показатель промышленного производства увеличился на 0,4 % (м/м), рост в добыче полезных ископаемых и обрабатывающих производствах составил 0,3 % м/м, производство электроэнергии, газа и воды по сравнению с ноябрем выросло на 0,6 процента.

Сельское хозяйство

Индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре показал ускорение положительной динамики. В декабре прирост составил 3,4 % г/г, а в целом за год 4,8 процента. По данным Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре составил -0,2 % м/м.

Инвестиционная активность и строительство

По итогам девяти месяцев 2016 г., сокращение инвестиций в основной капитал составляет -2,3 % г/г. Поведение индикаторов инвестиционной активности в декабре свидетельствует о ее снижении. В 2016 году производство инвестиционных товаров продолжило сокращаться, хотя и несколько медленнее по сравнению с 2015 годом (-10,3 % и -13,5 % г/г соответственно).

Росстат уточнил динамику работ по виду деятельности «Строительство» за 2016 год в сторону незначительного повышения. По итогам 2016 года в строительном секторе сохраняется негативная тенденция (-4,3 % г/г). После разового выхода в положительную область в ноябре в декабре динамика работ по виду деятельности

«Строительство» вновь стала отрицательной (-5,4 % г/г, сезонно сглаженный показатель -1,4 % м/м).

Усиление негативной тенденции наблюдается в динамике вводов жилых домов (в декабре -6,7% г/г, с устранением сезонности -4,0% м/м, введено 16,9 млн. кв. м общей площади). Риелторы и застройщики продолжают отмечать падение спроса на недвижимость, что привело к номинальному снижению цен на первичном рынке и падению ввода жилья на 6,5% г/г за 2016 год в целом (введено 79,8 млн. кв. м общей площади, что на 5,5 млн. кв. м меньше, чем в 2015 году).

По итогам одиннадцати месяцев 2016 года сохраняется существенный рост сальдированного финансового результата по всей экономике - на 16,8 % г/г.

Инфляция

В 2016 году под влиянием мер, принятых Правительством Российской Федерации по насыщению рынков, проводимой тарифной и денежно-кредитной политики, потребительская инфляция в России снизилась до однозначных значений. По итогам года инфляция составила 5,4 %, в среднем за год потребительские цены выросли на 7,1 % (в 2015 году – 12,9 % и 15,5 % соответственно).

Столь значительное замедление инфляции обеспечивалось низким ростом цен на продовольственные товары в результате процессов импортозамещения и хорошего урожая, что способствовало росту предложения более дешевой отечественной продукции. Также положительный эффект на снижение инфляции оказала более низкая индексация цен и тарифов на продукцию (услуги) компаний инфраструктурного сектора. Основной вклад в инфляцию 2016 года внес рост цен на непродовольственные товары вследствие пролонгированного переноса курсовых издержек из-за снижения платежеспособности населения. Однако влияние данного фактора к концу года практически исчерпалось.

В начале 2017 года тенденция снижения инфляции сохранилась. По состоянию на 23 января за годовой период инфляция снизилась до 5,3 % (по состоянию на 16 января инфляция составила 5,4 %).

ВВП

Характеристики ВВП за 2015 год (по результатам 3-ей оценки Росстата) пересмотрены в лучшую сторону – как номинал, так и динамика его физического объема. Годовой номинал ВВП составил 83232.6 млрд. рублей, темп снижения ВВП замедлился до 2.8 % г/г. Со стороны производства – ключевыми положительными сдвигами стал пересмотр номиналов и динамики ВДС в торговле, промышленности и строительстве. Со стороны доходов – после пересмотра значительно увеличилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов. Со стороны расходов - повышательная корректировка динамики ВВП (на 0.9 п. п.) проявилась преимущественно в замедлении падения инвестиционного и внешнего спроса, на фоне ускорения падения потребления.

Номинал ВВП за 2014 год (по результатам последнего, 5-го пересмотра), также повышен и составил 79199.7 млрд. рублей, при сохранении динамики (0.7 % г/г). Повышательная корректировка номинала ВВП связана с увеличением ВДС по Об итогах социально-экономического развития Российской Федерации в 2016 году 7 операциям с недвижимостью и

транспорта. Со стороны доходов – после пересмотра уменьшилась доля в ВВП валовой прибыли и валовых смешанных доходов. Со стороны расходов – номинал ВВП изменен за счет существенной корректировки инвестиционного и внешнего спроса, на фоне незначительного уменьшения расходов на конечное потребление. Пересмотр динамики компонентов ВВП со стороны использования затронул все составляющие.

В соответствии с 1-ой оценкой, в 2016 г. произведенный ВВП составил 85880,6 млрд. руб. Снижение ВВП замедлилось до 0,2 % г/г. В структуре ВВП по источникам доходов снизилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов, на фоне увеличения удельного веса доли оплаты труда наемных работников и сокращения чистых налогов на производство и импорт. Со стороны расходов – динамику произведенного ВВП поддержали инвестиционный (3,3 % г/г) и внешний спрос (2,3 % г/г), в то время как потребительский показал отрицательную динамику (-3,8 % г/г).

Основные показатели развития экономики (в % к соответствующему периоду предыдущего года)

Показатели	2015 г.		2016 г.		
	Дек.	Янв. – Дек.	Нояб.	Дек.	Янв. – Дек.
Валовой внутренний продукт1)	-3,1	-2,8	1,1	-0,6	-0,2
Индекс потребительских цен на конец периода2)	0,8	12,9	0,4	0,4	5,4
Индекс промышленного производства3)	-4,5	-3,4	2,7	3,2	1,1
Обрабатывающие производства	-6,1	-5,4	2,5	2,6	0,1
Индекс производства продукции сельского хозяйства	3,0	2,6	6,8	3,4	4,8
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»*	-3,9	-4,8	1,5	-5,4	-4,3
Ввод в действие жилых домов	-8,1	1,4	-7,0	-6,7	-6,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения4)	-4,95)	-3,25)	-6,0	-6,1	-5,9
Реальная заработная плата работников организаций	-8,45)	-9,05)	2,16)	2,47)	0,67)
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	43 408	34 030	36 1956)	47 0547)	36 7037)
Уровень безработицы	5,8	5,6	5,4	5,34)	5,5
Оборот розничной торговли	-14,1	-10,0	-4,16)	-5,9	-5,2
Объем платных услуг населению	-3,05)	-2,05)	1,86)	-0,1	-0,3
Экспорт товаров, млрд. долл. США	28,78)	341,58)	26,68)	28,5	279,29)
Импорт товаров, млрд. долл. США	17,48)	193,08)	17,58)	19,3	191,49)
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	36,4	51,2	43,5	51,9	41,7

*Анализ рынка составлен по материалам сайта
<http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/9056bb04-390c-47f9-b47f-8e3b061bc7b8/monitor1-12.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=9056bb04-390c-47f9-b47f-8e3b061bc7b8>*

4.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты.

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера. Весь рынок недвижимости в целом - очень большая и сложная система, для понимания и изучения которой необходимы его структуризация и классификация.

Земельные участки вне поселений - межселенные территории:

- под дачное и садово-огородное использование;
- под жилую застройку;
- промышленного и иного специального назначения промышленности, транспорта, энергетики, обороны и др.;
- сельскохозяйственного назначения;
- природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения;
- лесного фонда, водного фонда;
- участки недр;
- земли резерва, назначение которых не определено. Жилье - жилые здания и помещения:
- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и другие помещения для постоянного проживания в
- домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.;
- индивидуальные, двух- и четырехсемейные малоэтажные жилые дома старая застройка, а также дома традиционного типа – домовладения и дома нового типа – коттеджи, таунхаусы;

Коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и другие пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса. Промышленная недвижимость:
- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и другие инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи;
- склады, складские помещения. Недвижимость социально-культурного назначения:
- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

Согласно ст. 130 Гражданского Кодекса РФ недвижимость – это земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. К недвижимым объектам также относятся подлежащие обязательной государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- рынок жилья
- рынок коммерческой недвижимости.

Рынок жилья представляет собой рынок квартир, коттеджей, то есть, всех объектов, в которых возможно проживание человека. Рынок коммерческой недвижимости — это рынок объектов, используемых для коммерческой деятельности: офисы, склады, торговые площади, даже самолеты согласно Российскому законодательству.

Рынок жилья традиционно классифицируется следующим образом: а) рынок покупки / продажи недвижимости; рынок аренды недвижимости.

Рынок покупки / продажи в свою очередь можно разделить на:

-первичный рынок — это рынок жилых объекты, которые впервые предложены на рынке жилья, или находятся в стадии строительства.

-вторичный рынок — это рынок жилых объектов, которые уже построены и выводились на рынок жилья ранее.

Действия, которые можно совершить над объектами, принадлежащим к первым двум типам рынков - полная передача прав владения и распоряжения объектом недвижимости.

Рынок аренды недвижимости – это рынок жилых объектов, которые используются их владельцами - арендодателями для извлечения постоянного дохода, получаемого от арендаторов. На этом рынке передаются права пользования объектами недвижимости.

Рынок жилой недвижимости можно классифицировать основываясь на форме собственности. Например, основные формы собственности на жилье в России: частная собственность - приватизированные квартиры, кооперативная собственность - собственнику принадлежит доля (пай) в кооперативе, муниципальная собственность - собственность города, района.

Объекты недвижимости могут классифицироваться по нескольким характеристикам: а) по качеству квартиры - площадь, количество комнат, балкон, этаж и др.,

по качеству дома - материал стен, время постройки, наличие лифта, консьержа, др., по качеству района города - удаленность от центра, экологичность, развитость инфраструктуры района, др.

Таблица 4.7. - Классификация рынков недвижимости

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли-продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Основная - покупатели и продавцы недвижимости, или арендаторы и арендодатели.

Посредники - организации, которые осуществляют взаимодействие между основными участниками.

агентства недвижимости - сопровождение сделок, информационное обеспечение, поиск клиентов, управление собственностью и т.д.;

информационные площадки - рекламные издания, базы данных, информационные и аналитические агентства или интернет сайты.

Инвесторы - организации или физические лица, покупающие или арендующие недвижимость для извлечения дохода – через перепродажу, аренду и т.д.

Существует множество компаний, предлагающих сервисы инвесторам – от исследований рынка и помощи в поиске / покупки / продажи недвижимости до управления недвижимостью - property management и увеличения её стоимости.

Девелоперы - компании, осуществляющие реализацию инвестиционных проектов, строительство новых домов и т.д.

Организации, которые оказывают консультационные и финансовые услуги участникам рынка: банки, кредитные общества, юридические конторы, Оценщик.

Организации, обеспечивающие техническую поддержку объектов недвижимости - ремонтные организации. В России пока это направление только зарождается, за рубежом – находится на достаточно высоком уровне.

Различные ассоциации, гильдии, объединяющие участников рынка для более последовательного представления их интересов.

Важный участник рынка недвижимости – государство, функция которого – регулировать рынок и устанавливать правила игры.

Нежилые помещения общей площадью 653,5 кв.м, расположенные на подвальном, 1 этаже, мансардном этаже относятся к сегменту рынка: коммерческая недвижимость.

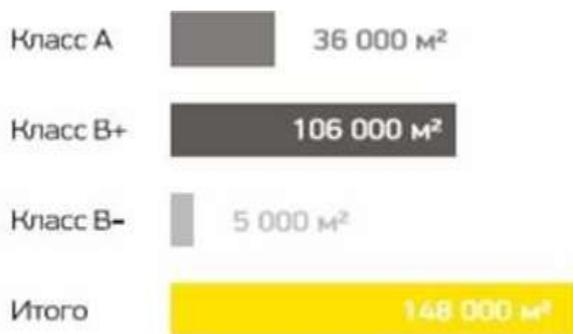
4.3 Обзор офисной недвижимости г. Москвы.

За первый квартал года в эксплуатацию не было введено ни одного офисного здания, отмечают эксперты ИЛМ.

За 10 лет наблюдения это первый квартал с нулевым приростом нового предложения. Сроки по всем объектам, заявленным к вводу в первые три месяца года, были перенесены на II и III кварталы. Объем ввода в текущий год может превзойти значение 2016 года, но сохранится на низком уровне. В 2017 году согласно анонсированию собственников объектов, будет введено около 450 000 кв.м.

В I квартале 2017 года суммарный объем чистого поглощения, показывающий изменение занимаемых арендаторами площадей, составил 148 000 кв.м. Самое высокое значение показателя достигнуто в классе «B+». За счет немалого количества сделок, чистое поглощение на конец марта составило 106 000 кв.м. В классе «B-», после замедления темпов высвобождения площадей в конце 2016 года, объемы чистого поглощения приобрели положительное значение и достигли 5 000 кв.м.

Диаграмма 4.1 (Поглощение офисных помещений за 1 квартал 2017 года)

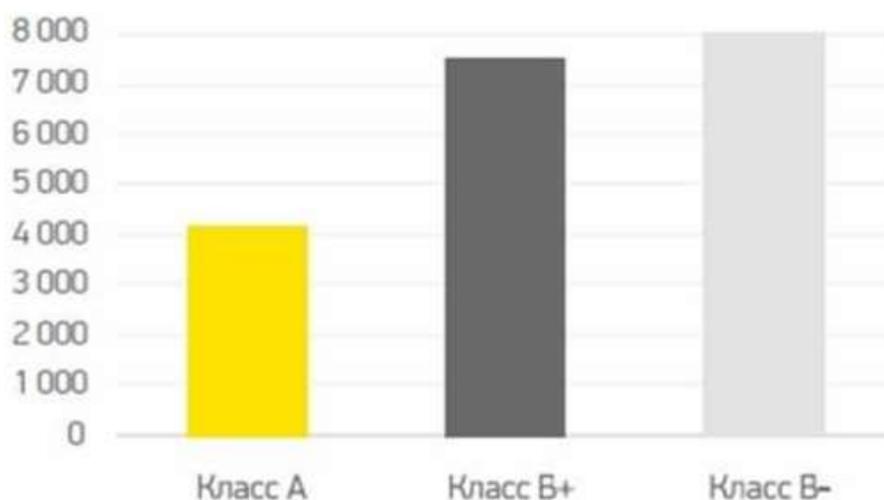


Снижение объемов нового строительства продолжает оказывать влияние на постепенное восстановление баланса спроса и предложения. По сравнению с началом года уровень вакантных площадей снизился, на 0,9 п.п., и составил 14,8% в среднем по рынку. В течение первого квартала уменьшение объема свободных офисных помещений произошло во всех классах. Несмотря на снижающиеся в последние два года объемы нового строительства, на данный момент на рынке качественных офисных помещений свободно около 2,9 млн кв.м площадей.

Предложение

По итогам I квартала 2017 года совокупный объем рынка качественных офисных площадей в Москве составляет 19,9 млн кв.м, из которых офисы класса «А» составляют 21% (это 4,2 млн кв.м), офисы класса «В+» – 38% (7,5 млн кв.м), остальные 41% (8,2 млн кв.м) относятся к объектам класса «В-».

Диаграмма 4.2 (Общий объем офисных помещений на конец первого квартала 2017 года (тыс. кв.м.)



Объем ввода в текущий год может превзойти значение 2016 года, но сохранится на низком уровне. В 2017 году согласно анонсированию собственников объектов, будет введено около 450 000 кв.м. При этом прогнозируется снижение ввода крупных объектов. Однако, реальный объем нового предложения может стать ниже. Девелоперы продолжают откладывать сроки ввода здания на более поздние периоды, чтобы избежать повышения налоговой нагрузки в связи с вводом в эксплуатацию объекта. Другие собственники ждут якорных арендаторов. Таким образом, в последующие два года рынок также будет пополняться в основном зданиями, выход на рынок которых изначально был запланирован на 2015-2016 годы.

Кроме того стоит отметить, что структура прироста новых площадей по классам по сравнению с 2016 годом изменится. В объеме нового офисного предложения будут доминировать объекты класса «А». Если в прошлом году среди новых объектов доля зданий класса «А» составляла 26% от общего объема нового предложения, то в 2017, при условии осуществления планов девелоперов, эта доля составит более 80%.

Спрос на офисные помещения по-прежнему по большей части формируется за счет переездов компаний в объекты более высокого класса. В условиях снизившихся ставок аренды на качественные помещения, компании консолидируют свои офисы. С целью снижения совокупных затрат на аренду и логистику между разрозненными подразделениями, компании переезжают в высококачественные здания, оставляя незанятыми помещения классами ниже. Некоторые арендаторы, не согласовав условия с текущим собственником, делают выбор в пользу переезда в новые здания на более

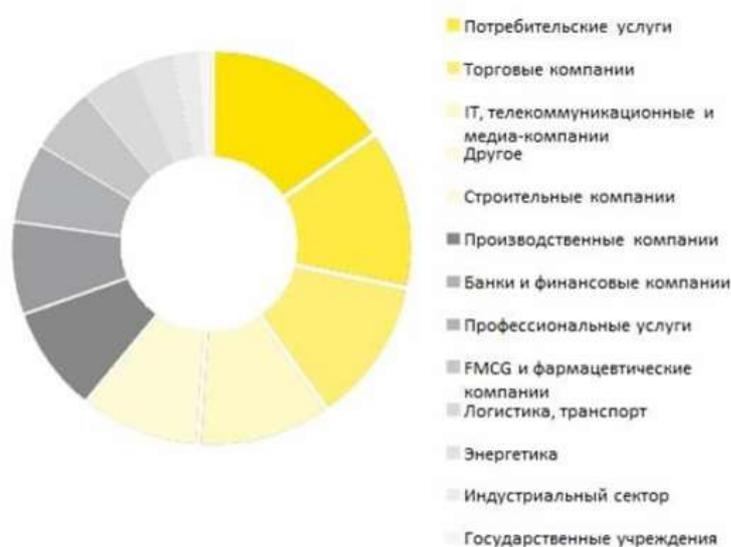
привлекательных условиях. В связи с чем наибольшее снижение уровня вакантных площадей за прошедший период зафиксировано в классах «А» и «В+».

Активность арендаторов продолжает определяться желанием оптимизировать расходы на аренду. Переезд большинства компаний по-прежнему обусловлен следующими фактами: миграцией в качество без увеличения бюджета на аренду и сокращением затрат на аренду без ущерба качеству арендуемых помещений.

В свою очередь, самые крупные сделки происходят с офисами без отделки, поэтому фактическое высвобождение занимаемых в настоящий момент помещений состоится позднее, что даст отрицательный вклад в общий объем чистого поглощения.

Что касается распределения спроса по профилю компании, то по итогам первого квартала 2017 года можно увидеть, что количество поступающих запросов распределено более менее равномерно среди разных отраслей. Самое высокое значение по-прежнему приходится на компании сферы потребительских услуг. На их долю приходится около 14% от всех запросов. В течение первых трех месяцев незначительно уменьшилось количество запросов от торговых компаний, на 2 п.п. до 12%. По итогам года увеличилась активность со стороны финансового сектора. По сравнению с концом 2016 года показатель увеличился на 2 п.п. и составил 7% от всех запросов.

Диаграмма 4.3 Количество обращений по сферам детальности арендаторов за 1 квартал 2017 года



Вакантные помещения

Снижение объемов нового строительства продолжает оказывать влияние на постепенное восстановление баланса спроса и предложения. По сравнению с началом года уровень вакантных площадей снизился, на 0,9 п.п., и составил 14,8% в среднем по рынку. В течение первого квартала уменьшение объема свободных помещений произошло во всех классах.

Наибольшее снижение показателя зафиксировано в объектах класса «В+». За счет увеличения объемов чистого поглощения доля пустующих помещений здесь уменьшилась на 1,5 п.п.

В объектах класса «А» показатель также продемонстрировал понижающую динамику. Здесь уровень вакантных площадей в течение трех месяцев снизился на 0,9 п.п. до 19,4%, что в абсолютном выражении 810 000 кв.м. При этом стоит добавить, что больших офисных блоков в объектах класса «А» становится все меньше, крупным компаниям становится все сложнее подобрать себе высококачественный офис. На данный момент офисные блоки площадью более 15 000 кв.м доступны лишь в 10 офисных зданиях класса «А».

На фоне положительного чистого поглощения площадей в классе «В-» за квартал показатель незначительно снизился на 0,1 п.п. и на конец марта составил 9,7%.

Несмотря на снижающиеся в последние два года объемы нового строительства, и его полное отсутствие в I квартале года, на данный момент на рынке качественных офисных помещений свободно около 2,9 млн. кв. м площадей. Сейчас каждый шестой квадратный метр остается вакантным. При этом данный объем имеет неравномерное распределение по географии Москвы.

В ЦАО уровень свободных площадей по всем классам является одним из самых низких. На конец марта показатель здесь составляет 10,8%. Однако, в абсолютном выражении здесь сосредоточено самое наибольшее количество свободных площадей, а именно 700 000 кв.м. Это является 1/4 частью от всего объема незанятых офисных помещений всей Москвы.

Наибольший уровень пустующих офисных помещений класса «А» сохраняется в районах «ЮВАО до Четвертого транспортного кольца» (65,4%) и «ВАО до Четвертого транспортного кольца» (60,8%), здесь сосредоточены единичные крупные объекты данного класса с высокой вакансией. В ЦАО в классе «А» количество свободных площадей за квартал уменьшилось на 0,4 п.п. до 16,5%.

В ММДЦ «Москва-Сити» совокупная площадь незанятых офисов по итогам марта составила около 179 000 кв. м. По итогам первого квартала уровень свободных площадей здесь составил 18,2%.

Цены продаж

Как и на протяжении предыдущего года, изменения рублевых цен в сегменте продаж не наблюдается. Цена на офисные объекты и блоки в классе А варьируется в диапазоне 240 000–350 000 руб./м². В сегменте офисов класса В+ средний ценовой диапазон составляет от 150 000 до 190 000 руб./м², для В- – на уровне 110 000–130 000 руб./м². Стоит отметить более заметную активность со стороны как частных инвесторов, так и компаний, приобретающих помещения для себя. Однако их выбор по-прежнему ограничивается дефицитом качественного предложения на продажу в разных сегментах, в частности в существующих объектах общей площадью свыше 6 000 м². В связи с этим крупные по размеру блоки сейчас почти не представлены в готовых объектах первичного рынка и предлагаются в основном в строящихся зданиях.

Ставки аренды

Укрепление национальной валюты, а также миграция арендаторов из низкокачественных объектов в прошлые периоды стабилизировали рынок офисной недвижимости с точки зрения коммерческих условий. По итогам марта средние [ставки аренды](#) в рублевом эквиваленте в течение квартала остались на уровне конца 2016 года.

В классе «А» средний уровень запрашиваемых базовых ставок аренды по итогам марта составил 25 500 руб. за кв.м с год, для класса «В+» – 16 000 руб. за кв.м в год. В долларовом выражении арендные ставки по итогам первого квартала 2017 года составили \$450 и \$285 за кв.м в год соответственно.

Небольшое падение среднего уровня ставок было отмечено в классе «В-». В течение квартала снижение составило около 4% и на конец марта средние ставки аренды здесь достигли 13 000 руб. за кв.м в год.

Динамика ставок аренды в текущем году будет по-прежнему находиться под влиянием экономических тенденций. Номинирование запрашиваемых ставок аренды в рублевом эквиваленте продолжится. По ожиданиям экспертов ИЛМ, при сохранении текущих экономических условий запрашиваемые ставки аренды останутся на уровне 2016 года. Средний уровень может варьироваться в зависимости от изменения структуры предложения, а также от поведения отдельных собственников, часть из которых на фоне стабилизации могут постепенно повышать коммерческие условия аренды

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

В ходе данного анализа Оценщик рассматривал предложения по купле-продаже, а также предложения по аренде земельных участков и объектов недвижимости производственно – складского назначения. Проведенный анализ выявил следующие предложения на дату оценки:

Таблица 4.8 Предложения на рынке продажи недвижимости офисного назначения

Местоположение	Информация	Этаж	Площадь помещения	Стоимость объекта	Стоимость 1 кв. метра, руб.	контактная информация
ул. Анатолия Живова 6, Пресненский, Москва (метро Краснопресненская 1,5 км)	1-й этаж жилого дома. Дизайнерский ремонт. Отдельный вход. Телефония и интернет. Кабинет директора, переговорная комната, общий зал, кухонная зона, сан/узел. Возможна перепланировка. Кондиционеры, окна на 3 стороны, в том числе и на улицу, стеклопакеты, рольставни(внешние жалюзи), ламинат. Металлическая дверь, охранная сигнализация. Двор закрыт шлагбаумом. Высота потолка - 3 м. Удобные транспортные пути. ул. Анатолия Живова 6, от метро Ул. 1905 года - 7 минут пешком.	1 этаж жилого дома	77	12 000 000	155844	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-176428964 , тел. 89268477887
район Арбат, пер. Сивцев Вражек, 44/28, Арбат, Москва (метро Краснопресненская 1,62 км)	Предложение от собственника. Возможен небольшой торг! Здание находится в непосредственной близости от Бульварного и Садового кольца, что обеспечивает удобный доступ к основным магистралям города. Выполнена дорогая отделка. Планировка: Кабинетная. С агентами не сотрудничаем, комиссию не платим. Просьба наше объявление и фотографии не копировать	1,2 этаж	313	50 000 000	159744	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-193992194 , тел. 8926282622
Арбат ул, д.15, Арбат, Москва (метро Краснопресненская 1,59 км)	Лот №99521 Без Комиссии от Собственника! Продажа помещения пл. 233 м2 под офис, рабочее место м. Смоленская в жилом доме в ЦАО. Продаётся нежилое помещение в цокольном этаже жилого дома площадью 233 м2. Коридорно-кабинетная система, высота потолков 2.6 м, центральные коммуникации, электричество 10 кВт, есть свои парковочные места (ворота автомат). Коммерческие линии связи. В цену включено: затраты на электричество, коммунальные расходы, уборка.	цоколь	233	50 000 000	214592	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-160247716 тел. 84953696724

Местоположение	Информация	Этаж	Площадь помещения	Стоимость объекта	Стоимость 1 кв. метра, руб.	контактная информация
пер. Сивцев Вражек, 44, Арбат, Москва (метро Краснопресненская 1,62 км)	Лот:14993 К продаже предлагается офис на Сивцеве Вражке. Современные технические характеристики, сопутствующая развитая инфраструктура, хорошая транспортная доступность , 3 отдельных входа, Офис находится в непосредственной близости от бульварного и садового кольца, что обеспечивает удобный доступ к основным магистралям города. Помещение состоит из трех блоков: Южный блок – 111.9 кв.м. Северный блок - 170 кв.м. Западный блок – 31.1 кв.м. электроснабжение – 75 кВт официально выделенный ресурс; 4 МГТС; высокоскоростной канал интернет; программируемая приточно-вытяжная система кондиционирования, диапазон поддерживаемых температур в здании 16 – 28 °С; за блоком закреплены 3 парковочных машиноместа; установлена система видеонаблюдения за всем помещением и по периметру в частности; тревожная кнопка на пульте охраны; в подъезде дома консьерж; возможно обустройство дополнительного 4ого входа, через парадный вход старинного особняка	1	312	55 000 000	176282	https://www.domofond.ru/kom/mercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-180130462 , тел. 84959375226

Местоположение	Информация	Этаж	Площадь помещения	Стоимость объекта	Стоимость 1 кв. метра, руб.	контактная информация
Кутузовский проспект 5/3, Дорогомилово, Москва (метро Краснопресненская 1,32 км)	Торговое помещение, расположенное в уникальном месте г. Москвы по адресу: Кутузовский проспект д5, первая линия, цоколь. Вход с Кутузовского проспекта и со двора. Выполнен высококачественный ремонт. Вентиляция/кондиционирование, сигнализация. В этом же доме располагаются: рестораны, мебельные и ювелирные салоны, супермаркет. Парковка перед входом.	цоколь	250	57 300 000	229200	https://www.domofond.ru/mercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-153013126 , тел. 89663553974
Лесная улица, 39, Тверской, Москва (метро Краснопресненская 2,39 км)	Коридорно-кабинетная система. Без мебели, окна частично пластик(в большей части был ремонт несколько лет назад), несколько комнат с деревянными. Кондиционеры, отопление. Еще в здании - офисы, мини-отель, салон красоты. Рядом (минута ходьбы) самая разная инфраструктура : кафе, рестораны, магазины, нотариус, очень много различных офисов, насыщенный бизнес-район. Большая часть помещения в данный момент сдана в аренду	1	436	63 000 000	144495	https://www.domofond.ru/mercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-186616478 , тел. 84951626905

Местоположение	Информация	Этаж	Площадь помещения	Стоимость объекта	Стоимость 1 кв. метра, руб.	контактная информация
ул Краснопролетарская, 9, Тверской, Москва (метро Краснопресненская 2,58 км)	Предлагается к продаже коммерческое помещение в Тверском районе. Помещение с отдельным входом располагается на первом этаже жилого дома. Общая площадь 512 кв.м. Имеется система кондиционирования. Установлена система видеонаблюдения, круглосуточная охрана, система пожарной безопасности. Сделан косметический ремонт. Идеально подходит для офиса представительства, страховой компании или иной коммерческой структуры.	1	512	85 000 000	166016	https://www.domofond.ru/commercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-194408785 , тел. 89609076414
Трубная площадь, д. 2 к. 1, Мещанский, Москва (метро Краснопресненская 2,91 км)	Лот 22243. Помещение располагается в МФК «Неглинная плаза» в прямой видимости от Трубной площади. Трубная. Интенсивный автомобильный и пешеходный трафик.	подвал	820	100 000 000	121951	https://www.domofond.ru/commercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-185809291 , тел. 84951323503
Большой Каретный пер, д.22, Тверской, Москва (метро Краснопресненская 2,81 км)	продается комплекс из 2-х объектов: 1. Москва, Б.Каретный пер., д.22, стр.2, площадь 254,8; 2. Москва, Б.Каретный пер., д.22, стр.4, площадь 684,1 - кабинетная планировка - близость к станции метро «Цветной Бульвар» и Садовому Кольцу (менее 5 минут ходьбы) - магазины, рестораны в шаговой доступности - «тихий» центр Москвы, - открытый паркинг, до 13 автомобилей располагается вблизи центра г. Москва. Транспортная доступность – хорошая, подъездные пути к территории объекта – хорошие.	1,2	938,9	149 935 520	159693	https://www.domofond.ru/commercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-158558165 , тел. 89162063079

Оценщик, проведя анализ рынка офисных помещений в окружении объекта оценки, сделал следующие выводы:

1. Средняя площадь предлагаемых к продаже офисных помещений составляет 432,2 кв.м.
2. Средняя цена предлагаемых к продаже офисных помещений составляет 169 758 рублей за кв.м.

Таблица 4.9 Предложения на рынке аренда недвижимости торгово-офисного назначения..

Местоположение	Информация	Этаж	Площадь помещения	Стоимость аренды/мес	Стоимость аренды 1 кв. метра, руб.	контактная информация
Россия, Москва, Шмитовский проезд, 3с3, Пресненский, Москва (метро Краснопресненская 1,36 км)	Сдается в аренду офис площадью 477,7 кв. м, расположенный на первом этаже бизнес-центра в Шмитовском проезде. Помещение с большим количеством окон, высокими потолками. Арендовать офис можно на длительный срок. Звоните!	1	477,7	1 194 250	2500	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-193966138_tel_89852225401
Тестовская ул, д.8, Пресненский, Москва	Лот №197604 Без Комиссии от Собственника! Аренда помещения пл. 949 м2 под офис, рабочее место, м. Международная в бизнес-центре класса А в ЦАО. Аренда элитных офисных помещений в Центре деловой активности г. Москвы. Престижное расположение, новейшее техническое оснащение и просторные офисные помещения в рамках объективной стоимости аренды офиса в Москве. К услугам арендаторов БЦ: фитнес-клуб с бассейном, стоматологическая клиника, флористический салон иные виды услуг для ведения бизнеса. Современный бизнес-центр класса «А», общей площадью 135 000 кв. м., с 26 наземными и 2 подземными этажами, оборудованный 7-ми уровневой крытой парковкой рассчитанной на 714 машиномест. Парковочный коэффициент – 1/80	несколько этажей	949	1 474 509	1554	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-193183835_tel_84953696724

Местоположение	Информация	Этаж	Площадь помещения	Стоимость аренды/мес	Стоимость аренды 1 кв. метра, руб.	контактная информация
	<p>кв. м. арендуемой площади. Новейшая система управления и диспетчеризации основных инженерных систем и здания, центральная система вентиляции и кондиционирования с индивидуальным управлением температурным режимом в каждом помещении. 11 пассажирских лифтов, 9 скоростных панорамных лифтов OTIS, 3 грузопассажирских лифта. Обеспечение максимального уровня безопасности, поддерживаемого профессиональной охраной, ЦОД с тройным уровнем защиты информации</p> <p>Стоимость аренды: 18645 руб/м2/год (1474436 руб в месяц) НДС оплачивается дополнительно. В цену включено: коммунальные расходы. В цену не включено: затраты на электричество, уборка, эксплуатационные расходы.</p>					
Ленинградский пр-кт, д.14, Беговой, Москва Белорусская 470 м	<p>Лот №200674 Без Комиссии от Собственника! Аренда помещения пл. 484 м2 под офис, банк м. Белорусская в особняке в ЦАО.</p> <p>Предлагается в аренду двухэтажный особняк со своей парковкой. От метро 7-мь минут пешком. Вторая линия домов. Тихое и спокойное место.</p>	1,2	484	968 000	2000	https://www.domofond.ru/kommercheskayan-edvizhimost-v-arendu-moskva-194054571 , тел. 84953696724

Местоположение	Информация	Этаж	Площадь помещения	Стоимость аренды/мес	Стоимость аренды 1 кв. метра, руб.	контактная информация
	<p>ОСЗ в тихом дворике на белорусской. Фактическая площадь 550 метров (65 метров офиса бонусом). Планировка на первом этаже залы и кабинеты, второй этаж кабинеты. Хороший ремонт. Кондиционирование. Есть комната для охраны. Кухня. На каждом этаже по два сан.узла. Возможна аренда с мебелью и картинами. 10 машиномест на своей территории. Рассматриваем офис, банк или представительство. Гостиницы и массаж, а также рестораны не рассматриваются. В ставку не включен НДС.</p> <p>Стоимость аренды: 24000 руб/м2/год (968000 руб в месяц) НДС оплачивается дополнительно. В цену включено: эксплуатационные расходы. В цену не включено: затраты на электричество, коммунальные расходы, уборка.</p> <p>☎ Конт. лицо: Михаил Вячеславович, доб. 182, ЛОТ №200674</p>					
<p>Офис в аренду Тверская-Ямская 1-я ул, д.25 стр 1, Тверской, Москва Белорусская 330 м</p>	<p>Лот №189187 Без Комиссии от Собственника! Аренда офиса пл. 145 м2 м. Белорусская в бизнес-центре класса В в ЦАО. В аренду предлагается презентабельный офисный блок площадью 145 кв.м. с мебелью. Офис находится на 6 этаже</p>	6	145	284 998	1966	<p>https://www.domofond.ru/kommercheskayan-edvizhimost-v-arendu-moskva-187376658. тел. 84953696724</p>

Местоположение	Информация	Этаж	Площадь помещения	Стоимость аренды/мес	Стоимость аренды 1 кв. метра, руб.	контактная информация
	<p>бизнес центра класса "Б+". В 3х минутах ходьбы находится станция метро "Белорусская". Прямая аренда. Офисный блок имеет смешанную планировку и состоит из 3х кабинетов, зоны openspace, кухни и санузла. Офис полностью меблирован хорошей мебелью. Телефония и интернет входят в стоимость аренды. Пропускной режим, круглосуточный доступ. Парковка. Оперативный показ! В цену включено: затраты на электричество, коммунальные расходы, эксплуатационные расходы. ☎ Конт. лицо: Евгений Андреевич, доб. 212, ЛОТ №189187</p>					
Тестовская ул, д.8, Пресненский, Москва Международная 220 м	<p>Лот №197603 Без Комиссии от Собственника! Аренда помещения пл. 797 м2 под офис, рабочее место, м. Международная в бизнес-центре класса А в ЦАО. Аренда элитных офисных помещений в Центре деловой активности г. Москвы. Престижное расположение, новейшее техническое оснащение и просторные офисные помещения в рамках объективной стоимости аренды офиса в Москве. Современный бизнес-центр класса «А», общей площадью 135</p>	несколько этажей	797	1 576 001	1977	https://www.domofond.ru/kommercheskayan-edvizhimost-v-arendu-moskva-193183788 , тел. 84953696724

Местоположение	Информация	Этаж	Площадь помещения	Стоимость аренды/мес	Стоимость аренды 1 кв. метра, руб.	контактная информация
	<p>000 кв. м., с 26 наземными и 2 подземными этажами, оборудованный 7-ми уровневой крытой парковкой рассчитанной на 714 машиномест.</p> <p>Парковочный коэффициент – 1/80 кв. м. арендуемой площади.</p> <p>Новейшая система управления и диспетчеризации основных инженерных систем и здания, центральная система вентиляции и кондиционирования с индивидуальным управлением температурным режимом в каждом помещении. 11 пассажирских лифтов, 9 скоростных панорамных лифтов OTIS, 3 грузопассажирских лифта. Обеспечение максимального уровня безопасности, поддерживаемого профессиональной охраной, ЦОД с тройным уровнем защиты информации</p> <p>Стоимость аренды: 23729 руб/м2/год (1575989 руб в месяц)</p> <p>НДС оплачивается дополнительно. В цену включено: коммунальные расходы. В цену не включено: затраты на электричество, уборка, эксплуатационные расходы.</p> <p>☎ Конт. лицо: Петр Алексеевич, доб. 105, ЛОТ №197603</p>					
Новолесная ул, д.2, Тверской, Москва	Лот №184611 Без Комиссии от Собственника! Аренда офисов пл.	несколько этажей	242	427 251	1766	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-

Местоположение	Информация	Этаж	Площадь помещения	Стоимость аренды/мес	Стоимость аренды 1 кв. метра, руб.	контактная информация
Менделеевская 400 м	<p>242 - 1204 м2 м. Менделеевская в бизнес-центре класса А в ЦАО. Прямая аренда. Без комиссии. Сдаем помещения в современном БЦ. Пешая доступность 4 мин. от м. Менделеевская и Новослободская. Вакантные площади: 242, 280, 365, 1204 м2. Смешанная планировка. С отделкой, готовы к работе. Есть офисы с верандой и балконами. Лифты MONITOR. Телефон, интернет. Вентиляция, кондиционирование. Паркинг. Стоимость аренды: 21186 руб/м2/год НДС оплачивается дополнительно. В цену включено: коммунальные расходы, эксплуатационные расходы. В цену не включено: затраты на электричество.</p> <p>☎ Конт. лицо: Евгений Андреевич, доб. 212, ЛОТ №184611</p>					moskva-185449540, тел. 84953696724
Садовая-Кудринская ул, д.32с1, Пресненский, Москва Краснопресненская 1,03 км	<p>Лот №182613 Без Комиссии от Собственника! Аренда офиса пл. 250 м2 м. Маяковская в бизнес-центре класса А в ЦАО. Прямая аренда от собственника. В аренду офисное помещение 250 кв.м кабинеты, переговорная, собственная кухня. Этаж 6, центральный вход, охрана. Окна выходят на ул. М. Бронная. Свежий косметический ремонт, центральное кондиционирование,</p>	6	250	759 188	3037	https://www.domofond.ru/kommercheskayan-edvizhimost-v-arendu-moskva-184669964, тел. 84953696724

Местоположение	Информация	Этаж	Площадь помещения	Стоимость аренды/мес	Стоимость аренды 1 кв. метра, руб.	контактная информация
	<p>приточно-вытяжная вентиляция. Близость к м. Маяковская, Патриаршим прудам, удобная транспортная развязка. Стоимость аренды: 36441 руб/м2/год (759181 руб в месяц) НДС оплачивается дополнительно. ☎ Конт. лицо: Евгений Андреевич, доб. 212, ЛОТ №182613</p>					
<p>Звенигородское ш, д.18, Пресненский, Москва Краснопресненская 1,41 км</p>	<p>Лот №167851 Без Комиссии от Собственника! Аренда офиса пл. 1234 м2 м. Улица 1905 года в бизнес-центре класса В в ЦАО. Сдаётся в аренду офисное помещения в Бизнес - центре площадью 1234 м2 на пятом этаже, кабинетная планировка, с/у, ресепшн, вентиляция, кондиционирование, предоставляется юридический адрес, охрана, парковка. Удалённость от метро пять минут пешком. Высота потолков 4,2 метра, большая парковка, 1 - м/м 18.000 тысяч рублей, на 1-линий домов, Стоимость аренды: 21187 руб/м2/год (2178673 руб в месяц) НДС оплачивается дополнительно.</p>	5	1234	2 178 730	1766	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-179174159
<p>Калошин пер, д.6, Арбат, Москва (Краснопресненская 1,63 км)</p>	<p>Сдается офис площадью 180 кв.м. на мансардном этаже в БЦ. Состоит из 3 кабинетов, зоны</p>	мансарда	180	450000	2500	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-182126885

Местоположение	Информация	Этаж	Площадь помещения	Стоимость аренды/мес	Стоимость аренды 1 кв. метра, руб.	контактная информация
	<p>ресепшн и мини-кухни. Ремонт выполнен в дизайнерском стиле, есть мебель. Прямая аренда. К помещению выделяется 2 машиноместа, включенные в стоимость.</p> <p>Старинный 3 этажный особняк на Старом Арбате. (5 минут пешком от метро Смоленская) Здание не реконструированное, а вновь построенное и введенное в эксплуатацию в 2000 году. Здание соответствует бизнес-центру класса А. Круглосуточная охрана, круглосуточная охраняемая стоянка, кафе-ресторан. Своя система кондиционирования. Телефония оптико-волокну. Свой штат обслуживающего персонала. В цену включено: затраты на электричество, коммунальные расходы.</p> <p>☎ Конт. лицо: Виталий Викторович, доб. 206, ЛОТ №174895</p>					
<p>Никитская Б. ул, д.62, Пресненский, Москва Краснопресненская 530 м</p>	<p>Лот №195006 Без Комиссии от Собственника! Аренда офиса пл. 467 м2 м. Баррикадная в административном здании в ЦАО.</p> <p>Сдаётся в аренду офисное помещения в административном здании площадь 467 м2 на первом и втором этаже, кабинетная планировка, с/у, вентиляция,</p>	<p>1,2</p>	<p>467</p>	<p>989 417</p>	<p>2119</p>	<p>https://www.domofond.ru/kommercheskayan-edvizhimost-v-arendu-moskva-188488365.84953696724</p>

Местоположение	Информация	Этаж	Площадь помещения	Стоимость аренды/мес	Стоимость аренды 1 кв. метра, руб.	контактная информация
	<p>кондиционирование, телефон, интернет, охрана. предоставляется юридический адрес, парковка только городская. Стоимость аренды: 25424 руб/м2/год (989407 руб в месяц) НДС оплачивается дополнительно.</p> <p>☎ Конт. лицо: Диана , доб. 114, ЛОТ №195006</p>					
<p>Гранатный пер, д.1, Пресненский, Москва Краснопресненская 990 м</p>	<p>Лот №195023 Без Комиссии от Собственника! Аренда офиса пл. 1529 м2 м. Баррикадная в особняке в ЦАО. Предлагается в аренду Особняк целиком площадью 1529 м2 на первом, втором, третьем, этаже, кабинетная планировка, с/у, телефон, интернет вентиляция, кондиционирование, прямая аренда, охрана парковка. Предоставляется юридический адрес. Стоимость аренды: 23729 руб/м2/год (3023447 руб в месяц) НДС оплачивается дополнительно.</p> <p>☎ Конт. лицо: Диана , доб. 114, ЛОТ №195023</p>	1,2,3	1529	3 023 470	1977	https://www.domofond.ru/kommercheskayan-edvizhimost-v-arendu-moskva-188536388-84953696724
<p>ул Дружинниковская, 11/2, Пресненский, Москва Краснопресненская 330 м</p>	<p>престижном районе Пресненский сдается отдельно стоящее здание площадью 135 кв.м. Здание одноэтажное, с витринными окнами. Открытая планировка. Потолки 4 метра. На прилегающий территории</p>	1	135	300000	2222	https://www.domofond.ru/kommercheskayan-edvizhimost-v-arendu-moskva-180631604-89857840010

Местоположение	Информация	Этаж	Площадь помещения	Стоимость аренды/мес	Стоимость аренды 1 кв. метра, руб.	контактная информация
	имеется стихийная парковка на 8-10 м/м. Отлично подойдет под отделение банка, магазин, общепит, мед. центр или любое другое. Шаговая доступность от метро Краснопресненская. Открыты к сотрудничеству с агентствами недвижимости и риэлторами-комиссионные 50%.					

Оценщик, проведя анализ рынка офисных помещений в окружении объекта оценки, сделал следующие выводы:

1. Средняя площадь предлагаемых ставки аренды офисных помещений составляет 574 кв.м.
2. Средняя цена предлагаемых к аренде офисных помещений составляет 25382 рублей в год за кв.м

4.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Тенденции и прогнозы

К вводу в эксплуатацию в 2017 г. анонсировано порядка 450–480 тыс. м² офисных площадей, более 90% относятся к классу А. В случае ввода объектов согласно заявленным срокам годовой объем нового строительства превысит результат прошлого года на 55%.

В динамике спроса будет наблюдаться умеренный рост в пределах 10% – таким образом, годовой объем сделок может достигнуть 930–950 тыс. м².

Наличие спроса и низкие темпы ввода уже сказались на сокращении уровня вакантных площадей, а учитывая заполняемость вводимых объектов, в ближайшей перспективе существенного изменения доли вакантных площадей на рынке Москвы не ожидается. Средний показатель вакантности будет колебаться на уровне 12,0–12,5%.

Запрашиваемые ставки аренды в ближайшей перспективе будут оставаться стабильными. Корректировка средних ставок по рынку будет обусловлена в большей степени перераспределением доступного к аренде предложения. Приведенные ставки аренды в долларах США будут варьироваться в зависимости от изменения курсов валют.

5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

5.1 Сравнительный подход

Расчет стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Сравнительный подход реализуется методом Сравнительного анализа предложений продажи. В расчетном случае оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных ofert) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных Интернет сайтов и т.п.).

При реализации метода сравнительного анализа, Оценщик придерживался следующей последовательности действий:

Изучение рынка продажи зданий торгово-офисного назначения, соответствующего сегмента рынка и отбор объектов сравнения сопоставимых по функционалу с Объектом оценки.

Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту сравнения, о цене предложения и запрашиваемой цене, о дополнительных компонентах, включаемых в цену (НДС и прочее), о возможности торга, физических характеристиках и местоположении объектов сравнения, сопоставимых с Объектом оценки;

Установление набора ценообразующих факторов по результатам исследования и анализа соответствующего сегмента рынка недвижимости, выполненного в разделе Отчета

«Анализ рынка». В качестве ценообразующих факторов для Объекта оценки рассматриваются следующие характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования:

- Тип первичного объекта недвижимости.
- Местоположение.
- Площадь.
- Состояние отделки.
- Доступные коммуникации.

Выбор удельных единиц сравнения. В данном случае, сравнению подлежат цены продаж объектов недвижимости которые рассчитываются на единицу площади (за весь объект, за 1 кв. м).

Анализ и сравнение каждого объекта аналога с объектом оценки по дате предложения, местоположению, физическим характеристикам и условиям сделки с целью выявления репрезентативной выборки, требующейся для расчета.

Внесение поправок в цены объектов сравнения (объектов аналогов). Величина поправок определялась статистико-аналитическими методами. Поправки вносятся со знаком:

плюс, если сравниваемый объект по корректируемому показателю хуже оцениваемого;

минус, если сравниваемый объект по корректируемому показателю лучше оцениваемого.

На завершающем этапе итоговый показатель рыночной стоимости Объекта оценки определяется путем согласования скорректированных цен объектов аналогов.

Откорректированные цены по сопоставимым объектам после их согласования позволяют сделать вывод о рыночной стоимости величины арендной платы для оцениваемого объекта.

Исходя из характера объектов недвижимости, условия его использования и информационной базы, имеющейся в распоряжении Оценщика, о ценах и параметрах аналогичных объектов, наиболее приемлемым методом для определения рыночной стоимости величины арендной платы для объектов недвижимости является метод прямого сравнения продаж.

Подбор аналогов, сопоставимых по характеристикам, и введение поправок

Обоснование выбора объектов аналогов: Согласно п. 14 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО 1), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года №256:

«Объектом аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость».

При поиске объектов аналогов для целей определения рыночной стоимости Объекта оценки, Оценщиком была изучена информация из открытых источников сети Internet. При подборе аналогов оценщик рассматривал предложения по продаже объектов торгово-офисного назначения, которые отражают следующие основные ценообразующие характеристики:

- Тип объекта
- Наличие отдельного входа
- Местоположение
- Проходимость
- Назначение
- Площадь

Найденные объекты аналоги, в результате анализа рынка предложений по продаже объектов и проведенные расчеты рыночной стоимости, Объекта оценки, представлены в таблице ниже:

Таблица 5.1 – Объекты аналоги для оценки офисного помещения

Группы элементов сравнения	Характеристики	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4
Состав передаваемых прав	Вид имущественного права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
	Наличие ограничений и обременений	Нет	Нет	Нет	Нет
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Особые условия финансирования	Особые условия финансирования	Особые условия финансирования	Особые условия финансирования	Особые условия финансирования
		отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Особые условия (компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью)		Обременения отсутствуют	Обременения отсутствуют	Обременения отсутствуют	Обременения отсутствуют
Характеристики месторасположения объекта	Адрес	ул. Анатолия Живова 6, Пресненский, Москва (метро Краснопресненская 1,5 км)	район Арбат, пер. Сивцев Вражек, 44/28, Арбат, Москва (метро Краснопресненская 1,62 км)	пер. Сивцев Вражек, 44, Арбат, Москва (метро Краснопресненская 1,62 км)	Большой Каретный пер, д.22, Тверской, Москва (метро Краснопресненская 2,81 км)
	Ближайшее окружение	Жилая, административная застройка	Жилая, административная застройки	Жилая, административная застройки	Жилая, административная застройки
	Линия домов	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия
	Здание	Административное	Административное	Административное	Административное
Физические характеристики	Тип недвижимости	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
	Общая площадь, кв.м	77	313	233	939
	Этаж расположения	1 этаж жилого дома	1,2 этаж	подвал	1
	Состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Назначение	Офисные помещения	Офисные помещения	Офисные помещения	Офисные помещения
Экономические характеристики	Назначение	Офисные помещения	Офисные помещения	Офисные помещения	Офисные помещения
Стоимостные характеристики	Цена предложения, руб.	12 000 000	50 000 000	100 000 000	149 935 520
	Цена предложения, руб./кв.м	155 844	159 744	429 185	159 693
Источник информации		https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-176428964 , тел. 89268477887	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-193992194 , тел. 8926282622	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-185809291 , тел. 84951323503	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-158558165 , тел. 89162063079

Для коммерческой недвижимости, в рамках настоящей оценки из вышеперечисленных наиболее весомыми являются следующие элементы сравнения:

- Условия продажи.
- Дата продажи.
- Местоположение, доступность.
- Физические характеристики объекта (площадь помещения, материал стен).
- Дополнительные компоненты стоимости, такие как: общее состояние помещений и внутренней отделки, наличие охраны и так далее.

В полученные величины вносились поправки, учитывающие различия в улучшениях между оцениваемыми объектами и каждым из 3-х объектов-аналогов.

Передаваемые права. По набору передаваемых прав объект оценки и объекты-аналоги не различаются между собой, поскольку во всех случаях передается право собственности.

Условия финансирования. В процессе проверки информации установлено, что все объекты аналоги выставлены на продажу исходя из условия оплаты потенциальным покупателем за собственные средства, без предоставления рассрочек.

Условия продажи. По всем объектам аналогам заключение договоров купли продажи предполагается без рассрочки платежа, поправка не требуется.

Дата предложения. Даты предложения незначительно отличаются от даты проведения оценки, поэтому поправки не вводились, поскольку цены предложения объектов-аналогов актуальны на дату оценки.

Разница между ценой предложения и стоимостью продажи (торг).

Под поправкой на торг подразумевается сумма, на которую продавец может снизить первоначально объявленную сумму, в нашем случае – сумму предложения. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты.

Величина корректировки определялась на основе данных «Справочника расчетных данных» (СРД №20, 2017 год) под редакцией канд. техн. наук Яскевича Е.Е., согласно которому примем значение скидки на торг для офисной недвижимости в г. Москве составляет 11%.

Значение скидки на торг по городам

Населенный пункт	Офисная недвижимость
Москва	Продажа
	10-12% (11%)

Источник: «Справочник расчетных данных» (СРД №20, 2017 год) под редакцией Яскевича Е.Е.

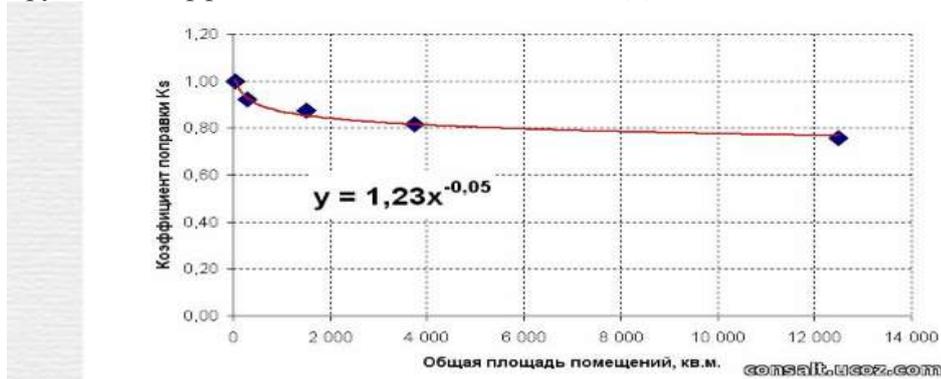
Местоположение. Местоположение объекта недвижимости чаще всего является определяющим фактором, влияющим на его конечную рыночную стоимость. Объекты оценки и объекты аналоги расположены в одной общественно-деловой зоне. Критерием подбора объектов-аналогов было, так же, их удаление от станции метро «Краснопресненская»

Площадь. Поскольку площади объектов-аналогов отличаются от площади Объекта оценки, необходимо ввести корректировку. Корректировка на площадь рассчитывалась на основании корреляционно-регрессионного анализа, согласно «Справочника оценщика недвижимости», (Том 1, 2014 г.) под ред. Лейфера Л. А. с использованием логарифмической зависимости для офисных объектов объектов.

Таблица 5.6 –Входные данные для построения регрессии

площадь, кв.м.			Кэф.
мин	макс	среднее	
10	100	55	1,0000
100	500	300	0,9225
500	2500	1500	0,8733
2500	5000	3750	0,8167
5000	20000	12500	0,7561

На основании вышеприведенной таблицы была выведена логарифмическая зависимость корректирующих коэффициентов от площади объектов. Данная зависимость имеет вид:



Поправка на эффект масштаба к ценам аналогов рассчитывается по формуле:

$$P_{ЭМ} = \left[\left(\frac{S_{оц}}{S_{ан}} \right)^n - 1 \right] * 100\%$$

где

$S_{оц}$, $S_{ан}$ - площадь оцениваемого объекта и объекта-аналога

n - коэффициент торможения

$n = -0,05$ для офисной недвижимости

Расчет корректировок для объектов аналогов представлен в таблице

Таблица 5.7 – Расчет корректировки на площадь для объекта оценки

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Общая площадь, кв. м	653,5	77	313	233	938,9
Поправка на общую площадь		-10,1%	-3,6%	-5,2%	13,7%

Поправка на этаж расположения

Корректировка на этаж расположения

Данная корректировка не проводилась в связи с тем, что объект оценки располагается на нескольких этажах: 1, подвальный и мансардный. В дальнейшем возможна реализация объекта частями. Оценщик не счел необходимым вводить данную корректировку

Корректировка на наличие отдельного входа. В связи с тем, что объект оценки, как и объекты-аналоги имеют отдельный вход, корректировка по данному фактору не применяется.

Корректировка на состояние

Анализ влияния данного элемента сравнения на стоимость в рамках настоящего Отчета не проводился, так как Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

Корректировка на назначение

Анализ влияния данного элемента сравнения на стоимость в рамках настоящего Отчета не проводился, так как Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения

Расчет рыночной стоимости оцениваемых объектов представлен в таблицах ниже

Таблица 5.2 – Расчет рыночной стоимости нежилого помещения офисного назначения

Величина рыночной стоимости за 1 кв.м нежилого помещения общей площадью 653,5кв.м, расположенных на третьем, по адресу: Г. Москва, пер. Нововаганьковский, д. 3, стр. 1, лит. Б, номера на поэтажном плане: мансарда, помещение I - комнаты 1, 1а, 1б, с 2 по 10, подвал, помещение II - комнаты 1, 1а; помещение III - комнаты 1, 1а, 1б; этаж 1, помещение II - комнаты с 1 по 4, с 7 по 10, 12, 13, 13а, с 14 по 18, 18а, 18б, 18в, с 19 по 26, с 28 по 30, рассчитанная сравнительным подходом (методом сравнения продаж) на дату оценки, по мнению Оценщика, округленно до рублей, составляет:

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Рыночная стоимость, руб./кв. м с НДС		155844	159744	176282	159693
Объем передаваемых прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Поправка на передаваемые права	0%	0%	0%	0%	0%
Цена после внесения поправки на передаваемые права, руб./кв. м	0	155844	159744	176282	159693
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Поправка на условия финансирования	0%	0%	0%	0%	0%
Цена после внесения поправки на условия финансирования, руб./кв. м	0	155844	159744,4089	176282	159693
Дата оценки/предложения	ноя.17	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Поправка на дату предложения	-	0%	0%	0%	0%
Цена после внесения поправки на дату предложения, руб./кв. м	-	155844	159744	176282	159693
Возможность уторговывания	-	возможен торг	возможен торг	возможен торг	возможен торг
Поправка на торг	-	-11,0%	-11,0%	-11,0%	-11,0%
Цена после внесения поправки на торг, руб./кв. м		138701	142173	156891	142127
Местоположение	г. Москва, пер. Нововаганьковский, д. 3, стр. 1	ул. Анатолия Живова 6, Пресненский, Москва (метро Краснопресненская 1,5 км)	район Арбат, пер. Сивцев Вражек, 44/28, Арбат, Москва (метро Краснопресненская 1,62 км)	пер. Сивцев Вражек, 44, Арбат, Москва (метро Краснопресненская 1,62 км)	Большой Каретный пер, д.22, Тверской, Москва (метро Краснопресненская 2,81 км)
Расположение относительно "красной линии"	1 линия домов	1 линия домов	1 линия домов	1 линия домов	1 линия домов
Поправка на местоположение		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Цена после внесения поправки на местоположение, руб./кв. м		138701	142173	156891	142127

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Этаж расположения	подвал, 1 этаж, мансарда	1 этаж жилого дома	1,2 этаж	подвал	1,2
Поправка на этаж расположения		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Цена после внесения поправки на этаж, руб./кв. м		138701	142173	156891	142127
Состояние отделки	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Поправка на состояние		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Цена после внесения поправки на отделку, руб./кв. м		138701	142173	156891	142127
Площадь, кв.м.	653,5	77	313	233	938,9
Поправка на общую площадь		-10,1%	-3,6%	-5,2%	13,7%
Цена после внесения поправки на общую площадь, руб./кв. м		124636	137035	148791	161623
Площадь земельного участка		0	0	0	0
Обеспеченность земельным участком	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Отклонение в обеспеченности земельным участком, кв.м./кв.м.		0,0	0,0	0,0	0,0
		124636	137035	148791	161623
Тип объекта	встроенное нежилое помещение (торгово-офисное)				
Поправка на тип объекта		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Цена после внесения поправки на тип объекта, руб./кв. м		124636	137035	148791	161623
Цена после внесения поправок, руб./кв. м с НДС		124636	137035	148791	161623
Коэффициент вариации ряда	11,1%				
Среднее значение стоимости объекта, руб./кв. м с НДС	143021				
Общая площадь, кв. м	653,5				
Рыночная стоимость единого объекта, с НДС	93 464 244				
Рыночная стоимость единого объекта, без НДС	76 640 680				

Величина рыночной стоимости нежилого помещения общей площадью 653,5кв.м, расположенных на третьем, по адресу: Г. Москва, пер. Нововаганьковский, д. 3, стр. 1, лит. Б, номера на поэтажном плане: мансарда, помещение I - комнаты 1, 1а, 1б, с 2 по 10, подвал, помещение II - комнаты 1, 1а; помещение III - комнаты 1, 1а, 1б; этаж 1, помещение II - комнаты с 1 по 4, с 7 по 10, 12, 13, 13а, с 14 по 18, 18а, 18б, 18в, с 19 по 26, с 28 по 30, рассчитанная сравнительным подходом на дату оценки, по мнению Оценщика, округленно до тысяч, без учета НДС составляет:

76 641 000 (Семьдесят шесть миллионов шестьсот сорок одна тысяча) рублей.

5.2 Доходный подход

Общие положения

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки⁶.

Имеются два метода пересчета дохода, получаемого от владения недвижимостью, в оценку стоимости:

- метод прямой капитализации, основанный на использовании ставки капитализации.
- метод дисконтирования денежных потоков, основанный на превращении будущих доходов от владения имуществом, в их текущую стоимость. Прогнозируемые будущие доходы, дисконтированные в текущую стоимость с использованием ставок дохода, отражают ожидания рынка.

Принимая во внимание стабильность прогнозируемых денежных потоков, оценщиком было принято решение об использовании метода прямой капитализации дохода.

По методу прямой капитализации стоимость имущества определяется отношением чистого дохода от его использования к соответствующему коэффициенту капитализации. Применение этого метода наиболее целесообразно в тех случаях, когда доход является стабильным или, по крайней мере, ожидается, что текущие денежные доходы приблизительно будут равны будущим или темпы их роста умеренны. Стоимость объекта по методу прямой капитализации дохода рассчитывается по следующей формуле:

$$V=NOI/K_{\text{кап}}$$

V – стоимость объекта оценки;

NOI – ежегодный чистый операционный доход, приносимый объектом оценки;

R_{кап} – ставка капитализации.

Расчеты по методу прямой капитализации включают определение:

- потенциального валового дохода;
- действительного (эффективного) валового дохода;
- операционных расходов и чистого операционного дохода;
- ставки капитализации;
- текущей стоимости объекта недвижимости.

Определение величины арендной платы

Потенциальный валовой доход – определяет валовые поступления, которые были бы сразу получены, если бы все имеющиеся в наличии арендные площади были сданы в аренду, и арендаторы выплатили бы всю сумму арендной платы. Это максимальный доход, который может получить собственник от данного объекта недвижимости.

При расчете рыночной стоимости объектов недвижимости доходным подходом оценщиком была использована информация о ставках аренды на торгово-офисных помещениях, расположенные в непосредственной близости к объекту оценки.

В результате анализа рынка аренды, по состоянию на дату проведения оценки, было выявлено по 4 объекта-аналога, сходных с оцениваемыми объектами по качественным и количественным характеристикам.

При выявлении объектов-аналогов оценщик соблюдал их количественные и качественные характеристики с параметрами объекта оценки. В качестве основного показателя была выбрана величина арендной ставки за 1 кв. м в год

⁶ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденные приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007г. №256

Таблица 5.3- Аналоги, используемые в доходном подходе и расчет арендной ставки для офисного помещения

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Тип помещения	встроенное нежилое помещение (офис)	встроенное нежилое помещение (офис)	встроенное нежилое помещение (офис)	встроенное нежилое помещение (офис)	встроенное нежилое помещение (офис)
Объем передаваемых прав	право пользования	право пользования	право пользования	право пользования	право пользования
Адрес	г. Москва, пер. Нововаганьковский, д. 3, стр. 1	Калошин пер, д.6, Арбат, Москва (Краснопресненская 1,63 км)	Ленинградский пр-кт, д.14, Беговой, Москва Белорусская 470 м	Гранатный пер, д.1, Пресненский, Москва Краснопресненская 990 м	Россия, Москва, Шмитовский проезд, 3с3, Пресненский, Москва (метро Краснопресненская 1,36 км)
общая площадь кв.м.	653,5	180	484	1529	478
Расположение относительно "красной линии"	1 линия домов	1 линия домов	1 линия домов	1 линия домов	1 линия домов
наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть	есть
Физическое состояние конструктивных элементов	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Состояние отделки	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Ставка арендной платы, руб./кв. м/год	-	30 000 □	24 000 □	23 729 □	30 000 □
Источник информации	-	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-182126885	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-194054571 , тел. 84953696724	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-188536388 , 84953696724	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-193966138 , тел. 89852225401
Возможность уторговывания	-	возможен торг	возможен торг	возможен торг	возможен торг
Внесение поправок		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Ставка аренды до внесения поправок, руб./кв. м/год		30000	24000	23729	30000
Этаж расположения	подвал, 1 этаж, мансарда	мансарда	1,2	1,2,3	1
Поправка на передаваемые права		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после поправки на передаваемые права, руб./кв. м/год		30000,0	24000,0	23729,0	30000,0
Поправка на условия финансирования		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ставка аренды после поправки на условия финансирования, руб./кв.		30000	24000	23729	30000

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
м/год					
Поправка на торг		-8,0%	-8,0%	-8,0%	-8,0%
Ставка аренды после поправки на торг, руб./кв. м/год		27600	22080	21831	27600
Поправка на местоположение		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ставка аренды после поправки на местоположение, руб./кв. м/год		27600	22080	21831	27600
Поправка на площадь помещений	653,5	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ставка аренды после поправки на площадь помещений, руб./кв. м/год		27600	22080	21831	27600
Поправка на наличие инженерных коммуникаций	есть	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ставка аренды после поправки на наличие инженерных коммуникаций, руб./кв. м/год		27600	22080	21831	27600
Поправка на красную линию		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ставка аренды после поправки на красную линию, руб./кв. м/год		27600	22080	21831	27600
Поправка на состояние помещений	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Ставка аренды после поправки на состояние помещений, руб./кв. м/год		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ставка аренды после поправки на состояние помещений, руб./кв. м/год		27600	22080	21831	27600
Среднее значение ставки аренды после поправок, руб./кв. м/год	24778				

Корректировка на объем передаваемых прав.

При прочих равных условиях арендная плата для Объектов недвижимости будет предельно высокой при максимальном наборе прав, передаваемых арендодателем арендатору. Введение тех или иных ограничений на право аренды (право пользования) объективно снижает стоимость аренды объектов.

В данном случае объем прав, который может быть передан вместе с Объектами аренды, идентичен объемам прав, передаваемых с объектами-аналогами, в результате чего данная корректировка не применялась.

Корректировка на условия финансирования расчетов при аренде недвижимости.

Данный элемент сравнения позволяет учитывать основополагающие условия расчетов при заключении договора аренды объектов недвижимости: форму расчетов (безналичные или наличные платежи по договору аренды объектов недвижимости) и время расчетов (авансовые или последующие платежи по договору аренды Объектов недвижимости). В настоящем случае и для рассматриваемого Объекта аренды, и для объектов-аналогов применяются одинаковые условия расчетов, поэтому корректировка не применялась.

Корректировка на разницу между арендной ставкой предложения и ставкой аренды сделки.

Под поправкой на торг подразумевается сумма, на которую продавец может снизить первоначально объявленную сумму, в нашем случае – сумму предложения. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты.

Величина корректировки определялась на основе данных «Справочника расчетных данных» (СРД №20, 2017 год) под редакцией канд. техн. наук Яскевича Е.Е., согласно которому примем значение скидки на торг для офисной недвижимости в г. Москве составляет 8%.

Значение скидки на торг

Населенный пункт	Офисная недвижимость
Москва	Аренда
	7-9% (8%)

Источник: «Справочник расчетных данных» (СРД №20, 2017 год) под редакцией Яскевича Е.Е.

Корректировка на площадь помещений.

Объекты оценки представляют собой офисные помещения, которые возможно сдавать в аренду по частям. В соответствии с чем, были подобраны объекты-аналоги, помещения которых, так же можно сдавать частями. В связи с этим, корректировка по данному фактору не вводится.

Корректировка на местоположение.

Местоположение объекта недвижимости чаще всего является определяющим фактором, влияющим на его конечную рыночную стоимость. Объекты оценки и объекты аналоги расположены в одной общественно-деловой зоне. Критерием подбора объектов-аналогов было, так же, их удаление от станции метро «Краснопресненская».

Корректировка на этаж расположения.

Корректировка на этаж расположения

Данная корректировка не проводилась в связи с тем, что объект оценки располагается на нескольких этажах: 1, подвальный и мансардный. В дальнейшем возможна реализация объекта частями. Оценщик не счел необходимым вводить данную корректировку

Корректировка на наличие отдельного входа.

В связи с тем, что объект оценки, как и объекты-аналоги имеют отдельный вход, корректировка по данному фактору не применяется.

Корректировка на состояние объекта.

В связи с тем, что состояние отделки помещений объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимо, корректировка по данному фактору не применяется.

Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход равен эффективному валовому доходу за вычетом операционных расходов.

Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода. Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные;
- условно-переменные (эксплуатационные);
- расходы на замещение.

К условно-постоянным расходам относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставленных услуг. Как правило, это арендная плата за землю, налоги на имущество, расходы на страхование.

К условно-переменным расходам относятся расходы, размер которых зависит от степени загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Основные условно-переменные расходы – это расходы на управление, коммунальные платежи, расходы на обеспечение безопасности и т.д.

К расходам на замещение относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, санитарно-техническое оборудование, электроарматура).

Потери от недоиспользования площадей обычно выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу (ПВД).

Процент недозагрузки вводился на основании данных «Справочника оценщика недвижимости», под редакцией Л. А. Лейфера.

Уровень недозагрузки коммерческой недвижимости

Класс объектов	Показатель, %
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов	12,3

Величина операционных расходов (ОР) была принята на основании данных «Справочника оценщика недвижимости», 2016 год, под редакцией Л. А. Лейфера.

Процент операционных расходов

Класс объектов	Показатель
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов	17,9

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости», 2016 год, под редакцией Л. А. Лейфера.

Общая норма капитализации:

Величина коэффициента капитализации отражает масштабы возможного риска, связанного с операциями на рынке недвижимости и деятельностью данного объекта, и учитывает возможность альтернативных вложений капитала.

Существует несколько методов определения коэффициента капитализации:

1. методом кумулятивного построения;
2. методом рыночной экстракции;

3. методом связанных инвестиций или техника инвестиционной группы. Оценщик использовал экспертный метод.

Коэффициент капитализации экспертным методом

Коэффициент капитализации

Наименование	Значение
«Справочник оценщика недвижимости», 2016 год, под редакцией Л. А. Лефера.	12,1
«Обзора рынка недвижимости Москвы», подготовленным ГК «Конти»	10,30
Данные сайта https://zдание.info/	13
Среднее значение	11,8

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости», 2016 год, под редакцией Л. А. Лефера; <https://zдание.info/>; http://www.konti.ru/userfiles/files/obzor_apart_2016_q4.pdf, расчёты Оценщика

Таблица 5.14 – Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

Наименование показателей	Нежилые помещения
Общая площадь помещений, кв. м	653,5
Величина рыночной ставки арендной платы, руб./кв. м/год с НДС	24 778
Потенциальный валовой доход, руб./год с НДС	16 192 207
Потери от недозагрузки помещений	1 991 641
Действительный валовой доход, руб./год с НДС	14 200 566
Операционные расходы	18%
Операционные расходы, руб./год с НДС	2 898 405
Чистый операционный доход, руб./год с НДС	11 302 161
Ставка капитализации	11,80%
Рыночная стоимость, руб. с НДС	95 781 023
Рыночная стоимость, руб. с НДС	78 540 438

Таким образом:

Рыночная стоимость нежилого помещения общей площадью 653,5 кв.м, расположенных на подвальном, 1 этаже, мансардном этаже, по адресу: Г. Москва, пер. Нововаганьковский, д. 3, стр. 1, лит. Б, номера на поэтажном плане: мансарда, помещение I - комнаты 1, 1а, 1б, с 2 по 10, подвал, помещение II - комнаты 1, 1а; помещение III - комнаты 1, 1а, 1б; этаж 1, помещение II - комнаты с 1 по 4, с 7 по 10, 12, 13, 13а, с 14 по 18, 18а, 18б, 18в, с 19 по 26, с 28 по 30, рассчитанная в рамках доходного подхода, составит (с НДС):

78 540 000 (Семьдесят восемь миллионов пятьсот сорок тысяч) рублей

6. СОГЛАСОВАНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ, ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

Результаты, полученные разными методами, демонстрируют некоторый разброс значений рыночной стоимости объекта оценки, что, по мнению оценщика, вполне закономерно. Для того чтобы дать как можно более четкий и однозначный ответ относительно величины стоимости, проведено итоговое согласование величин стоимости на основе значений, полученных различными методами. При выводе итоговой величины стоимости оценщик руководствуется, прежде всего, целью оценки, а также количеством и качеством исходной информации, имеющейся по каждому методу.

Рассматриваемый объект относится к коммерческому виду недвижимости, и, т.к. рынок подобных объектов достаточно развит в городе, их стоимость могут в достаточной степени точно отражать результаты применения подходов, основанных на анализе рыночных данных (с точки зрения дохода и с точки зрения сопоставимых продаж).

Доходный подход оказывает влияние на итоговое согласование стоимости, однако наличие некоторой условности при расчете нормы дисконтирования и сложность учета риска вложения инвестиций в недвижимость при существующей нестабильности в финансовой сфере России снижают значимость данного подхода при определении итоговой стоимости объекта недвижимости. При расчете стоимости доходным подходом использовались данные рынка аренды, аналогичных помещений.

Сравнительный подход более точно отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке коммерческой недвижимости. При расчете с точки зрения сопоставимых продаж для расчетов приняты данные предложений объектов к продаже и фактических продаж на рынке недвижимости

Исходя из вышеизложенного и руководствуясь своим опытом и профессиональными знаниями, учитывая достоверность сведений полученных для расчетов по каждому из подходов, оценщик счел возможным придать равные удельные веса величинам стоимостей, полученным разными подходами:

Результаты, полученные при применении различных методов к оценке нежилого помещения общей площадью 653,5 кв.м, расположенных на подвальном, 1 этаже, мансардном этаже, по адресу: Г. Москва, пер. Нововаганьковский, д. 3, стр. 1, лит. Б, номера на поэтажном плане: мансарда, помещение I - комнаты 1, 1а, 1б, с 2 по 10, подвал, помещение II - комнаты 1, 1а; помещение III - комнаты 1, 1а, 1б; этаж 1, помещение II - комнаты с 1 по 4, с 7 по 10, 12, 13, 13а, с 14 по 18, 18а, 18б, 18в, с 19 по 26, с 28 по 30

Подход	Рыночная стоимость объекта оценки, рублей	Удельный вес подхода
Затратный	Не применялся	0
Сравнительный	76 641 000	0,5
Доходный	78 540 000	0,5
Средневзвешенная стоимость, рублей	77 591 000	

77 591 000 (Семьдесят семь миллионов пятьсот девяносто одна тысяча) рублей

7 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Метод определения ликвидационной стоимости объекта оценки имеет широкую сферу применения, что обуславливает его практическую значимость и предъявляет определенные требования к точности результатов оценки, получаемых при его использовании. Это объективно обуславливает необходимость дальнейшего развития и совершенствования предложенного метода.

Предложенный метод учитывает влияние на величину ликвидационной стоимости объекта такого фактора как стоимость денег во времени. По сути, учет влияния этого фактора позволяет отразить лишь специфику денежного измерителя, однако, вместе с тем, необходимо учитывать еще и другие факторы. Ведь факторы, связанные с характеристиками объекта оценки, наряду с факторами, связанными с характеристиками денег как экономического измерителя, совместно обуславливают значение величины ликвидационной стоимости объекта. Для того чтобы выяснить, какие дополнительные факторы необходимо учитывать при определении величины ликвидационной стоимости объекта оценки, целесообразно рассмотреть продажу объекта как процесс.

Во избежание возможных разночтений следует отметить, что «ликвидационная стоимость» определяется оценщиком как «стоимость, по которой объект оценки мог бы быть продан на открытом конкурентном рынке, если бы срок реализации объекта был бы короче «разумно долгого» для данного типа объектов на данном рынке».

Учитывая экономическую сущность ликвидационной стоимости, можно утверждать, что объект предлагается к реализации по цене, соответствующей его ликвидационной стоимости, когда существует необходимость сократить период его реализации.

Можно допустить, что существует определенный экономический механизм, обеспечивающий сокращение периода реализации объекта при понижении его цены. Понимание функционирования этого механизма позволит обнаружить дополнительные факторы, влияющие на величину ликвидационной стоимости объекта.

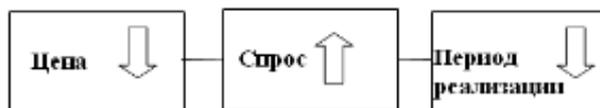
Представляется целесообразным условно выделить несколько этапов функционирования вышеупомянутого экономического механизма:

Продавец снижает цену реализуемого объекта. При этом необходимо, чтобы потенциальные покупатели были проинформированы о снижении цены объекта.

Под воздействием снижения цены реализуемого объекта, при прочих равных условиях, как правило, происходит повышение величины спроса на этот объект.

Повышение величины спроса на реализуемый объект, при прочих равных условиях, как правило, увеличивает вероятность его скорейшей реализации, то есть сокращает ожидаемый период реализации объекта.

Графически вышеизложенное можно проиллюстрировать с помощью рисунка



Приведенная выше схема дает представление о направлении изменения одного экономического параметра под воздействием изменения другого экономического параметра. Однако, для того чтобы использовать полученные данные на практике для определения ликвидационной стоимости объектов, необходимо знать не только направление взаимосвязи таких экономических параметров как цена, спрос, период реализации, но и тесноту этой взаимосвязи.

Ликвидационная стоимость зависит от типа объекта, его рыночной стоимости, срочности продажи, рыночной (экономической) ситуации (ставки дисконтирования и типичной для рынка этих объектов прибыли инвестора).

Расчет ликвидационной стоимости объекта можно представить общей формулой:⁷

$$C_{\text{ликвид}} = C_{\text{рыночн}} \times \frac{(1 - (\text{Ппр} * (\text{T}_{\text{эксп.рын.}} - \text{T}_{\text{эксп.ликвид.}})))}{(1 + (\text{Yo} * (\text{T}_{\text{эксп.рын.}} - \text{T}_{\text{эксп.ликвид.}})))}$$

На основании анализа всех выше перечисленных факторов, а также данных сайта СтатРиэлт (<https://statrielt.ru/statistika-gynka/statistika-na-01-01-2017/111-korrektirovki-gynochnoj-stoimosti-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij/903-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-ndvizhimosti-na-01-01-2017-goda>) для офисных помещений, срок реализации 4-8 месяцев, среднее значение 6 месяцев.

Годовая ставка дисконта - это сумма, указанная в процентном выражении к величине денежного обязательства, которую взимает приобретатель обязательства. Ставка дисконта служит основанием для определения уровня процентных ставок, поскольку банки устанавливают свои процентные ставки по предоставляемым займам на уровне несколько выше ставки дисконта. Фактически, это цена, взимаемая за приобретение обязательства до наступления срока уплаты, т.е. ставка дисконта определяет величину платы за аренду денег. Сама плата в данном случае называется дисконтом. Кроме этого, ставкой дисконта называют размер платы в процентах, которую Банк России устанавливает по ссудам, предоставляемым коммерческим банкам. В российской практике применяется термин ставка рефинансирования. Таким образом, для целей дальнейших расчетов годовая ставка Для определения процентной ставки, отражающей норму доходности кредитора, предоставляющего заемные средства, Оценщик использовал официальную информацию Центрального банка Российской Федерации о средневзвешенных процентных ставках по кредитам, предоставленным организациям в рублях. На дату, наиболее приближенную к дате определения стоимости, средневзвешенная ставка по кредитам, предоставленным на срок свыше 1-го года, составила 15,08%.

Таблица 7.1. – Определение ликвидационной стоимости объекта оценки

С рыночн (рыночная стоимость объекта), руб.,	77 591 000
Т эксп. рыночн. (типичный для рынка срок продажи аналогичных объектов), мес.	6
Т эксп. рыночн. (типичный для рынка срок продажи аналогичных объектов), лет	0,5
Т эксп. ликвид. (ограниченный срок продажи оцениваемого объекта), мес.	3
Т эксп. ликвид. (ограниченный срок продажи оцениваемого объекта), лет	0,25
Yo (ставка дисконтирования)	0,15
Ппр (прибыль предпринимателя) ⁸	0,22
Кликвид	0,91
Итоговая ликвидационная стоимость, руб.	70 673 248

Итоговая величина ликвидационной стоимости Нежилых помещений, расположенных по адресу по адресу: Г. Москва, пер. Нововаганьковский, д. 3, стр. 1, номера на поэтажном плане: мансарда, помещение I - комнаты 1, 1а, 1б, с 2 по 10, подвал, помещение II - комнаты 1, 1а; помещение III - комнаты 1, 1а, 1б; этаж 1, помещение II - комнаты с 1 по 4, с 7 по 10, 12, 13, 13а, с 14 по 18, 18а, 18б, 18в, с 19 по 26, с 28 по 30, по состоянию на 11 ноября 2017 г., по мнению Оценщика, округленно, составляет:

70 673 000 (Семьдесят миллионов шестьсот семьдесят три тысячи) рублей.

⁷ Источник: Родин А.Ю. «Вопросы оценки», №1, 2003

⁸ Согласно «Результатам экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности за 2 квартал 2016 г.». Ссылка на сайт: <http://www.nogoo.ru>, ставка дисконтирования составляет:

8 РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ И ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Итоговая величина рыночной стоимости нежилых помещений, расположенных по адресу по адресу: Г. Москва, пер. Нововаганьковский, д. 3, стр. 1, лит. Б, номера на поэтажном плане: мансарда, помещение I - комнаты 1, 1а, 1б, с 2 по 10, подвал, помещение II - комнаты 1, 1а; помещение III - комнаты 1, 1а, 1б; этаж 1, помещение II - комнаты с 1 по 4, с 7 по 10, 12, 13, 13а, с 14 по 18, 18а, 18б, 18в, с 19 по 26, с 28 по 30, по состоянию на 11 ноября 2017 г., по мнению Оценщика, округленно, без учета НДС, составляет:

77 591 000 (Семьдесят семь миллионов пятьсот девяносто одна тысяча) рублей, а именно

Итоговая величина ликвидационной стоимости нежилых помещений, расположенных по адресу по адресу: Г. Москва, пер. Нововаганьковский, д. 3, стр. 1, номера на поэтажном плане: мансарда, помещение I - комнаты 1, 1а, 1б, с 2 по 10, подвал, помещение II - комнаты 1, 1а; помещение III - комнаты 1, 1а, 1б; этаж 1, помещение II - комнаты с 1 по 4, с 7 по 10, 12, 13, 13а, с 14 по 18, 18а, 18б, 18в, с 19 по 26, с 28 по 30, по состоянию на 11 ноября 2017 г., по мнению Оценщика, округленно, без учета НДС, составляет:

70 673 000 (Семьдесят миллионов шестьсот семьдесят три тысячи) рублей.⁹

Оценщик

/ М.О. Пушкарева /

Генеральный директор
ЗАО ФПГ "АРКОМ"

М.П.

/ А.В. Решетов /



⁹ Ликвидационная стоимость указана справочно и не подлежит использованию для целей проведения настоящей оценки.

9 СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации. Часть первая № 51-ФЗ от 30.11.1994 г.
2. Гражданский Кодекс Российской Федерации. Часть вторая № 14-ФЗ от 26.01.1996 г.
3. Земельный Кодекс Российской Федерации № 136-ФЗ от 25.10.2001 г.
4. Постановление Правительства Новосибирской области от 28.12.2010 № 310-п
5. «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков» (утверждены распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г. № 568-р);
6. «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков» (утверждены распоряжением Минимущества России от 10.04.2003г. №1102-р);
7. «Методы оценки недвижимости» Тарасевич Е.И. (Технобалт, СПб, 1995г.);
8. «Оценка недвижимости» Тарасевич Е.И. (Издательство СПбГТУ, СПб, 1997г.);
9. «Оценка недвижимости» Харрисон Г.С. (РИО Мособлупрполиграфиздата, М., 1994г.);
10. «Основы экономической оценки городских земель» В.А. Порвич (Дело, М., 1998г.);
11. «Оценка рыночной стоимости недвижимости» под ред. Рутгайзера В.М. (Дело, М., 1998г.);
12. «Оценка собственности» Румянцева Е.Е. (Инфра-М, М., 2005г.);
13. «Оценка недвижимости» под ред. Грязновой А.Г., Федотовой М.А. (Финансы и статистика, М., 2005г.).
14. Материалы сети интернет: <http://pkk5.rosreestr.ru>,
http://novosibstat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/novosibstat/ru/publications/news_issues/3b5b3d804bc01e4d9ef19fa3f8d7ae54, <https://statielt.ru>

10. ПРИЛОЖЕНИЯ

10.1. Фотографии объекта оценки

Общий вид

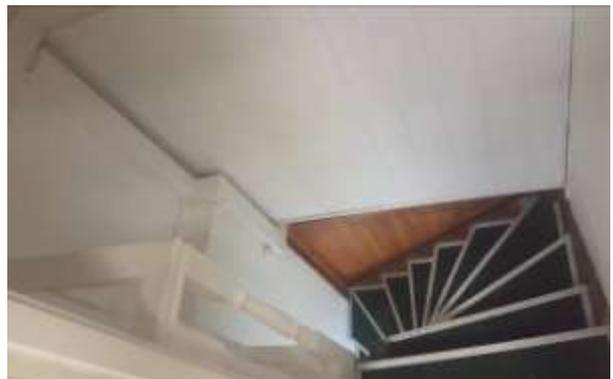




Окружение объекта оценки



Окружение объекта оценки



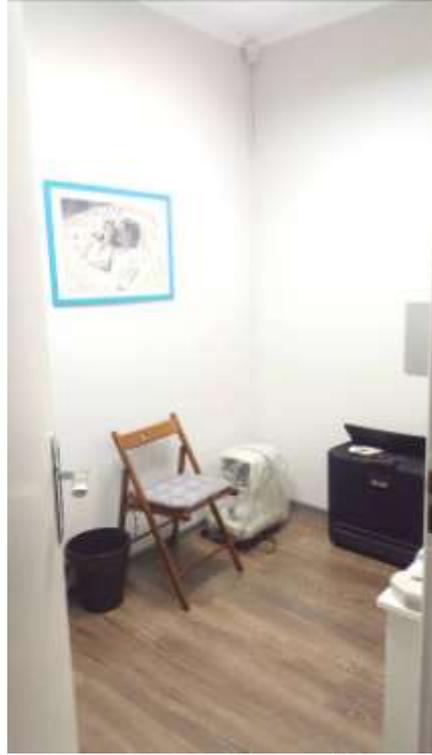


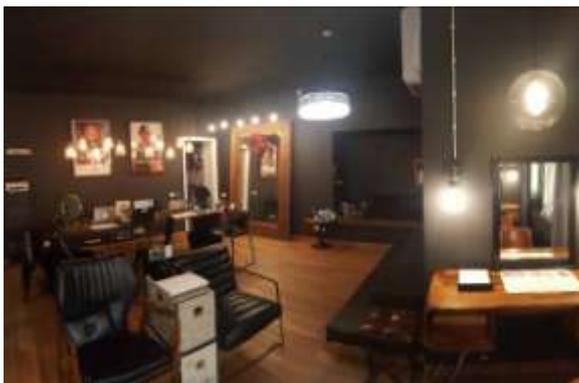














10.2. Документы, предоставленные Заказчиком


ЕДИННЫЙ 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: 17 НОЯ 2011

Документы-основания: • ДОГ. КУПЛИ-ПРОДАЖИ номер: Б/Н от "21" июля 2000 г. (1-1603)
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "МАГАЗИН "НЕКТАР"

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "РАНТЬЕ В", ИНН: 7723170215, ОГРН: 1037739029547, дата гос.регистрации: 07.07.2000, наименование регистрирующего органа: Государственное учреждение Московская регистрационная палата, КПП: 772301001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, Проектируемый пр.№ 3610, д.6, строен.1, каб.№ 4

Вид права: Собственность

Объект права: Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 653,5 кв.м, номера на поэтажном плане: мансарда, помещение I - комнаты 1, 1а, 1б, с 2 по 10; подвал, помещение II - комнаты 1, 1а; помещение III - комнаты 1, 1а, 1б; этаж 1, помещение II - комнаты с 1 по 4, с 7 по 10, 12, 13, 13а, с 14 по 18, 18а, 18б, 18в, с 19 по 26, с 28 по 30, адрес объекта: г.Москва, пер.Нововоганьковский, д.3, стр.1

Кадастровый (или условный) номер: 19156

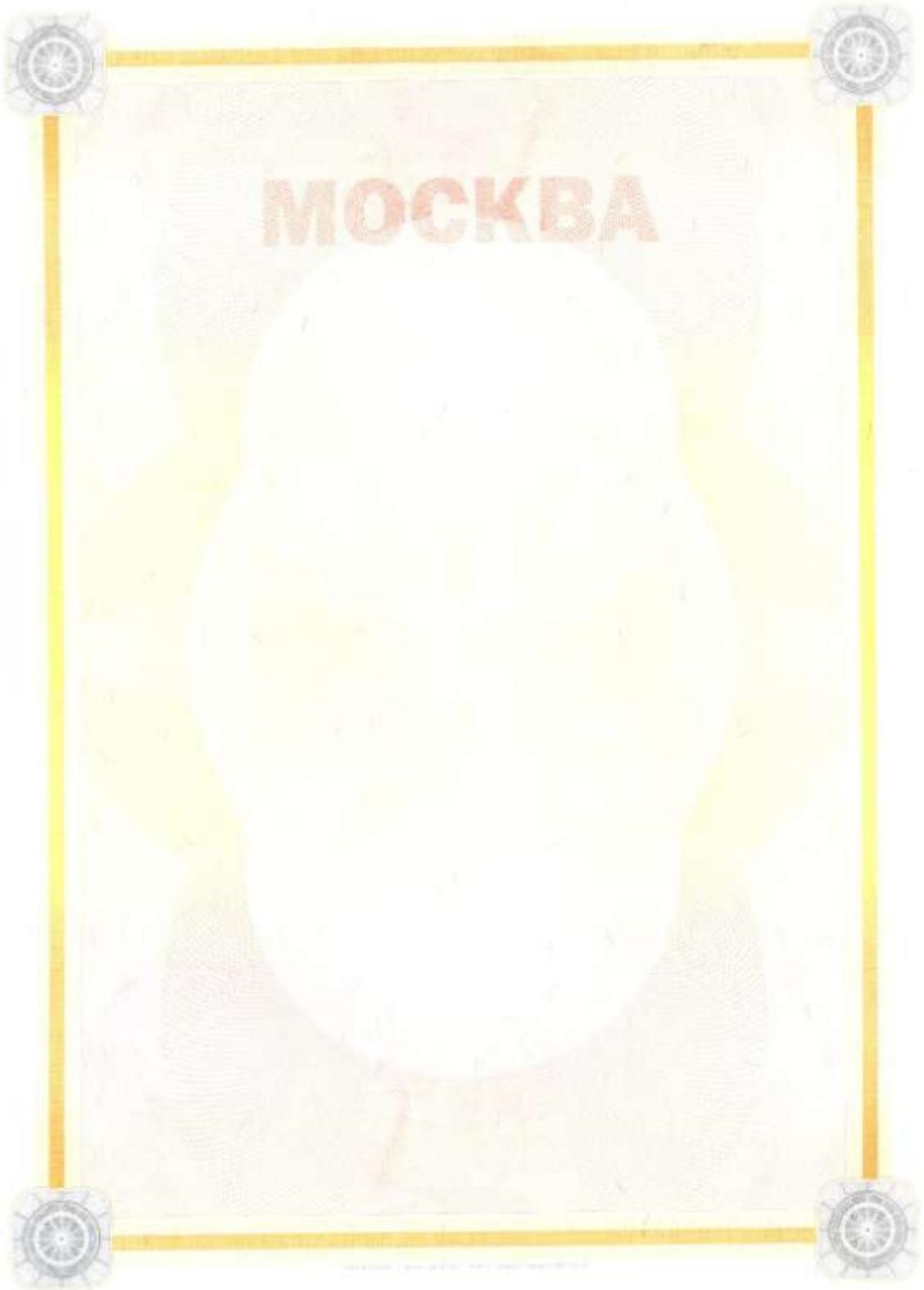
Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "30" августа 2000 года сделана запись регистрации № 77-01/01-014/2000-3434

МОСКВА

Регистратор _____ Фуриш С. С. _____
М.П. _____



77-АН 466474 



ОФИЦИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ

Листа 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Сведения о зарегистрированном объекте недвижимости
 На основании запроса от 05.09.2017 г., поступившего на рассмотрение от 05.09.2017 г., сообщается, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:
 Земельный участок

Лист № _____ Раздел _____ Всего листов: _____ Всего листов выписки: 8
 06.09.2017 № 77/00/336/2017-6116
 Кадастровый номер: 77/01/0064031/19

Номер кадастрового квартала:	77/01/0064031
Дата прекращения кадастрового номера:	01.01.2007
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	г Москва, пер Новосадовский, вл 3, стр 1
Площадь:	500 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	32115050
Кадастровый номер расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	77/01/0064031/1064
Кадастровый номер объектов недвижимости, в которых оформлен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровый номер обремененных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия на возмездной основе:	данные отсутствуют
ИНЖЕНЕР П КАТЕГОРИИ	Паршукова Е. В.
полное наименование должности	инженер, специалист



Земельный участок		Исх. табель/назначение	
Лист № 96.09.2017 № 77/100/336/2017-6116	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего листов выписки 8
Кадстровый номер:		77-01-0004031:19	
Категория земель:	Земли населенных пунктов	Земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (1.2.7); склады (6.9) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9)); легкая промышленность (6.3) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9))	
Виды разрешенного использования:		деловое управление (4.1) (земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (1.2.7)); склады (6.9) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9)); легкая промышленность (6.3) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9))	
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоне:	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесопарков:	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межгосударственной территории:	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
ИЗЪЕДИТЕЛЬ И КАТЕГОРИИ:	ИЗЪЕДИТЕЛЬ И КАТЕГОРИИ:	ИЗЪЕДИТЕЛЬ И КАТЕГОРИИ:	
полное наименование должности:		полное наименование должности:	
		ИЗЪЕДИТЕЛЬ И КАТЕГОРИИ:	
		ИЗЪЕДИТЕЛЬ И КАТЕГОРИИ:	



ИЗЪЕДИТЕЛЬ И КАТЕГОРИИ:
ИЗЪЕДИТЕЛЬ И КАТЕГОРИИ:

Земельный участок		Итог объекта недвижимости	
Лист №	Раздел Л	Всего листов раздела Л:	Всего листов выписки: 8
06.09.2017 № 77/100/336/2017-6116		77:01:0004031:19	
Кадстровый номер:			
Условный номер земельного участка:		данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключения договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, входящим в государственную или муниципальную собственность земельного участка для строительства жилого дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) распоряжении на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственной собственности, на которые не распространяется:		данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местонахождении границ земельных участков:		данные отсутствуют	
Статус заявки об объекте недвижимости		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Границы земельного участка не соответствуют в соответствии с требованиями земельного законодательства.	
Получатель выписки	САШКОДИКОВА ГАЛИЯ ВАСИЛЬЕВНА		
ИНЖЕНЕР И КАТЕГОРИИ			
полное наименование должности			
		Варшова Е. В. инженер, ф.и.о.	



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о залоге недвижимости

Земельный участок

Лист № _____ Раздел 2. Всего листов выписки: 8.

№ 06.09.2017 № 77/100/336/2017-6116. Всего листов раздела 2.: _____

Кадастровый номер: 77:01:0084031:19

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1 данные о правообладателе отсутствуют
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1 не зарегистрировано
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Аренда. Земельный участок площадью 500 (пятьсот) кв. м по адресу: г. Москва, Новошахтинский пер., вл. 3, стр. 1. Договором устанавливается 4/100 (сорок одна сотая) доля в праве пользования земельным участком общего долевого пользования на условиях аренды для пользования территории с целью эксплуатации части здания под административные цели
вид:	08.01.2002
дата государственной регистрации:	77-01.06-268/2001-6856
3. 3.1.1. номер государственной регистрации	10 лет с 31.08.2001 по 31.08.2011
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ВАНТЪЕ В", ИНН: 7723170215
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Решение окружной комиссии по предоставлению земельных участков и градостроительному регулированию в ЦАО от 02.08.2001 № 28; Распоряжение prefecta ЦАО г. Москвы от 20.08.2001 № 1248-р МКЗ; Договор аренды земельного участка от 31.08.2001 № М-01-019307
основание государственной регистрации:	данные отсутствуют
4. Договоры участия в долевом строительстве:	данные отсутствуют
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о возмещении в отношении застигнутого права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об отмене объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
9. Правотрагания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных жалоб в отношении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), отобранных Правом или обременения объекта недвижимости, сделки и отмены объекта недвижимости:	отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, отмены или права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11. Сведения о невозможности государственной регистрации права, прекращения, отмены права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют



Ведерова Е. В.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок		
Лист № _____	Раздел № _____	Всего листов выписки № _____
06.09.2017 № 77/100/336/2017-6116	77-01-0004031-19	
Кадастровый номер:		

Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:		Персонал Е. В	
ИНЖЕНЕР II КАТЕГОРИИ				подпись, фамилия	
полное наименование должности					

План (чертеж, схема) земельного участка



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок

Лист № 06.09.2017 Раздел 3.1 Всего листов раздела 3.1: 7 Всего листов выписки 8
 № 77:01/004031/19-01/2017/004/2017-6116 Всего разделов: 77:01:0004031:19
 Кадастровый номер: 77:01:0004031:19

Описание местоположения границ земельного участка

Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Ориентально-продольное приращение, м	Описание записей на местности	Кадастровые номера смежных участков	Особые отметки
	вершины	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	5	108° 26'	0.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	77:01:0004031:35	Адрес отсутствует
3	2	1	22° 47'	16.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	3	2	287° 28'	32.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	4	3	197° 49'	16.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	5	4	108° 51'	31.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

ИНЖЕНЕР ИКАТЕГОРИИ
 ПОЛНОЕ НАИМенование должности
 Варафрова Е. В.
 инициалы, фамилия



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок: _____

Лист № 06.09.2017 Раздел 3.2 Всего листов раздела 3.2: _____ Всего листов выписки: 8

№ кадастрового участка: 77:100/336/2017-6116

Кадастровый номер: 77:01:0004031:19

Сведения о характеристиках точек границ земельного участка

Система координат: _____

Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	10175.57	4475.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	10160.05	4468.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	10150.29	4499.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	10165.54	4504.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	10175.56	4475.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют

ИНЖЕНЕР И КАТЕГОРИИ _____

полное наименование должности _____

Барырова Е. В.
инициалы, фамилия



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о части земельного участка

Земельный участок		
Лист № <u>06.09.2017 № 77/00/336/2017-6116</u>	Раздел <u>4.1</u>	Всего листов выписки <u>8</u>
Кадастровый номер: <u>77:01:0064031:19</u>		

Учетный номер части	Площадь (м ²)	Содержание ограничений в использовании или ограничение права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
данные отсутствуют	весь	Аренда (в том числе, субаренда), Общество с ограниченной ответственностью "РАПТЬЕВ"
данные отсутствуют	весь	Аренда (в том числе, субаренда), ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ "МОСКОВСКИЙ ЗАВОД ПО РЕМОНТУ КАССОВЫХ АППАРАТОВ И ЮРТ СВЯЗИ ОБОРУДОВАНИЯ", ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА № М-01-007611, срок действия: 17.10.1996 - 24.02.2019
ИНЖЕНЕР II КАТЕГОРИИ		Варварова Е. В.
полное наименование должности		инженер, фамилия



ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ

Исполнительное отделение регистрационного

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Лист 1

На основании запроса от 26.08.2017 г., поступившего на рассмотрение 26.08.2017 г., сообщается, что сведения заявки Единого государственного реестра недвижимости

Получены

Лист № 1	Район Д	Всего листов выписки: 1	Всего регионов: 1	Всего листов выписки: 1
29.08.2017 № 77/100/247/2017-2415				
Кадастровый номер			77:01:004031:2477	

Номер кадастрового объекта:	77:01:004031
Дата принятия кадастрового номера:	2014-02-17
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	19156, 600/3
Адрес:	г.Москва, пер.Новоармянский, д.3, стр.1
Площадь:	653,5
Назначение:	Нежилое помещение
Назначение:	данные отсутствуют
Номер, тип участка, на котором расположено помещение, машино-место:	Магистрал №0, Пешала №6, Стяг №1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	145842385,74

ИНЖЕНЕР И КАТЕГОРИИ	подпись	Баранцова Е. В.
полное наименование должности		инициалы, фамилия



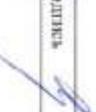
Помещение

Лист № Рисунки Д Всего листов рисунков Д Всего рисунков 4 Всего листов выписки 4
29.08.2017 № 77/100/347/2017-2415
Квартальный номер: 77:01:0004031:2477

Квартальные номера зданий объектов недвижимости, в пределах которых расположено объект недвижимости	77:01:0004031:1064
Квартальные номера объектов недвижимости, на которых образован объект недвижимости	19156, 60003
Кадастровые номера образующих объектов недвижимости	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как покупателя земельного комплекса	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов муниципальной собственности:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом номере:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении земельного помещения к определенному виду земель населенных пунктов: кадастровый номер земельного участка в едином государственном реестре недвижимости или кадастровый номер земельного участка в Едином государственном реестре недвижимости:	данные отсутствуют

ИНЖЕНЕР П. КАПТЕГОРИИ
подпись:  должность: инженер, специалист
Варварова Е. В.



Наименование		<small>Информация о документе</small>	
Лист № _____	Рассета 1	Всего листов документа 1	Всего страниц: _____
29.08.2017 № 77/100/347/2017-2415		77-01-0004031-2477	
Календарный номер:			
Страна назначения	Средства об обеспечении надежности электроснабжения "Архитектурные проекты"		
Сфера применения объекта надежности	Муниципал. наименование I - комнаты I, II, 16, с 2 по 10; номинал, мощность II - комнаты I, II; расширение III - комнаты I, II, 16; этаж I, помещение II - комнаты с 1 по 4, с 7 по 10, 12, 13, 13а, с 14 по 18, 18а, 18б, 18в, с 19 по 26, с 28 по 30		
Подразделение назначения	Строит. Аппарат Владивостока		
ИНЖЕНЕР П. КАТЕГОРИИ повное наименование должности		М.П.	Подпись
			Варварова Е. В. инженер, квалифик.



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

Лист 2

Полюс	№ документа выписки	№ документа выписки	№ документа выписки
Лист № 2	Раисин 2	Всего листов выписки 2:	Всего выписок 4
29.08.2017 № 77/00/04/72017-2415			
Кадастровый номер:		77:01:0004031:2477	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Общество с ограниченной ответственностью "УАПБЕВ" ИНН 7723170215
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность № 77-01/01-01/4/2000-3434 от 30.08.2000
Ограничение: право обременения недвижимости	Ипотечка г. Москва, юр.лицозащиткооператив, д.3, стр.1. Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 651,5 кв.м.кв.метра, помещение I - комнаты I, 1а, 1б, с 2 по 10, подвал, помещение II - комнаты I, 1в, помещение III - комнаты I, 1а, 1б, этаж I, помещение IV - комнаты с 1 по 4, с 7 по 10, 12, 13, 13а, с 14 по 18, 18а, 18б, 18в, с 19 по 26, с 28 по 30 от 26.07.2013
3. 3.1.1. Вид государственной регистрации:	77-77-1/057/2013-754
аренд, на которой установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Срок прекращения основного обязательства 02.06.2016
догов, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Открытие ипотечного обеспечения "Сбербанк России" ИНН 7707083893
основание государственной регистрации:	Договор ипотеки от 02.06.2013 №06600013/170111ИИ, дата регистрации 26.07.2013, №77-77-11/057/2013-754
5. Заимствование в судебном порядке права собственности:	данные отсутствуют
6. Сведения о волеизъявлении и отношении зарегистрировавшего права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
9. Исполнение и состояние и наличия ограничений, imposed с проведением государственной регистрации права (аренда, ипотека и др.), ограничение права или обременение объекта недвижимости:	отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации права без необходимости кадастрового создания третьего лица, органа:	данные отсутствуют

ИНЖЕНЕР И КАТЕГОРИИ	Выявлены Е. В.
подпись выписывающего должностного	инициалы, фамилия





ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ

ДОГОВОР

О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ УЧАСТКА
в пользование на условиях аренды
(договор аренды земли)

№ М-01-019307

«31» августа 2001 г.

удостоверительная надпись Москомрегистрации

ДОГОВОР ДОЛГОСРОЧНОЙ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Московский комитет по регистрации прав Регистрационный округ № 01/06	
Произведена государственная регистрация	
« 08 »	августа 2002 года
№ регистрации 77-01/06-268/2001-6856	
Регистратор	Будавницев А.Т.
Подпись	№ 20

№ М - 01 - 01 93 07

(Номер договора)

31 08 2001

(Число) (Месяц) (Год)

770104031019

(Кадастровый №)

10203662

(Условный №)

(Предыдущий Кадастровый №)

г. Москва

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице председателя Московского земельного комитета Дамурчиева Виктора Назаровича, действующего на основании Положения, от имени Мэрии (Администрации) г. Москвы, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью "РАНТЬЕ В", именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Ваньковой Ольги Викторовны, действующего на основании устава, с другой стороны, в соответствии с решением окружной комиссии по предоставлению земельных участков и градостроительному регулированию в Центральном административном округе от 02.08.2001 г. № 28 п.9, утвержденным распоряжением префекта Центрального административного округа от 20.08.2001 г. № 1248-р МКЗ (МКЗ от 20.08.2001 г. Рег. № РД4-5255/1) заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

1.1. Предметом Договора является земельный участок общей площадью около 0,05 га (в габаритах здания), относительно которого Арендатору устанавливается 41/100 доли в праве аренды земельного участка, составляющая 205 (

двести пять) кв. м., именуемый в дальнейшем «Участок», имеющий адресные ориентиры: г. Москва, Нововаганьковский переулок, вл. 3, стр.1, предоставляемый в пользование на условиях аренды для эксплуатации части здания под административные цели.

Передача земельного участка по настоящему Договору от Арендодателя к Арендатору совпадает с моментом возникновения правоотношений по Договору.

1.2. Установленное в п. 1.1 целевое назначение Участка может быть изменено или дополнено на основании распорядительного акта полномочного органа власти г. Москвы.

1.3. План земельного участка составлен на основе графических материалов и подлежит уточнению при проведении межевых работ с последующим оформлением нового плана границ Участка.

План земельного Участка (Приложение 2) является составной и неотъемлемой частью Договора.

1.4. На участке расположено:

- одноэтажное нежилое капитальное здание.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком на 10 лет.

2.2. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации.

Государственная регистрация настоящего Договора удостоверяется специальной надписью (штампом) на Договоре.

2.3. Правоотношения по настоящему Договору, как в целом, так и в частности, 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 настоящему Договору является квартал.

3.2. Арендная плата начисляется со дня, следующего за днем учетной регистрации настоящего Договора в Москомземе, и вносится Арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5 числа первого месяца каждого квартала. Первый арендный платеж при заключении настоящего Договора производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой такой регистрации.

В случае принятия нормативного правового акта г. Москвы, 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 по письменной информации Арендодателя.

3.3. Размер ежегодной арендной платы, расчетный счет, на который она вносится, указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору. Приложение № 1 является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.4. Размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в каждом случае централизованного изменения (введения) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы (в том числе коэффициентов индексации) полномочным (уполномоченным) органом государственной власти Российской Федерации и/или г. Москвы без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор. При этом, в случае принятия таких актов исчисление и уплата Арендатором арендной платы осуществляется на основании Договора и письменного 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 либо с указанием коэффициентов, начиная с момента введения этих ставок, коэффициентов, в действие правовым актом и без внесения изменений, дополнений в настоящий Договор. Уведомление может быть сделано Арендодателем и через средства массовой информации неопределенному кругу лиц, обязательное для Арендатора. Первый арендный платеж по новым ставкам арендной платы производится Арендатором на ближайшую дату платежа, следующую после введения новых ставок арендной платы, включая, при необходимости, доплату за предыдущие периоды.

3.5. Установленные льготы по арендной плате и ставки арендной платы ниже средней по г. Москве не применяются в случае, когда Арендатор передает земельный Участок или расположенные на нем здания, строения, сооружения и помещения в аренду, субаренду или иное возмездное пользование другому юридическому лицу, при этом данная обязанность Арендатора уплачивать арендную плату без применения понижающих коэффициентов наступает с момента передачи указанного имущества в пользование.

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

4.1. Арендатору запрещается передавать третьим лицам право аренды земельного участка без согласия Арендодателя, полученного в установленном порядке. В случае выявления нарушения данного условия Договор расторгается.

4.2. Арендатор обязуется в течение двух месяцев с момента регистрации настоящего Договора выполнить по техническому заданию Москомзема специальные геодезические работы по выносу границ земельного участка на местности и представить отчет по выполнению указанных работ в Москомзем для внесения необходимых изменений в настоящий Договор.

4.3. Арендатору обязан обратиться в Москомзем для внесения изменений в Договор аренды в случае изменения площади земельного участка, земельной

доли и соответственно размера арендной платы при оформлении земельно-правовых отношений остальными участниками совместного (долевого) пользования строением и выполнением геодезических работ на местности.

4.4. Участок предоставляется без права установления физических границ в натуре.

4.5. Арендатор обязуется в случае изменения целевого использования земельного участка в десятидневный срок направить сведения в Москомзем.

5 ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

Арендатор имеет право:

5.1. Совершать с письменного согласия Арендодателя (Москомзема) сделки с правом аренды (долями в праве аренды Участка), земельным участком в порядке, предусмотренном настоящим Договором, нормативными актами Российской Федерации, г. Москвы и решениями полномочных органов власти с последующей государственной регистрацией.

Арендодатель дает согласие на сделку Арендатору в случае возмездного приобретения (оплаты) Арендатором права аренды земли в следующем порядке:

а) после мотивированного обращения Арендатора к Арендодателю с указанием вида, сторон и условий сделки с правом аренды земли, земельным Участком;

б) и последующего предоставления по этой сделке документов для проведения правовой экспертизы, подтверждения со стороны Арендатора надлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору и условий, поставленных Арендодателем при даче согласия на совершение сделки. Согласие Арендодателя удостоверяется соответствующим штампом, проставляемым до государственной регистрации, на правоудостоверяющем документе по сделке.

5.2. С согласия Арендодателя и/или решения полномочного (уполномоченного) органа власти, в установленном порядке, сдавать арендуемый по настоящему Договору аренды земельный участок (часть Участка) в субаренду с изменением величины арендной платы по Договору аренды в случаях, если субарендатор использует Участок под иную цель, нежели та, которая определена настоящим Договором; в срочное пользование до одного года - с государственной регистрацией таких договоров.

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

Преимущественное право заключения Договора аренды на новый срок может быть реализовано Арендатором при условии отсутствия градостроительных ограничений на дальнейшую аренду земельного Участка (его части) и отсутствия нарушений им законодательства и/или условий Договора.

- 5.4. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.
- 5.5. В целях обеспечения дополнительных гарантий на возмещение своих убытков заключить договор страхования на случай ухудшения качества земли в результате своей хозяйственной деятельности и стихийных бедствий.
- 5.6. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и г. Москвы.

Арендатор обязан:

- 5.7. Использовать Участок в соответствии с целями и условиями его предоставления и надлежащим образом исполнять все условия настоящего Договора.
- 5.8. Ежеквартально и в полном объеме уплачивать причитающуюся Арендодателю арендную плату и по требованию Москомзема представлять в Москомзем платежные документы об уплате арендной платы.
- 5.9. 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. При необходимости проведения на Участке городскими службами и организациями аварийно ремонтных работ, иных подобных работ обеспечить им беспрепятственный доступ и возможность выполнения этих работ на Участке.
- 5.10. Получать согласие на сделки с правом аренды и/или земельным Участком, совершаемые на основании законодательства Российской Федерации и г. Москвы и с соблюдением правил настоящего Договора, и заключать в этих случаях дополнительные соглашения с Арендодателем.
- 5.11. После подписания данного Договора и/или дополнительных соглашений к нему Арендатор обязан обратиться с заявлением о государственной регистрации, с выполнением всех условий по регистрации в Московский городской комитет по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в течение 3-х дней.
- 5.12. Письменно известить Арендодателя в случае отчуждения принадлежащих Арендатору зданий и иных сооружений, расположенных на Участке, их частей или долей в праве на эти объекты в течение десяти дней с момента регистрации сделки и в тот же срок обратиться с ходатайством в Москомзем об изменении, либо прекращении ранее установленного права на Участок (его часть).
- 5.13. Не осуществлять на Участке работы без разрешения соответствующих компетентных органов (архитектурно-градостроительных, пожарных, санитарных, природоохранных и других органов), для проведения которых требуется соответствующее решение.
- 5.14. Не нарушать прав соседних землепользователей, не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом Участке и прилегающих к нему территориях.

5.15. 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.

5.16. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательными актами Российской Федерации и г. Москвы.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

Арендодатель имеет право:

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

- невнесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- использования Участка не по целевому назначению;
- неосвоения или неиспользования Участка в течение 2 лет или иных сроков, установленных градостроительной документацией;
- неисполнения и/или ненадлежащего исполнения условий раздела 4 настоящего Договора;
- использования Участка способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации и /или г. Москвы;
- осуществления без согласия на то Арендодателя или без регистрации сделок, предусмотренных настоящим Договором, с правом (долей в праве) аренды Участка, размещения без согласия Арендодателя недвижимого имущества иных лиц на Участке;
- в случае отмены распорядительного акта, явившегося основанием для заключения настоящего Договора.

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

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

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

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

Арендодатель обязан:

6.5. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

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

6.7. В десятидневный срок опубликовать в средствах массовой информа-

ции сведения об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации, платежных и иных реквизитов.

Установленный абзацем первым пункта 6.7. порядок оперативного извещения об изменении указанных реквизитов не требует отдельного дополнительного соглашения к Договору.

7. САНКЦИИ

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

7.2. В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) за каждый день просрочки в размере 0,2 % от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 6 числа первого месяца квартала по день уплаты включительно.

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

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

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

8. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Изменения и/или дополнения к настоящему Договору могут быть сделаны Сторонами в письменной форме, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации либо Договором.

8.2. До истечения срока действия Договора Арендатор обязан принять меры к освобождению Участка (кроме законно созданных зданий, строений и/или сооружений, являющихся недвижимым имуществом) и вернуть Арендодателю Участок в последний день действия Договора, за исключением случа-

ев, предусмотренных законодательными актами или настоящим Договором.

Возврат Участка может производиться по акту сдачи-приемки по требованию Арендодателя. В случае, если Арендатор продолжает использовать Участок после истечения срока Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, настоящий Договор возобновляется на тех же условиях на неопределенный срок, в том числе с обязательной уплатой арендной платы. В этом случае каждая из Сторон вправе в любое время отказаться от Договора, предупредив об этом другую Сторону за один месяц.

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

9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

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

Уведомление предъявляется в письменной форме.

Для устранения допущенных нарушений стороне предоставляется один месяц со дня получения уведомления.

В случае неустранения, либо ненадлежащего устранения нарушения спор решается в судебном порядке.

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

10.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

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

Приложения к Договору:

№ 1 - Расчет арендной платы

№ 2 - План границ земельного участка

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

АРЕНДОДАТЕЛЬ	АРЕНДАТОР
МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ	Общество с ограниченной ответственностью "РАНТЬЕ В"
Юридический адрес: 113054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Юридический адрес: 109388, г. Москва, улица Гурьянова, дом 61
Почтовый адрес: 113054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Почтовый адрес: 109388, Москва, ул. Гурьянова, д.61
ИНН 7705031674, ОКПО 16412348, ОКОНХ 97410	ИНН 7723170215, ОКПО 52820882, ОКОНХ 71100, 71200 84100, 84300
Расчетный счет № 40603810900001300001, в АКБ "Русский земельный банк"	Расчетный счет № 40702810400022120788 в АКБ "Межтопэнергобанк"
Корреспондентский счет № 30101810700000000730 БИК 044552730	корреспондентский счет № 30101810900000000237 БИК 044585237
Валютный счет № В	Валютный счет № В
Валютный корреспондентский счет № БИК	Валютный корреспондентский счет № БИК
Телефон	Телефон 218-93-06
Телефакс	Телефакс
Телекс и код	Телекс и код

12. ПОДПИСИ СТОРОН.

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

12.2. От Арендодателя:

Председатель Московского

Земельного комитета

В. Н. Дамурчиев

200 г.

М.П.

Исполнитель:
Иванова С.И.
2001 г.

От Арендатора:

Генеральный Директор

Ванькова О. В. Ванькова

"29" августа 2001 г.



Приложение 1
к Договору аренды
№ М-01-019307
от «31» августа 2001 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА

Землеустроительное дело № 010207160
Общество с ограниченной ответственностью "РАНТЬЕ В"
Адрес участка: Нововаганьковский переулок, вл. 3, стр. 1

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

1.1. Площадь земельного участка	500 кв.м.
1.2. Площадь доли в участке совместного пользования	205 кв.м. (41/100 доли)
1.3. Базовая ставка ежегодной арендной платы по категориям арендаторов и видам назначения использования земель	540000 руб
1.4. Территориально-экономическая оценочная зона г.Москвы	9
1.5. Коэффициент дифференциации по территории города базовых ставок ежегодной арендной платы	5.340
1.7. Коэффициент, учитывающий инфляцию	1.72

(Исчислен с 01.07.2001г. в соответствии со ст. 8 Закона г. Москвы «О бюджете г. Москвы на 2001 год» № 41 от 27.12.2000 г.

2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.

Ежегодная арендная плата	59113.80 руб.
Ежегодная арендная плата с учетом коэфф. инфляции	101675.74 руб.

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель: ИНН 7710286205, УФК МФ РФ по г. Москве (для Межрайонной налоговой инспекции № 40 по г. Москве)
Расчетный счет № 40101810500000010040 в Отделении 1 Московского ГТУ Банка России
БИИК 044583001

Назначение платежа: (код бюджетной классификации 2010202)

Примечание:

1. Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании распоряжения Мэра Москвы от 02.04.99г № 200-РМ и ст. 8 Закона г. Москвы №41 от 27.12.2000г.
2. Арендная плата за землю производится в рублях и вносится ежеквартально не позднее 5 числа первого месяца квартала. (Закон г. Москвы №34 от 29.09.1999г., часть 3; статья 5)
3. Обязанность Арендатора уплачивать арендную плату возникает со дня, следующего за днем учетной регистрации настоящего Договора в Москомземе, если иное не определено Договором.
4. В платежном поручении указывается назначение платежа: (код бюджетной классификации 2010202), арендная плата по договору аренды № М-_____ от «_» _____ 200_ г., № _____ квартал _____ года.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:

Председатель Московского
Земельного комитета

В. Н. Дамурчис

200 г.

и.д.

Исполнитель:
Каслева О.И.
2001г.

От Арендатора

Генеральный Директор

Ванькова

О. В. Ванькова

«31» августа 2001 г.



МОСКОВСКИЙ

ЗЕМЕЛЬНЫЙ

КОМИТЕТ

Приложение № 2 к Договору аренды

№ М-01-019307

ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

По адресу: *Нововаганьковский переулок, вл. 3, Стр. 1*
Кадастровый № 770104031019



Масштаб



Заместитель начальника ТОРЗ ЦАО

М.П.

Е. Г. Кравчинский

50680-10-14

АКТ ЗАРУЧЕНИИ

ТОРЗ ЦАО

Пронумеровано, сброшюровано
и скреплено печатью 11 листов
«22» августа 1981 г.
Исполнитель: В.И. Суцарько





ДОГОВОР ИПОТЕКИ № 00600013/17011111

г. Подольск,

Третье июня две тысячи тринадцатого года

Открытое акционерное общество «Сбербанк России», именуемое в дальнейшем ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ, зарегистрированный Центральным Банком Российской Федерации 20 июня 1991г. за регистрационным номером 1481, имеющий ОГРН 1027700132195, местонахождением: Россия, 117997, г. Москва, улица Вавилова, дом 19, в лице Первого заместителя управляющего Подольским отделением Головного отделения по Московской области Среднерусского банка ОАО «Сбербанк России» Зобова Александра Николаевича, дата рождения 28.02.1975 года, место рождения поселок Курилово Подольского р-на Московской области, паспорт: серия 46 01 номер 728779, выдан 09.08.2001 года Куриловским поселковым отделением милиции Подольского УВД Московской области, код подразделения 502-047, адрес регистрации: Московская область, г. Подольск, ул. Гайдара, д.10 В, кв.12, действующего на основании Устава, Положения о Подольском отделении Головного отделения по Московской области Среднерусского банка ОАО «Сбербанк России» и Доверенности №22-01-23/1276, выданной в порядке передоверия, номер в реестре 1Д-2051, удостоверенной «26» ноября 2012 г. Ивановским Л.Н., нотариусом г. Москвы, с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «РАНТЬЕ В»**, именуемое в дальнейшем ЗАЛОГОДАТЕЛЬ, зарегистрированное Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам № 39 по г.Москве, дата внесения записи 08 января 2003 года, имеющий ОГРН 1037739029547, местонахождением: 109548, г.Москва, пр.Проектируемый 3610, д.6, стр.1, каб.4, в лице **Генерального директора Павловой Елены Викторовны**, дата рождения 03.03.1973 года, место рождения город Воронеж, паспорт серия 45 09 номер 350532 выдан 13.11.2007 г. отделением по району Северное Бутово ОУФМС России по гор.Москве в ЮЗАО, код подразделения 770-121, зарегистрированный по адресу: г.Москва, ул.Голбухина, д.13, корп.1, кв.64, действующей на основании Устава, с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», заключили Договор, именуемый далее Договор, о нижеследующем:

Статья 1. Предмет Договора

1.1. Предметом Договора является передача ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ в залог ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ принадлежащего ЗАЛОГОДАТЕЛЮ на праве собственности недвижимого имущества указанного в пункте 1.2 Договора (далее по тексту «Предмет залога»).

Предметом залога является:

а) объект недвижимости – помещение, назначение: нежилое, общей площадью 653,5 (Шестьсот пятьдесят три целых пять десятых) кв.м.: мансарда, помещение I – комнаты 1, 1а, 1б, с 2 по 10; помещение II – комнаты 1, 1а; помещение III – комнаты 1, 1а, 1б; этаж 1, помещение II – комнаты с 1 по 4, с 7 по 10, 12, 13, 13а, с 14 по 18, 18а, 18б, 18в, с 19 по 26, с 28 по 30, расположенное по адресу: г.Москва, пер.Нововаганьковский, д.3, стр.1, кадастровый /условный номер 19156;

1.2. Право собственности ЗАЛОГОДАТЕЛЯ на объект недвижимости, указанный в п.1.2(а) Договора, подтверждается договором купли-продажи номер Б/Н от 21 июля 2000г. (1-1603) Общество с ограниченной ответственностью «Магазин «Нектар», о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «30» августа 2000г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве сделана запись регистрации № 77-01/01-014/2000-3434.

1.3. Инвентаризационная стоимость указанного в п.1.2(а) Договора объекта недвижимости составляет 823 757,82 (Восемьсот двадцать три тысячи семьсот пятьдесят семь)

рублей 82 копейки, что подтверждается справкой № б/н от 01.04.2013г., выданной ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ.

Оценочная стоимость указанного в п.1.2(а) Договора объекта недвижимости устанавливается Сторонами в сумме 123 399 783,35 (Сто двадцать три миллиона триста девяносто девять тысяч семьсот восемьдесят три) рубля 35 копеек. (с учетом НДС).

Для целей залога применяется дисконт в размере 30 (Тридцать) процентов.

Залоговая стоимость указанного в п.1.2(а) Договора объекта недвижимости исходя из оценочной стоимости с применением дисконта составляет 86 379 848,34 (Восемьдесят шесть миллионов триста семьдесят девять тысяч восемьсот сорок восемь) рублей 34 копейки.

1.4. Общая залоговая стоимость Предмета залога, указанного в п.1.2 Договора, составляет 86 379 848,34 (Восемьдесят шесть миллионов триста семьдесят девять тысяч восемьсот сорок восемь) рублей 34 копейки.

Статья 2. Обязательства, исполнение которых обеспечено залогом

2.1. Предметом залога обеспечивается исполнение Заемщиком: Закрытым акционерным обществом «Трансформер» местонахождение: 142100, Московская область, г.Подольск, ул.Б.Серпуховская, д.43, корп.101, пристройка 840., ИНН 5036062095, ОГРН 1045007214724; (далее именуемым Заемщик), всех обязательств по Договору об открытии возобновляемой кредитной линии № 00600013/17011100 от «03» июня 2013 г., именуемому далее Кредитный договор, заключенному между ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ (Кредитором) и Заемщиком.

2.2. Обязательства, исполнение которых обеспечивается Договором, включают в том числе, но не исключительно:

- обязательства по погашению основного долга (кредита); обязательства по уплате процентов за пользование кредитом и других платежей по Кредитному договору;
- обязательства по уплате неустойки;
- судебные и иные расходы ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ, связанные с реализацией прав по Кредитному договору и Договору;
- возврат суммы основного долга по Кредитному договору и процентов за пользование основным долгом, начисленных в соответствии со ст. 395 Гражданского Кодекса Российской Федерации, при недействительности Кредитного договора.

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

2.3.1. Лимит кредитной линии 150 000 000,00 (Сто пятьдесят миллионов) рублей 00 копеек.

2.3.2. Срок возврата кредита «02» июня 2016г.;

Порядок погашения кредита в соответствии с графиком снижения лимита согласно п.1.1 Кредитного договора;

2.3.3. Процентная ставка переменная, максимальное значение которой составляет 12,5 (Двадцать целых пять десятых) процентов годовых;

2.3.4. Порядок уплаты процентов: ежемесячно 15 числа и в дату окончательного погашения кредита;

2.3.5. плата за резервирование в размере 0,5 (Ноль целых пять десятых) процентов от максимального лимита кредитной линии.

2.3.6. Плата за пользование лимитом кредитной линии в размере 0,8 (Ноль целых восемь десятых) процентов годовых от свободного остатка лимит;

2.3.7. Плата за досрочный возврат кредита 1,29% (Одна целая двадцать девять сотых) процентов годовых от досрочно погашаемой суммы кредита (его части), без предварительного письменного уведомления или при уведомлении менее, чем за 5 (пять) календарных дней до даты погашения (включительно);

2.3.8. Неустойка в размере максимального размера процентной ставки по кредиту, указанного в п. 4.1. Кредитного договора, увеличенной в 2 (Два) раза, в процентах годовых с

суммы просроченного платежа, начисляемая за каждый день просрочки в период с даты возникновения просроченной задолженности (не включая эту дату) по дату полного погашения просроченной задолженности (включительно);

2.3.9. Неустойка в размере 750 000,00 (Семьсот пятьдесят тысяч) рублей за неисполнение или несвоевременное исполнение Заемщиком обязательства об уведомлении Кредитора об изменениях полномочий должностных лиц, уполномоченных на заключение сделок, оттиска печати и иных сведений. Неустойка подлежит уплате в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения от Кредитора соответствующего извещения (включая дату получения).

2.3.10. Неустойка в размере 0,5 (Ноль целых пять десятых) процента от максимального лимита кредитной линии за неисполнение или несвоевременное исполнение Заемщиком обязательства не разглашать в любой форме информацию, касающуюся условий Кредитного договора без письменного согласия Кредитора. Неустойка подлежит уплате в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения от Кредитора соответствующего извещения об уплате неустойки (включая дату получения).

2.3.11. Неустойка в размере 0,5 (Ноль целых пять десятых) процента от максимального лимита кредитной линии за неисполнение или несвоевременное исполнение Заемщиком п. 9.2 Кредитного договора;

2.3.12. Целевое назначение кредита: пополнение оборотных средств.

2.3.13. Покрытие всех издержек, которые понесет ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ в связи с исполнением вышеназванного Кредитного договора и Договора.

2.3.14 ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ имеет право:

2.3.14.1. в одностороннем порядке производить по своему усмотрению увеличение процентной ставки по Кредитному договору в том числе, но не исключительно, при условии принятия Банком России решений по повышению учетной ставки, с уведомлением об этом Заемщика без оформления этого изменения дополнительным соглашением.

2.3.14.2. в одностороннем порядке производить по своему усмотрению изменение размера неустойки с уведомлением об этом Заемщика без оформления этого изменения дополнительным соглашением.

Статья 3. Заявления и гарантии

3.1. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ подтверждает и гарантирует, что:

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

3.1.2. Является полноправным и законным собственником имущества и обладателем прав, входящих в Предмет залога. До момента заключения Договора Предмет залога не отчужден, не заложен, в споре и под арестом не состоит, не обременен правами третьих лиц, право собственности ЗАЛОГОДАТЕЛЯ никем не оспаривается, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП):

Наименование органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, выдавшего Выписку из ЕГРП	Дата подписания Выписки	Исходящий номер Выписки
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве	18 марта 2013 г.	11/204/2013-304

3.1.3. На дату заключения Договора Предмет залога не относится к имуществу мобилизационного назначения или объектам гражданской обороны.

Статья 4. Права и обязанности Сторон

4.1. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ принимает на себя следующие обязательства:

4.1.1. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ обязан застраховать Предмет залога в пользу ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты заключения Договора на сумму не менее 86 379 848,34 (Восемьдесят шесть миллионов триста семьдесят девять тысяч восемьсот сорок восемь) рублей 34 копейки от риска утраты (гибели) или повреждения на все случаи, предусмотренные Правилами страхования страховщика (необходимый пакет) и своевременно продлевать страхование до полного исполнения обязательств по Кредитному договору.

Условия Договора страхования ЗАЛОГОДАТЕЛЬ должен предварительно согласовать с ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ. Страхование может осуществляться всеми страховыми компаниями, удовлетворяющими требованиям ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ, в том числе заключившими с ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ Соглашение о сотрудничестве и включенными в публикуемый на официальном сайте ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ в сети Интернет перечень страховых компаний, участвующих в страховании залогового имущества.

Если в течение срока действия договора страхования страховая компания перестала удовлетворять требованиям ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ, опубликованным на его официальном сайте в сети Интернет, то по истечении срока действия договора страхования ЗАЛОГОДАТЕЛЬ вправе потребовать заменить страховую компанию, а ЗАЛОГОДАТЕЛЬ обязан заменить страховую компанию в срок, указанный в требовании ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ.

При продлении страхования страховая сумма может быть изменена по согласованию с ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ.

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ обязан передать ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ копию правил страхования, заверенную страховой компанией, а также копию страхового полиса (если такой имеется) и/или копию договора страхования (если такой имеется) (дополнительного соглашения о продлении срока действия договора страхования), заверенные подписью руководителя и печатью ЗАЛОГОДАТЕЛЯ, в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты заключения договора страхования (дополнительного соглашения о продлении срока действия договора страхования).

При заключении договора страхования со страховой компанией, не заключившей с ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ Соглашение о сотрудничестве, ЗАЛОГОДАТЕЛЬ обязан заключить соглашение о порядке работы со страховым возмещением на условиях, удовлетворяющих требованиям ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ.

При заключении нового договора страхования или дополнительного соглашения о продлении срока действия договора страхования со страховой компанией, не заключившей с ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ Соглашение о сотрудничестве, ЗАЛОГОДАТЕЛЬ обязан в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты заключения нового договора страхования или дополнительного соглашения о продлении срока действия договора страхования заключить новое соглашение о порядке работы со страховым возмещением на условиях, удовлетворяющих требованиям ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ.

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ обязан передать ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ копии платежных документов, подтверждающих оплату страховой премии (каждой части страховой премии), заверенные подписью руководителя и печатью плательщика, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты оплаты страховой премии (соответствующей части страховой премии).

Замена выгодоприобретателя по договору страхования возможна только после получения письменного согласия ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ.

4.1.2. Последующий залог Предмета залога без согласования с ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ не допускается.

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ не вправе без письменного согласия ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ распоряжаться Предметом залога, в т.ч., но не исключительно: отчуждать и передавать Предмет

залога в аренду, лизинг, доверительное управление до полного выполнения Засмщиком обязательств по Кредитному договору.

В случае передачи Предмета залога в последующую ипотеку изменения и дополнения, вносимые в Договор, влекущие обеспечение новых требований ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ или увеличение объема требований, уже обеспеченных Договором, не требуют согласия ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ по последующему договору об ипотеке.

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

4.1.4. Немедленно уведомлять ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ о возникновении угрозы утраты или повреждения Предмета залога. В случае утраты Предмета залога (или его части), Залогодатель обязан в срок до 10 (Десяти) рабочих дней с момента уведомления восстановить Предмет залога или заменить его другим равноценным имуществом.

4.1.5. Обеспечивать ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ или уполномоченной ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ Сюрвейерской компании возможность документальной и фактической проверки наличия и состояния Предмета залога.

В течение 10 (Десяти) рабочих дней предоставлять ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ любую запрашиваемую информацию относительно Предмета залога.

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ обязан предоставлять по требованию ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ Выписку из Единого государственного реестра прав в отношении Предмета залога, выданную уполномоченным органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, не позднее 30 (Тридцати) календарных дней до момента предоставления ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ.

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

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ обязан согласовать с ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ перепланировку Предмета залога, влекущую за собой его конструктивное изменение и/или изменение его стоимости.

4.1.7. В течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Договора Сторонами представить полный комплект документов, необходимый для государственной регистрации ипотеки в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

4.1.8. Вести книгу записей залогов; не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора внести в книгу запись, содержащую данные о виде и предмете залога, объеме обеспеченности залогом взятого обязательства.

По первому письменному требованию предоставлять ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ или уполномоченной ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ Сюрвейерской компании книгу записи залогов для ознакомления. При этом ЗАЛОГОДАТЕЛЬ несет ответственность за своевременность и реальность внесения сведений о залоге в книгу записи залогов.

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

4.1.10. В случае инициации процедуры банкротства ЗАЛОГОДАТЕЛЯ третьим лицом в письменной форме уведомить ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ о поступившем в арбитражный суд соответствующем заявлении, но не позднее 3 (Трех) рабочих дней, с даты получения от заявителя копии такого заявления.

4.1.11. Не разглашать в любой форме (в том числе, но не исключительно: в форме интервью, публикаций, рекламных акций) информацию, касающуюся условий Кредитного договора и Договора без письменного согласия ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ.

Данное условие не распространяется на обязательное предоставление информации в случаях, определенных законодательством Российской Федерации, а также в случае необходимости предоставления такой информации ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ в рамках

существующих или вновь принятых на себя обязательств по раскрытию информации перед другими кредиторами, рейтинговыми агентствами, финансовыми институтами.

4.1.12. Уведомить ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ о своей предстоящей реорганизации, ликвидации не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты принятия соответствующего решения уполномоченным коллегиальным органом управления.

4.1.13. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ несет в полной мере ответственность за Предмет залога, риск его случайной гибели или случайного повреждения.

4.1.14. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ обязан ежеквартально не позднее календарного месяца, следующего за отчетным периодом (кварталом, полугодием, 9 месяцев), а по окончании отчетного года - не позднее 15 (Пятнадцати) рабочих дней с даты окончания периода, установленного законодательством Российской Федерации для представления годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в налоговые органы предоставлять ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ:

- бухгалтерскую (финансовую) отчетность в составе и по формам, установленным законодательством Российской Федерации, с отметкой о способе отправления документа в подразделение ФНС России (для годовой отчетности), заверенную руководителем и печатью Заемщика, и аудиторское заключение (или его итоговую часть) (при обязательном по законодательству Российской Федерации аудите бухгалтерской (финансовой) отчетности);
- расшифровки кредиторской и дебиторской задолженности с указанием наименований кредиторов, должников, суммы задолженности и дат возникновения задолженности, с указанием статуса данной задолженности (просроченная/текущая);
- расшифровки краткосрочных и долгосрочных финансовых вложений с указанием видов, сумм вложений, наименований организаций и предприятий;
- расшифровки задолженности по долгосрочным и краткосрочным кредитам и займам (включая вексельные и облигационные) с указанием кредиторов, суммы задолженности, срока кредитования, процентной ставки (доходности купона), графика погашения и уплаты процентов, суммы просроченных процентов;
- расшифровки полученных обеспечений (с указанием от кого и в пользу кого получено) и выданных обеспечений (с указанием за кого и в пользу кого выдано, сроков исполнения обязательств);
- справки об оборотах и остатках на расчетных счетах в валюте Российской Федерации и иностранной валюте и наличии претензий к счетам;
- информацию на последнюю отчетную дату о дочерних (более 50% в уставном капитале) и зависимых (более 20% в уставном капитале) организациях с указанием долей участия в уставном капитале дочерних или зависимых организаций в процентах;
- справку из подразделения ФНС России о состоянии расчетов с бюджетом или акт сверки расчетов с бюджетом (при наличии просроченной задолженности перед бюджетами какого-либо уровня – справку налогоплательщика с указанием сроков, объемов и причин возникновения долга);
- справку из подразделения Пенсионного Фонда России о состоянии расчетов с фондом или акт сверки расчетов с фондом (при наличии просроченной задолженности перед фондом – справку налогоплательщика с указанием сроков, объемов и причин возникновения долга);
- копии изменений и дополнений к учредительным документам (зарегистрированных в установленном законодательством порядке) и копии свидетельств о внесении записей в ЕГРЮЛ о государственной регистрации изменений в учредительные документы, удостоверенные нотариально или регистрирующим органом, если в течение истекшего календарного квартала внесены изменения в учредительные документы;
- информацию о персональном составе коллегиальных и исполнительных органов управления, в том числе Наблюдательного совета / Совета Директоров / Правления / Советательного органа о лице, осуществляющем функции единоличного исполнительного органа (с указанием занимаемой должности, в случае совмещения деятельности – иных мест

7

работы), если в течение истекшего календарного квартала произошли изменения в составе исполнительных и/или коллегиальных органов управления, назначено новое лицо, осуществляющее функции единоличного исполнительного органа;

- информацию о персональном составе коллегиальных и исполнительных органов управления Управляющей компании (Наблюдательного совета / Совета Директоров / Правления), о лице, осуществляющем функции единоличного исполнительного органа (с указанием занимаемой должности, в случае совмещения деятельности – иных мест работы), если в течение истекшего календарного квартала заключен договор с Управляющей компанией, произошли изменения в составе исполнительных и/или коллегиальных органов управления Управляющей компании, назначено новое лицо, осуществляющее функции единоличного исполнительного органа, либо произошла замена Управляющей компании;

- информацию о составе участников, владеющих 5,0 и более процентами долей в уставном капитале, если в течение истекшего календарного квартала произошли изменения в составе участников, владеющих 5,0 и более процентами долей в уставном капитале;

Кроме того, ЗАЛОГОДАТЕЛЬ обязан по требованию ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ предоставлять другие отчетно-финансовые документы в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения указанного требования.

4.2. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ имеет право:

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

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

4.3. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ имеет право:

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

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

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

4.3.4. Требовать досрочного исполнения обеспеченного залогом обязательства по основаниям, предусмотренным действующим законодательством и Кредитным договором.

4.4. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ согласен на права ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ по Кредитному договору в соответствии с п. 2.3.14 Договора.

Статья 5. Ответственность Сторон

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

5.2. За каждый случай неисполнения ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ любого из его обязательств, изложенных в п.п. 4.1.2, 4.1.9, 4.1.11 Договора, ЗАЛОГОДАТЕЛЬ по требованию ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ обязан уплатить ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ неустойку в размере 750 000,00 (Семьсот пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения письменного требования ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ об уплате неустойки.

5.3. За каждый случай неисполнения ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ любого из обязательств, изложенных в п.п. 4.1.1, 4.1.5, 4.1.7, 4.1.8, 4.1.10, 4.1.12, 4.1.14 Договора, ЗАЛОГОДАТЕЛЬ уплачивает в пользу ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ неустойку в размере 0,5 (Ноль целых пять десятых) процента от общей залоговой стоимости Предмета залога, указанной в п.1.4 Договора, за каждый день неисполнения обязательств с даты направления письменного требования ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ об уплате неустойки.

5.4. Уплата неустойки, предусмотренной условиями Договора, не освобождает ЗАЛОГОДАТЕЛЯ от выполнения обязательств, принятых по Договору.

Статья 6. Дополнительные условия

6.1. Стороны договорились, что обращение взыскания на Предмет залога, являющийся обеспечением по Кредитному договору, осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством.

6.2. Средства, полученные от реализации Предмета залога для погашения задолженности, направляются на возмещение судебных и иных расходов ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ по взысканию задолженности.

Остаток средств после возмещения судебных и иных расходов ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ по взысканию задолженности направляется вне зависимости от назначения платежа, указанного в платежном документе, в следующей очередности:

- 1) на погашение задолженности по Кредитному договору в соответствии с очередностью платежей, установленной условиями Кредитного договора;
- 2) на уплату неустойки по Договору.

Остаток средств после возмещения судебных и иных расходов ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ по взысканию задолженности, полного погашения задолженности по Кредитному договору и уплаты неустойки по Договору перечисляется ЗАЛОГОДАТЕЛЮ.

Статья 7. Особые условия

7.1. В случае частичного исполнения Заемщиком обеспеченных залогом обязательств залог сохраняется в первоначальном объеме до полного и надлежащего исполнения Заемщиком обеспеченного залогом обязательства.

7.2. Залог сохраняет свою силу в случаях, когда в установленном порядке и в соответствии с положениями Кредитного договора происходит уступка ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ обеспеченного залогом требования третьему лицу, при этом:

- ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ вправе без согласия ЗАЛОГОДАТЕЛЯ передать свои права по Договору с соблюдением правил о передаче прав кредитора путем совершения уступки требования;
- ЗАЛОГОДАТЕЛЬ не имеет права переуступать или передавать полностью или частично свои права по Договору без письменного согласия ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ.

Статья 8. Срок действия Договора

8.1. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

8.2. Договор действует до полного выполнения обязательств, взятых Заемщиком по Кредитному договору.

Статья 9. Заключительные положения

9.1. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные в Договоре, регулируются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9.2. Все споры, разногласия или требования, возникающие из Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его возникновения, изменения, нарушения, исполнения, прекращения, недействительности или незаключенности, передаются на разрешение постоянно действующего Третейского суда при Автономной некоммерческой организации «Независимая Арбитражная Палата» (ОГРН № 1127799004190) (далее – Третейский суд НАП); в соответствии с Регламентом Третейского Разбирательства этого суда либо по выбору истца на разрешение компетентного суда в соответствии с законодательством Российской Федерации.

При этом Стороны договорились, что решение Третейского суда НАП по конкретному спору является окончательным и не может быть оспорено. Правила постоянно действующего Третейского суда НАП рассматриваются в качестве неотъемлемой части третейского соглашения. Стороны с правилами постоянно действующего Третейского суда НАП ознакомлены и согласны с ними. Правила постоянно действующего Третейского суда НАП

размещены на сайте www.daysman.ru.

9.3. Соглашение об изменении или расторжении Договора совершается в письменной форме, путем заключения дополнительных соглашений, подписанных уполномоченными представителями Сторон, и зарегистрированных в порядке, предусмотренном для Договора.

9.4. Если одна из Сторон изменит свой адрес, то она обязана информировать об этом другую сторону до государственной регистрации соответствующих изменений в учредительных документах, но не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента фактического изменения местонахождения.

В случае изменения одной из Сторон банковских реквизитов, она обязана информировать об этом другую сторону до вступления изменений в силу, но не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента фактического изменения банковских реквизитов.

9.5. Уведомления, заявления, сообщения, направляемые в соответствии с настоящим Договором или в связи с ним, должны составляться в письменной форме и будут считаться поданными надлежащим образом, если они посланы телеграммой, заказным письмом с уведомлением о вручении и/или с использованием средств факсимильной связи, а также доставлены лично по почтовым адресам сторон (или в соответствии с п. 9.4 Договора).

9.6. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

9.7. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ, ЗАЛОГОДАТЕЛЯ, Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

Статья 10. Местонахождение и реквизиты Сторон

ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ:

Местонахождение: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д.19.
Почтовый адрес: 142110, Московская область, г. Подольск, ул. Кирова, д. 21.
ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195 КПП 775001001, ОКПО 00032537
Корреспондентский счет № 30101810400000000225 в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России БИК 044525225.
Телефон (4967) 65-49-22, телефакс 65-49-22

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ:

Местонахождение: 109548, г. Москва, Проектируемый проезд 3610, д.6, стр.1, каб.№ 4.
Почтовый адрес: 109548, г. Москва, Проектируемый проезд 3610, д.6, стр.1, каб.№ 4.
ИНН 7723170215, ОГРН 1037739029547, КПП 772301001, ОКПО 52820882.
Расчетный счет № 40702810338170105588 СДО № 01766 Московского Банка ОАО «Сбербанк России»
Телефон: (495)618-73-20 Телефакс: (495) 618-90-64

ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ

Первый заместитель
управляющего
Подольским отделением
Головного отделения
по Московской области
ОАО «Сбербанк России»



А.Н.Зобов

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ

Генеральный директор
ООО «РАНТЬЕ В»



Е.В.Павлова

Договор ипотеки № 00600013/17011111/05-09/ июля 2013г.

Управление Федеральной службы
Государственного кадастра недвижимости, кадастра
Муниципального имущества Москвы
71
28 июля 2013
2013/015-754
ЖУКОВ А. Д.
(И.О.)



Проставлено и пронумеровано _____ листов

Генеральный директор
ООО «РАНТЬЕ В.С.И.»
Е.В. Павлова



Первый заместитель управляющего
Подольским отделением ГО МО
Среднерусского банка
«Сбербанк России»
А.Н. Зобин

Управление Федеральной службы
Государственного кадастра недвижимости, кадастра
Муниципального имущества Москвы
71
28 июля 2013
2013/015-754
ЖУКОВ А. Д.
(И.О.)

Договор ипотеки № 00600013/170111Н1 от «03» июля 2013г.

ДОГОВОР купли-продажи

г. Москва

21 июля 2000 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Магазин «Нектар», именуемое в дальнейшем ПРОДАВЕЦ, в лице Генерального директора Смурова Дмитрия Анатольевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «РАНТЬЕ В», в лице Горбачева Владимира Владимировича, действующего на основании доверенности от 13 июля 2000 г., с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. ПРОДАВЕЦ продает, а ПОКУПАТЕЛЬ покупает принадлежащую ПРОДАВЦУ на праве собственности часть здания по адресу: г. Москва, Нововаганьковский пер., д.3, строение 1, общей площадью 346,9 кв.м., (далее – Строение) состоящую из подвальных помещений № II, комната 1 (склад) - 51.5 кв.м., № III комната 1 (бойлерная) - 12.7 кв.м., всего по подвальным помещениям: 64.2 кв. м. и помещения № II первого этажа комнаты: 1 (тамбур) - 3.0 кв.м.; 2 (коридор) - 5.1 кв.м.; 3(учрежд.) - 8.4 кв.м.; 4 (кухня) - 5.3 кв.м.; 5 (коридор) - 1.6 кв.м.; 6 (туалет) - 1.7 кв. м.; 7 (учрежд.) - 16.3 кв.м. 8 (кабинет) - 18.4 кв.м.; 9 (кабинет) - 12.9 кв.м.; 10 (кабинет) - 6.3 кв.м.; 11 (кабинет) - 7.4 кв.м.; 12 (коридор) - 2.8 кв.м.; 13 (коридор) - 19.1 кв.м.; 14 (кабинет) - 8.5 кв.м.; 15 (кабинет) - 8.5 кв.м.; 16 (кабинет) - 8.1 кв.м.; 17 (кабинет) - 15.6 кв.м.; 18 (служебная) - 4.6 кв.м.; 19 (внутр. лестница) - 3.4 кв.м.; 20 (туалет) - 2.0 кв.м.; 21 (касса) - 5.0 кв.м.; 22 (приемная) - 52.8 кв.м.; 23 (кабинет) - 14.7 кв.м.; 24 (туалет) - 1.5 кв.м.; 25 (коридор) - 6.6 кв.м.; 26 (служебн.) - 5.4 кв.м.; 27 (служебн.) - 2.6 кв.м.; 28 (вестибюль) - 31.1 кв.м.; а (шкаф) - 0.6 кв.м.; б (шкаф) - 0.6 кв.м.; 29 (тамбур) - 2.8 кв.м., всего по помещению II 1-го этажа, 282,7 кв. м.

1.2. Указанное Строение принадлежит ПРОДАВЦУ на праве собственности на основании Свидетельства о государственной регистрации прав, выданного Московским городским комитетом по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним 23.07.1999 г. (серия АА № 007689). Номер регистрационной записи в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 77-01/00-01/1999-20691 от 23.07.1999 г.

1.3. Указанное строение до заключения настоящего договора никому не продано, не заложено, в споре и под запрещением (арестом) не состоит.

2. СУММА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

2.1. Строение продается за согласованную сторонами сумму в размере 983.500 (Девятьсот восемьдесят три тысячи пятьсот) рублей, в т.ч. НДС.

2.2. Оплата производится ПОКУПАТЕЛЕМ путем перечисления денежных средств на расчетный счет ПРОДАВЦА в семидневный срок с момента заключения настоящего договора.

2.3. Расходы по государственной регистрации договора купли-продажи относятся на ПОКУПАТЕЛЯ.

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

3.1. ПРОДАВЕЦ обязуется передать Строение по Акту приема-передачи в течение 3 (трех) дней рабочих дней с момента подписания настоящего договора.

3.2. ПОКУПАТЕЛЬ обязуется произвести оплату в сроки и в порядке, указанном в настоящем договоре, и принять Строение по Акту приема-передачи.

3.3. ПОКУПАТЕЛЬ осуществляет за свой счет текущий и капитальный ремонт Строение, оплачивает коммунальные и прочие услуги, земельные платежи.

3.4. ПОКУПАТЕЛЬ самостоятельно производит регистрацию договора купли-продажи в Московском городском комитете по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. В случае неуплаты ПОКУПАТЕЛЕМ денежных средств в сроки, установленные в п.п. 2.2. настоящего договора, ПОКУПАТЕЛЬ уплачивает ПРОДАВЦУ пени в размере 0,01% от суммы существующей задолженности за каждый день просрочки, но не более 10% от суммы договора.

4.2. В случае необоснованного отказа ПРОДАВЦА от исполнения настоящего договора, ПРОДАВЕЦ возвращает ПОКУПАТЕЛЮ полученные денежные средства, а также уплачивает штраф за пользование денежными средствами в размере действующей ставки рефинансирования, установленной ЦБ РФ.

5. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

5.1. Настоящий договор вступает в силу момента подписания и действует до момента надлежащего исполнения сторонами своих обязательств.

5.2. Все споры, вытекающие из настоящего договора, при недостижении сторонами соглашения, разрешаются в Арбитражном суде г. Москвы.

5.3. Во всем остальном стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

5.4. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, один экземпляр для ПРОДАВЦА, другой для ПОКУПАТЕЛЯ, третий для регистрирующего органа.

6. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ПРОДАВЕЦ:	ООО «Магазин НЕКТАР» 123242, г.Москва, Нововаганьковский пер., д.3, стр.1 ИНН 7703007605 Р/с 40702810538170100095 в АК СБ РФ Краснопресненское ОСБ К/с 30101810200000000153 БИК 044583153
ПОКУПАТЕЛЬ:	ООО «РАНТЬЕ В» 109388, г.Москва, ул. Гурьянова, д.61, ИНН 7723170215 Р/с 40702810400022120788 в АКБ «Межтопэнергобанк» К/с 30101810900000000237 БИК 044585237

ПРОДАВЕЦ



Д.А. Смуров

ПОКУПАТЕЛЬ

по доверенности



В.В. Горбачев

**АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ
НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ по адресу:
г. Москва, Нововаганьковский пер., д.3, строение 1**

г.Москва

23 июля 2000 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Магазин «Нектар», именуемое в дальнейшем ПРОДАВЕЦ, в лице Генерального директора Смурова Дмитрия Анатольевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «РАНТЬЕ В», в лице Горбачева Владимира Владимировича, действующего на основании доверенности от 13 июля 2000 г., с другой стороны, с другой стороны, составили настоящий Акт о нижеследующем.

В соответствии со ст. 556 Гражданского кодекса РФ составили настоящий акт о том, что Продавец передал, а Покупатель принял часть здания по адресу: г. Москва, Нововаганьковский пер., д.3, строение 1, общей площадью 346,9 кв.м., (далее – Строение) состоящую из подвальных помещений № II, комната 1 (склад) - 51.5 кв.м., № III комната 1 (бойлерная) - 12.7 кв.м., всего по подвальным помещениям: 64.2 кв. м. и помещения № II первого этажа комнаты: 1 (тамбур) - 3.0 кв.м.; 2 (коридор) - 5.1 кв.м.; 3(учрежд.) - 8.4 кв.м.; 4 (кухня) - 5.3 кв.м.; 5 (коридор) - 1.6 кв.м.; 6 (туалет) - 1.7 кв. м.; 7 (учрежд) - 16.3 кв.м. 8 (кабинет) - 18.4 кв.м.; 9 (кабинет) - 12.9 кв.м.; 10 (кабинет) - 6.3 кв.м.; 11 (кабинет) - 7.4 кв.м.; 12 (коридор) - 2.8 кв.м.; 13 (коридор) - 19.1 кв.м.; 14 (кабинет) - 8.5 кв.м.; 15 (кабинет) - 8.5 кв.м.; 16 (кабинет) - 8.1 кв.м.; 17 (кабинет) - 15.6 кв.м.; 18 (служебная) - 4.6 кв.м.; 19 (внутр. лестница) - 3.4 кв.м.; 20 (туалет) - 2.0 кв.м.; 21 (касса) - 5.0 кв.м.; 22 (приемная) - 52.8 кв.м.; 23 (кабинет) - 14.7 кв.м.; 24 (туалет) - 1.5 кв.м.; 25 (коридор) - 6.6 кв.м.; 26 (служебн.) - 5.4 кв.м.; 27 (служебн.) - 2.6 кв.м.; 28 (вестибюль) - 31.1 кв.м.; а (шкаф) - 0.6 кв.м.; б (шкаф) - 0.6 кв.м.; 29 (тамбур) - 2.8 кв.м., всего по помещению II 1-го этажа, 282.7 кв. м.

Нежилые помещения приняты в таком виде, в котором они были на момент подписания договора купли-продажи.

Сдал:
ПРОДАВЕЦ



Д.А. Смуров

Принял:
ПОКУПАТЕЛЬ

по доверенности



В.В. Горбачев

Удостоверение формы № ИНВ-1
Утверждено постановлением Государственного
Кабинета от 14.08.98 № 82

Общество с ограниченной ответственностью "Татья В" ИНН 77-1178215, ОГРН 102774822547 109548, РФ, г. Москва, Шосейный проезд, д.16, каб.4 р/с 3067025103107010798 в ПАО «Сбербанк России», БИК 044525225 к/с 307083389000000225 в ТУ Банка России по ЦФО г/число/год	Формы по ОКУД	Едд
		0317001
	по ОКПО	52828862
Основание для проведения инвентаризации: _____	Вид деятельности	70.20.2
_____ (подпись)	номер	01-ИНВ
	дата	13.10.2016
	Дата начала инвентаризации	14.10.2016
	Дата окончания инвентаризации	15.09.2017
	Вид операции	

ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ

Поим документ	Дата составления
2	15.09.2017г.

основных средств, находящихся в залоге у ПАО "Сбербанк"

Основные средства Недвижимое имущество

находящее в собственности Общества с ограниченной ответственностью "Татья В"

Местонахождение 109548, г. Москва, Шосейный проезд, д.16, каб.4

Арендодатель * _____

РАСПИСКА

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на основные средства сданы в бухгалтерию, и все основные средства, поступившие на мою (нашу) ответственность, инвентаризованы, а выбывшие списаны в расход.

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств:

Инициалы	Подпись	Расшифровка подписи
Инициалы	Подпись	Расшифровка подписи
Инициалы	Подпись	Расшифровка подписи

* Заполняется по основным средствам, поступившим по договору аренды.

2-я страница формы № ИНВ-1

Номер инвентаризационной описи	Наименование, описание и адрес инвентаризационного объекта	Датум, инвентаризационный признак объекта инвентаризационного имущества (даты)			Годовая норма (расход) или прироста (убыток)	Итого			Фактически наличие		По данным бухгалтерского учета	
		количество	дата	номер		инвентарный	зачисленный	интервал (показатель о расхождении)	количество, шт.	стоимость, руб. кв.	количество, шт.	стоимость, руб. кв.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	Помещение нежилое, кадастровый номер 77-01/004033-2477, условный номер 19156, площадь 653,5 кв.м., этаж: первый, 1 этаж, материал: монолитное помещение I-комнаты I, 1а, 1б, с 2 по 30; подпол, помещение II-комнаты I, 1а, помещение III-комнаты I, 1а, 1б, помещение IV-комнаты с 1 по 4, с 7 по 10, 12,13,13а, с 14 по 18, 18а, 18б, 18в, с 19 по 26, с 28 по 30, адрес: г. Москва, Новояконтинентский переулок, д.3, стр.1	-	-	-	2000	000043	-	77-АДЗ 466474	1	823 757,82	1	823 757,82
Итого									1	823 757,82	1	823 757,82

Итого по странице:

а) количество порядковых номеров 1 (один) _____

б) общее количество единиц фактически 1 (один) _____

в) по сумме фактически восемьсот двадцать три тысячи семьсот двадцать семь рублей восемьдесят два копейки _____

823 757 руб. 82 коп.

Итого по опции:

а) количество парцел/наделов/номеров одна (проставить)

б) общее количество единиц фактически одна (проставить)

в) их суммарная фактическая включают двенадцать три тысячи семьсот пятьдесят семь рублей и восемьдесят две копейки (проставить)

823 757 руб. 82 коп.

Все показатели итогов по строкам, страницам и в целом по инвентаризационной опции основаны на средствах проверки:

Председатель комиссии Конкурсный управляющий Костыченко К.М.
(подпись) (подпись) (информация о подписи)

Члены комиссии _____
(подпись) (подпись) (информация о подписи)

_____ (подпись) (подпись) (информация о подписи)

_____ (подпись) (подпись) (информация о подписи)

Все основные средства, размещенные в настоящей инвентаризационной опции с № _____ по № _____, комиссией проверены в натуре в момент присутствия и внесения в опцию, в связи с чем претензий к инвентаризационной комиссии не имеют (не имеют).

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств: _____
(подпись) (подпись) (информация о подписи)

_____ (подпись) (подпись) (информация о подписи)

_____ (подпись) (подпись) (информация о подписи)

«__» _____ г.

Указанные в настоящей опции данные и расчеты проверил: Конкурсный управляющий Костыченко К.М.
(подпись) (подпись) (информация о подписи)

« 15 » сентября 2017 г.

Унифицированная форма № ИИВ-1
 Утверждена постановлением Госкомстата
 России от 14.09.00 № 68

Формы по ОКУД	Единица
0317001	0317001
по ОКПО	52620662
Вид деятельности	70.20.2
номер	01-ИИВ
дата	13.10.2016
Дата начала инвентаризации	14.10.2016
Дата окончания инвентаризации	15.09.2017
Вид операции	

Общество с ограниченной ответственностью "Рантье И"
 ИНН 77/1176215, ОГРН 1027738229147
 109548, РФ, г. Москва, Покосный проезд, д.16, каб.4
 р/с 760702251033376101738 в ЦАО «Сбербанк» г. Москва, БИК: 044522222
 к/с 3010181040305010125 в ЦУ Банка России г. Москва
 телефон _____
 по организации и цели
 инвентаризации

Основание для проведения инвентаризации: приказ, постановление, распоряжение
(подпись) (подпись)

ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ

основных средств, находящихся в залоге у ПАО "Сбербанк"

Основные средства Показаны поименовано

находящиеся в собственности Общества с ограниченной ответственностью "Рантье И"
и принадлежащие на праве собственности физическому лицу, гражданину РФ

Местонахождение 109548, г. Москва, Покосный проезд, д.16, каб.4

Адреса/адреса* _____

РАСШИСКА

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на основные средства сданы в бухгалтерию, и все основные средства, поступившие на момент ответственности, инвентаризованы, а выбывшие списаны в расход.

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств: _____
(подпись) (подпись) (информация о подписи)

_____ (подпись) (подпись) (информация о подписи)

_____ (подпись) (подпись) (информация о подписи)

* Заполняется по основным средствам, полученным по договору аренды.

Полюс из описания	Наименование, адресовано в адрес аукциониста субъекта	Детализация инвентаризации предмета объекта по существующим транзитам (полюс)			Годовая норма (полюс, кубометры)	Полюс			Фактически выданы		По данным бухгалтерского учета	
		количество	дата	номер		инвентарный	инвентарный	полюс (полюсность, кубометры)	количество, шт.	стоимость, руб. квт.	количество, шт.	стоимость, руб. квт.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	Помещение нежилое, кадастровый номер 77:01:004031:2477, условный номер 19156, площадь 633,5 кв.м., этаж: первый, 1 этаж, материал помещения I- комнаты I, 1а, 1б, с 2 по 10; подпол, помещение II- комнаты I, 1а, помещение III- комнаты I, 1а, 1б, помещение IV- комнаты с 1 по 4, с 7 по 10, 12, 13, 13а, с 14 по 18, 18а, 18б, 18в, с 19 по 26, с 28 по 30, адрес: г. Москва, Новогоспитальский переулок, д.3, стр.1	-	-	-	2000	000043	-	77-АИИ 466474	1	823 757,82	1	823 757,82
Итого									1	823 757,82	1	823 757,82

Итого по странице:

а) количество порядковых номеров 1 (один) _____ (строчками)

б) общее количество единиц фактически 1 (один) _____ (строчками)

в) по сумме фактически восемьсот двадцать три тысячи семьсот пятьдесят семь рублей восемьдесят две копейки _____ (строчками)
823 757 руб. 82 коп.

Итого по описанию:

а) количество порядковых номеров один _____ (строчками)

б) общее количество единиц фактически один _____ (строчками)

в) по сумме фактически восемьсот двадцать три тысячи семьсот пятьдесят семь рублей восемьдесят две копейки _____ (строчками)
823 757 руб. 82 коп.

Все начислы итогов по строкам, страницам и в целом по инвентаризационной описи основных средств проверены:

Председатель комиссии	Конкурентный уполномоченный _____ (подпись)	Косыченко Е.М. _____ (подпись)
Члены комиссии	_____ (подпись)	_____ (подпись)
	_____ (подпись)	_____ (подпись)
	_____ (подпись)	_____ (подпись)

Все основные средства, выявленные в настоящей инвентаризационной описи с № _____ | _____ по № _____ | _____, комиссией проверены в натуре в моем (нашем) присутствии и внесены в опись, в связи с тем претензий к инвентаризационной комиссии от меня (от нас) не имею (не имеем).

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств:

_____ (подпись) _____ (подпись) _____ (подпись)

_____ (подпись) _____ (подпись) _____ (подпись)

_____ (подпись) _____ (подпись) _____ (подпись)

« ____ » _____ г.

Указанные в настоящей описи данные и расчеты проверил:

Конкурентный уполномоченный _____ (подпись)	Косыченко Е.М. _____ (подпись)
« 15 » сентября 2017 г.	



900108963_17019002



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ

115191, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

<http://www.msk.arbitr.ru>

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

Дело № А40-168836/15-73-327 «Б»

29 сентября 2017 г.

Резолютивная часть определения объявлена 28 сентября 2017 г.

Определение в полном объеме изготовлено 29 сентября 2017 г.

Арбитражный суд г. Москвы в составе:

Судья Чернухин В.А.

при ведении протокола судебного заседания секретарем Дмитриевой Ю.А.

рассмотрев ООО «Нива Имтэкс» о процессуальном правопреемстве ПАО «Сбербанк» на ООО «Нива Имтэкс»

по делу о признании несостоятельным (банкротом) ООО «РАНТЬЕ В» (ОГРН 1037739029547, ИНН 7723170215)

с участием:

от заявителя – Глухов М.П., доверенность от 26.07.2017 г.

от УФНС России по г. Москве – Костючкина И.Н., доверенность от 08.11.2016 г., №22-13/316

от ПАО "Сбербанк" - не явился, извещен

от должника – не явился, извещен

Установит: Решением Арбитражного суда города Москвы от 13.10.2016г. в отношении должника ООО «РАНТЬЕ В» (ОГРН 1037739029547, ИНН 7723170215) введена процедура конкурсного производства, конкурсным управляющим ООО «РАНТЬЕ В» утвержден Костюченко Кирилл Михайлович.

В Арбитражный суд города Москвы 18.07.2017 (согласно штампу канцелярии суда) поступило заявление ООО «Нива Имтэкс» о процессуальном правопреемстве ПАО «Сбербанк» на ООО «Нива Имтэкс».

В настоящем судебном заседании подлежало рассмотрению заявление ООО «Нива Имтэкс» о процессуальной замене кредитора ПАО «Сбербанк» на ООО «Нива Имтэкс».

Представители ПАО «Сбербанк» и должника в судебное заседание не явились, извещены надлежащим образом о времени и месте судебного заседания, дело слушается в порядке ст. ст. 123, 156 АПК РФ в отсутствие лиц, извещенных надлежащим образом о времени и месте проведения судебного заседания.

Заявитель поддерживает заявленные требования, представил оригиналы документов на обозрение суда.

Представитель уполномоченного органа оставил вопрос о разрешении заявления на усмотрение суда.

Рассмотрев заявление ООО «Нива Имтэкс» о процессуальной замене кредитора ПАО «Сбербанк» на ООО «Нива Имтэкс», заслушав мнения представителей лиц,

участвующих в деле, изучив материалы дела и представленные документы, суд считает ходатайство обоснованным и подлежащим удовлетворению.

Определением Арбитражного суда г. Москвы от 15 июля 2016 г. включено в третью очередь реестра требований кредиторов ООО «РАНТЬЕ В» требование ПАО «Сбербанк России» в размере 155 569 596 руб. 38 коп., в том числе 150 000 000 руб. ссудная задолженность, 132 559 руб. 07 коп. задолженность по неустойке 5 527 037 руб. 31 коп. рублей проценты, как обеспеченное залогом имущества должника на сумму 86 379 848 руб. 34 коп.

29 мая 2017 г. между ПАО «Сбербанк России» и Каплун Николаем Николаевичем был заключен договор уступки прав требований №2017-05/Ц согласно которому право требования по договору об открытии возобновляемой кредитной линии №00600013/17011100 от 03.06.2013 г. было передано Каплун Николаю Николаевичу.

Помимо этого к Каплун Николаю Николаевичу перешли права по договорам, заключенным в обеспечение исполнения обязательств по договору об открытии возобновляемой кредитной линии №00600013/17011100 от 03.06.2013 г.

06 июня 2017 г. между Каплун Николаем Сергеевичем (цедент) и ООО «Нива Импэкс» (цессионарий) был заключен договор уступки прав (требований) №3.

Согласно условиям договора цедент уступает цессионарию в полном объеме права (требования) к АО «Трансформер» вытекающие из договора об открытии возобновляемой кредитной линии №00600013/17011100 от 03.06.2013 г., заключенному между АО «Трансформер» и ПАО «Сбербанк России».

С учетом частичного погашения должником обязательств по кредитному договору общая сумма уступаемых цессионарию прав (требований) составляет 155 874 469 руб. 12 коп.

В соответствии с п. 1 ст. 48 АПК РФ в случае выбытия одной из сторон в спорном или в установленном решением арбитражного суда правоотношении, в т.ч. в случае уступки права требования, суд производит замену этой стороны ее правопреемником. При этом правопреемство возможно на любой стадии арбитражного процесса.

Суд, на основании ст. ст. 48, 184, 185 АПК РФ

ОПРЕДЕЛИЛ:

Заменить в порядке процессуального правопреемства ПАО «Сбербанк России» на ООО «Нива Импэкс» с требованием к должнику в размере 155 874 469 руб. 12 коп. в реестре требований кредиторов должника по делу № А40-168836/15-73-327 «Б» о несостоятельности (банкротстве) ООО «РАНТЬЕ В».

Определение может быть обжаловано в Девятый арбитражный апелляционный суд в месячный срок со дня его принятия.

Судья

Чернухин В.А.



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 нежилое помещение
(наименование объекта)

Адрес (местоположение) объекта:

Субъект Российской Федерации	город Москва	
Район	Центральный административный округ	
Муниципальное образование	тип	внутригородская территория города федерального значения
	наименование	Муниципальное образование Пресненское
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	переулок
	наименование	Нововаганьковский
Номер дома	3	
Номер корпуса		
Номер строения	1	
Литера		
Номер помещения (квартиры)		
Иное описание местоположения		

Инвентарный номер	45:286:002:000192140:0001
Реестровый номер	181011:002:000192140:0001
Кадастровый номер	

Паспорт составлен по состоянию на 18 октября 2011 г.



Руководитель _____



С.Н. Литвинова

(Ф.И.О.)



ГОСТ Р ИСО 9001-2001
(ISO 9001:2000)

Общие сведения

Основные:

Основная характеристика: Общая площадь 653,5 кв.м.
(общая) (общая площадь)

Этаж (этажи), на котором расположено помещение Подвал, 1 этаж, Мансарда

Дополнительные:

Предыдущие учетные номера:
кадастровый _____
условный _____
инвентарный _____

Назначение помещения нежилое
(жилое, нежилое)

Номер помещения на поэтажном плане Подвал пом. II ком. 1, 1а, пом. III ком. 1, 1а, 1б,
Этаж I пом. II ком. 1-4, 7-10, 12-13, 13а, 14-
18, 18а, 18б, 18в, 19-26, 28-30, Мансарда пом. I
ком. 1, 1а, 1б, 2-10
(номер помещения, либо номера комнат, формирующих помещение)

Дополнительная характеристика:
Количество комнат, формирующих помещение 47

Примечание: ,

Сведения о правообладателях объекта

Дата записи	Субъект права	Правоустанавливающие документы, правоподтверждающие документы	Доля

Инвентарная карточка на помещение

I. Исчисление площадей и объемов помещения и его частей

подвала, полуподвалов, пристроек и т.п.

№ на плане (литера здания)	Части здания (строяния), пристройки	Площадь помещения, кв.м.	Высота, м	Объем, куб.м.
лит.А	Нежилое помещение	367,3	3,50	1286
		286,2	2,89	827
Итого:		653,5		2113

II. Техническое описание конструктивных элементов здания (основной пристройки), определение физического износа

Литера лит.А Год постройки 1977 Число этажей 2
 Группа капитальности I Вид внутренней отделки простая

№ 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	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес конструктивного элемента с поправками	Износ, %	% износа к стр. гр.7 к гр.8 / 100	Тех. изм. Износ, %	
										здания	к строению
1	2		3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты		железобетонный ленточный	неудовлетворительное	5	1	5	50	2,5		
2	Стены и перегородки	Стены	кирпич	неудовлетворительное	17	1	17	50	8,5		
		Перегородки	гипсокартон	неудовлетворительное							
3	Перекрытия и покрытия	Перекрытия	деревянные по металлическим балкам	неудовлетворительное	25	1	25	50	12,5		
		Покрытия	деревянные	неудовлетворительное							
4	Кровли		металлическая	неудовлетворительное	7	1	7	50	3,5		
5	Полы		линолеум, плитка, бетон	неудовлетворительное	11	1	11	50	5,5		
6	Двери и окна	Деревянные блоки	деревянные, металлические	неудовлетворительное	9	1	9	50	4,5		
		Окна	двойные	неудовлетворительны							
7	Отделочные работы		штукатурка, окраска, облицовка	неудовлетворительное	3	1	3	50	1,5		
8	Внутренние санитарно-технические, электротехнические и силовые устройства	Отопление	центральное водное (паровое) от т.п.	неудовлетворительное	21	1	21	50	10,5		
		Водопровод	от центральной сети	неудовлетворительное							
		Канализация	центральная	неудовлетворительное							
		Горючие электрооборудования	центральное	неудовлетворительное							
		Линии электрооборудования	центральное	неудовлетворительное							
		Вентиляция	есть	неудовлетворительное							
9	Прочие работы		отметка	неудовлетворительное	2	1	2	50	1		
Итого					100		100		50		

% износа, приведенный к 100 по формуле $\frac{\% \text{ износа (гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = 50\%$

**III. Ичисление инвентаризационной стоимости помещения и его частей
в ценах 1991 года, руб.**

Литера по плану	Часть здания (строение), пристройка	№ обмера	№ таблицы	Измерения	Стоимость измеренная по таблице, руб	Поправки к стоимости (коэффициенты) на						Стоимость измеренная с поправкой	К-во обьем куб.м. панч. эжм.	Восстановительная стоимость, руб.	Налич. %	Действительная стоимость, руб
						перевод в цены 1991г										
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
лит.А	Нежилое помещение	36	16	куб. м	27,7	1,87						51,8	2113	109453	50	54727
Итого:													109453		54727	

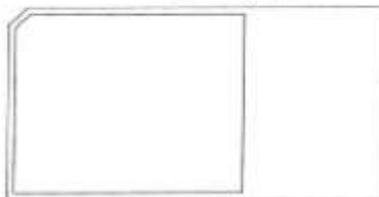
Подвал



1 этаж

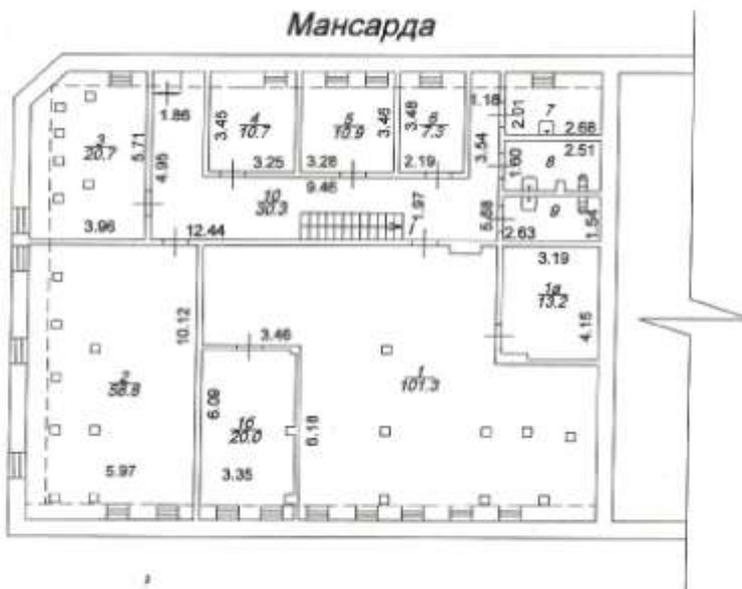


Мансарда



Регистр	ФГУП "Ростехинвентаризация" -Федеральное БТИ"		РФ
лист 1	План расположения помещения на этаже		Масштаб 1:500
листов 1			
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
18.10.2011г.	Выполнил	Резников Е.А.	
18.10.2011г.	Проверил	Алексин Д.В.	

Мансарда



Регистр	ФГУП "Ростехинвентаризация" -Федеральное БТИ"		РФ
лист 2	Потажный план помещения, расположенного по адресу: г.Москва, Низовогальмовской пер., д.3, стр.1		Масштаб 1:200
листов 2			
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
18.10.2011 г.	Выполнил	Решетков Е.А.	
18.10.2011 г.	Проверил	Александр Д.В.	

Экспликация к поэтажным планам помещения

Литера здания по плану	Этаж	Номер помещения	Номер по плану	Назначение частей помещения	Формула подсчета частей помещения	Площадь			Высота помещений	Прочность
						общая	основная	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
лит.А	Подвал	II	1	кабинет	41,4	41,4	41,4		3,50	
лит.А	Подвал	II	1а	тамбур	6,6	6,6		6,6	3,50	
Итого по помещению II:						48,0	41,4	6,6		
лит.А	Подвал	III	1	электрощитовая	11,3	11,3		11,3	3,50	
лит.А	Подвал	III	1а	клетка лестничная	6,4	6,4		6,4	3,50	
лит.А	Подвал	III	1б	тамбур	2,0	2,0		2,0	3,50	
Итого по помещению III:						19,7		19,7		
Итого по этажу Подвал:						67,7	41,4	26,3		
лит.А	1	II	1	тамбур	3,0	3,0		3,0	3,50	
лит.А	1	II	2	коридор	5,1	5,1		5,1	3,50	
лит.А	1	II	3	кухня	15,3	15,3		15,3	3,50	
лит.А	1	II	4	санузел	1,7	1,7		1,7	3,50	
лит.А	1	II	7	кабинет	16,3	16,3	16,3		3,50	
лит.А	1	II	8	кабинет	18,4	18,4	18,4		3,50	
лит.А	1	II	9	кабинет	12,9	12,9	12,9		3,50	
лит.А	1	II	10	кабинет	13,7	13,7	13,7		3,50	
лит.А	1	II	12	кабинет	2,8	2,8	2,8		3,50	
лит.А	1	II	13	коридор	16,4	16,4		16,4	3,50	
лит.А	1	II	13а	клетка лестничная	1,7	1,7		1,7	3,50	
лит.А	1	II	14	кабинет	8,5	8,5	8,5		3,50	
лит.А	1	II	15	кабинет	8,5	8,5	8,5		3,50	
лит.А	1	II	16	кабинет	8,1	8,1	8,1		3,50	
лит.А	1	II	17	кабинет	15,4	15,4	15,4		3,50	
лит.А	1	II	18	санузел	2,8	2,8		2,8	3,50	
лит.А	1	II	18а	коридор	1,4	1,4		1,4	3,50	
лит.А	1	II	18б	коридор	0,8	0,8		0,8	3,50	
лит.А	1	II	18в	коридор	0,8	0,8		0,8	3,50	
лит.А	1	II	19	клетка лестничная	3,4	3,4		3,4	3,50	
лит.А	1	II	20	санузел	2,0	2,0		2,0	3,50	
лит.А	1	II	21	помещение подсобное	5,0	5,0		5,0	3,50	
лит.А	1	II	22	приемная	52,8	52,8	52,8		3,50	
лит.А	1	II	23	кабинет	14,7	14,7	14,7		3,50	
лит.А	1	II	24	санузел	1,5	1,5		1,5	3,50	
лит.А	1	II	25	коридор	5,6	5,6		5,6	3,50	
лит.А	1	II	26	кабинет	8,0	8,0	8,0		3,50	

лит.А	1	II	28	кабинет	32,3	32,3	32,3		3,50	
лит.А	1	II	29	тамбур	2,8	2,8		2,8	3,50	
лит.А	1	II	30	гараж	17,9	17,9		17,9	3,50	
Итого по помещению II:						299,6	212,4	87,2		
Итого по этажу I:						299,6	212,4	87,2		
лит.А	Мансарда	I	1	кабинет	101,3	101,3	101,3		2,89	
лит.А	Мансарда	I	1а	кабинет	13,2	13,2	13,2		2,89	
лит.А	Мансарда	I	1б	кабинет	20,0	20,0	20,0		2,89	
лит.А	Мансарда	I	2	кабинет	58,8	58,8	58,8		2,89	
лит.А	Мансарда	I	3	кабинет	20,7	20,7	20,7		2,89	
лит.А	Мансарда	I	4	кабинет	10,7	10,7	10,7		2,89	
лит.А	Мансарда	I	5	кабинет	10,9	10,9	10,9		2,89	
лит.А	Мансарда	I	6	кабинет	7,3	7,3	7,3		2,89	
лит.А	Мансарда	I	7	помещение подсобное	5,0	5,0		5,0	2,89	
лит.А	Мансарда	I	8	санузел	3,9	3,9		3,9	2,89	
лит.А	Мансарда	I	9	санузел	4,1	4,1		4,1	2,89	
лит.А	Мансарда	I	10	коридор	30,3	30,3		30,3	2,89	
Итого по помещению I:						286,2	242,9	43,3		
Итого по этажу Мансарда:						286,2	242,9	43,3		
Всего по помещениям:						653,5	496,7	156,8		

Отметки об обследованиях

Дата обследования	Выполнил		Проверил	
	Фамилия И.О.	Подпись	Фамилия И.О.	Подпись
18.10.2011	Резников Е. А.		Аликин Д. В.	

Пропиновано, проинверсовано, скреплено печаттю

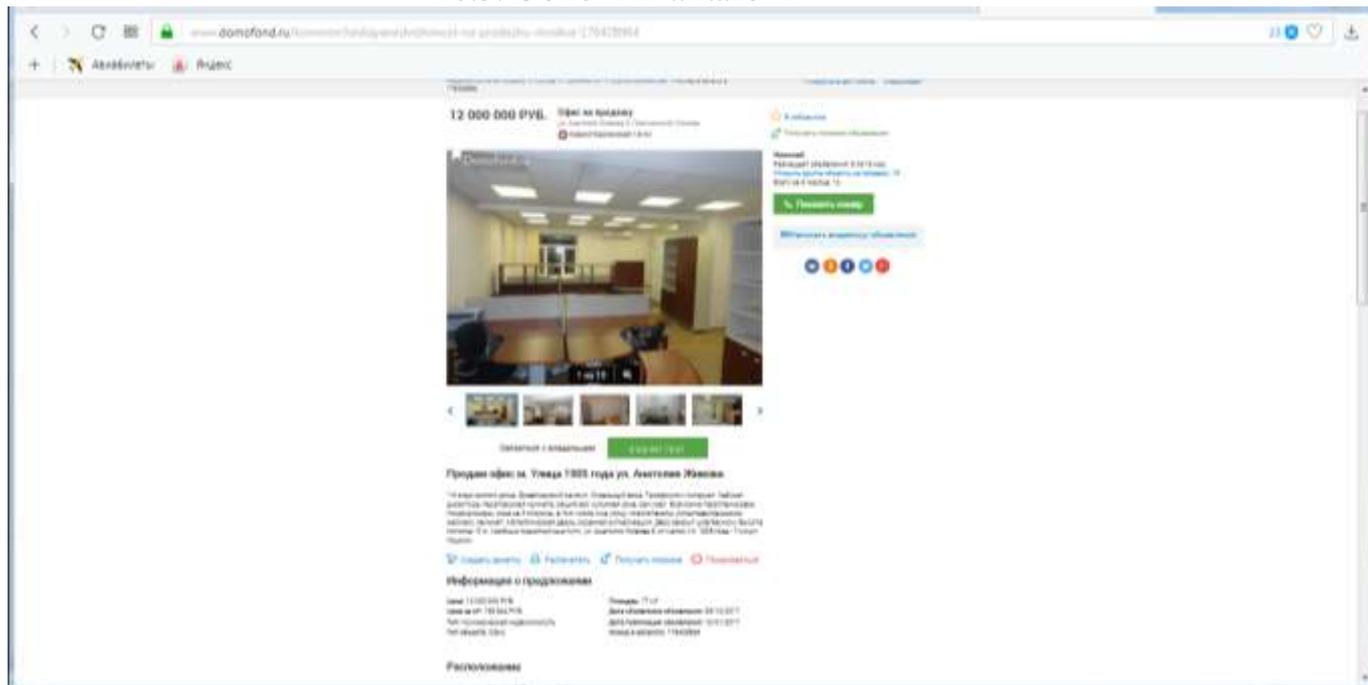
2 (сб. лист 70 мкс) лист(ов)

Менеджер *В. Мисин*
Підпис *В. Мисин*
ФІПО

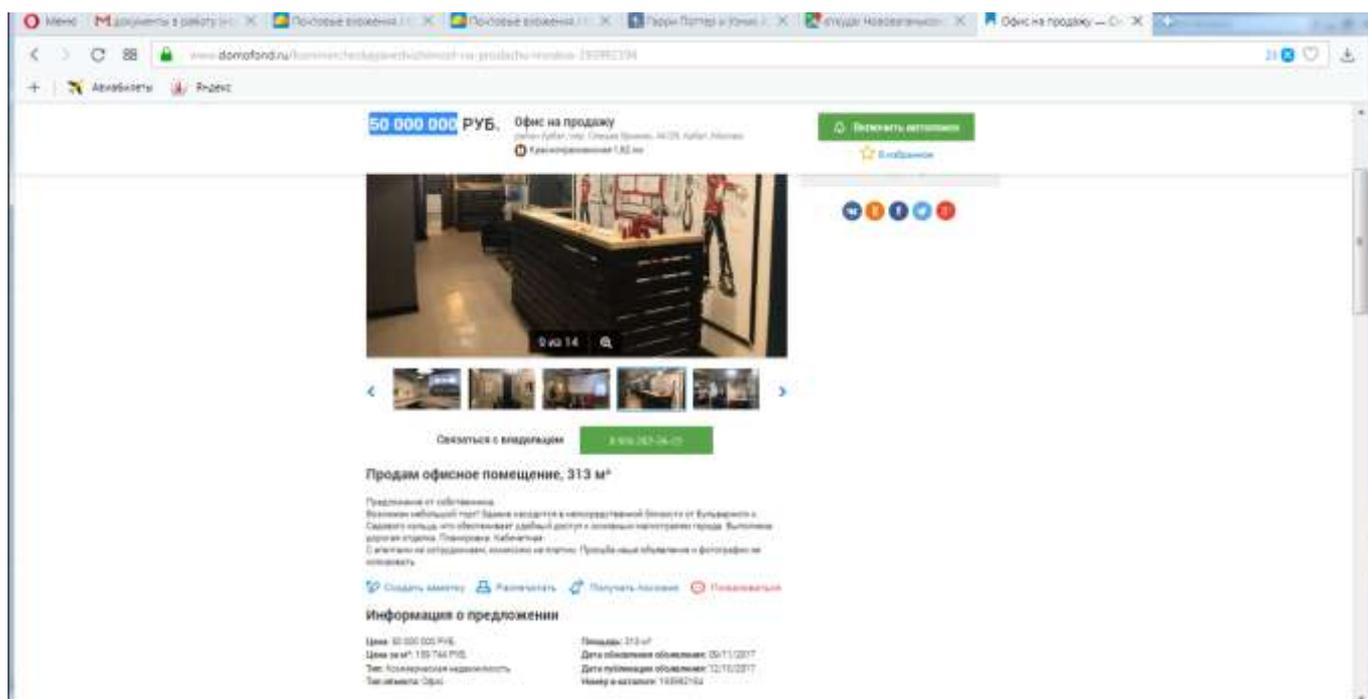
12.11.2011



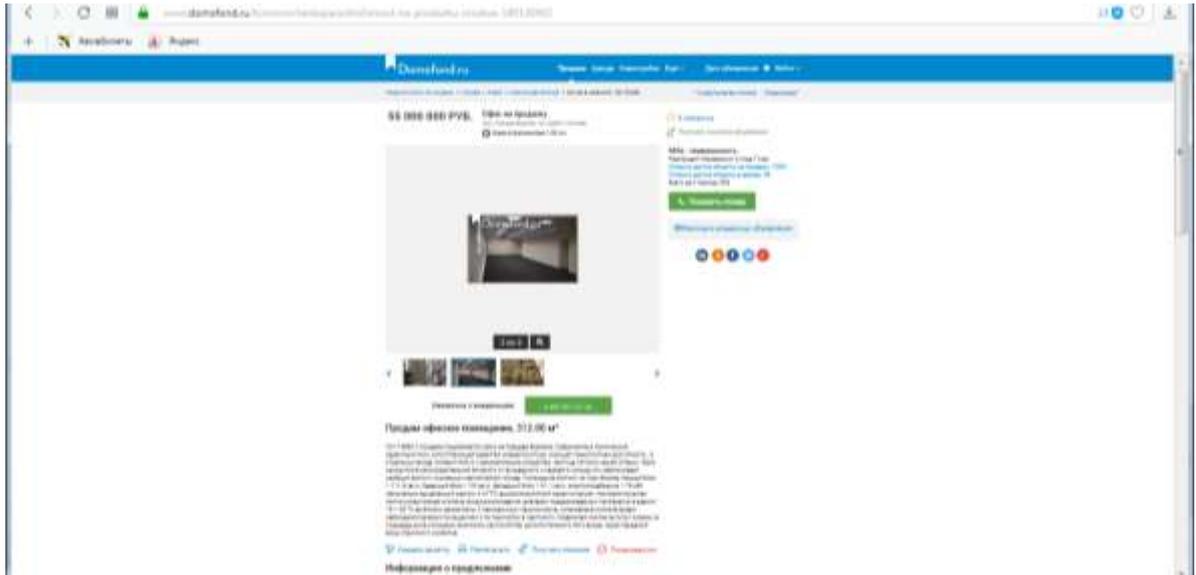
10.3. Объекты-аналоги



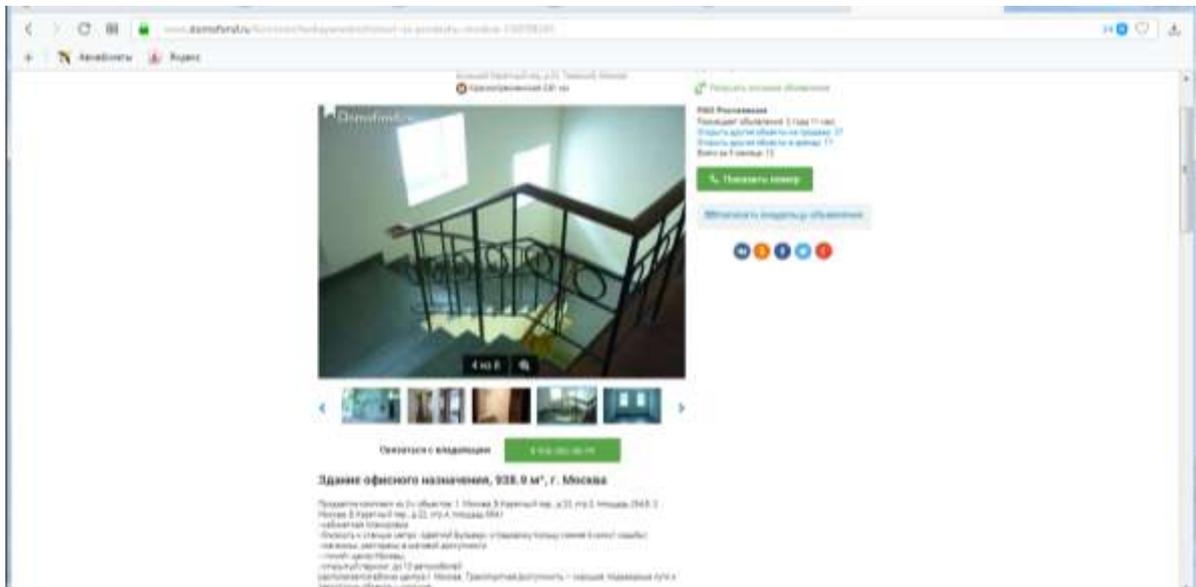
<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-176428964>



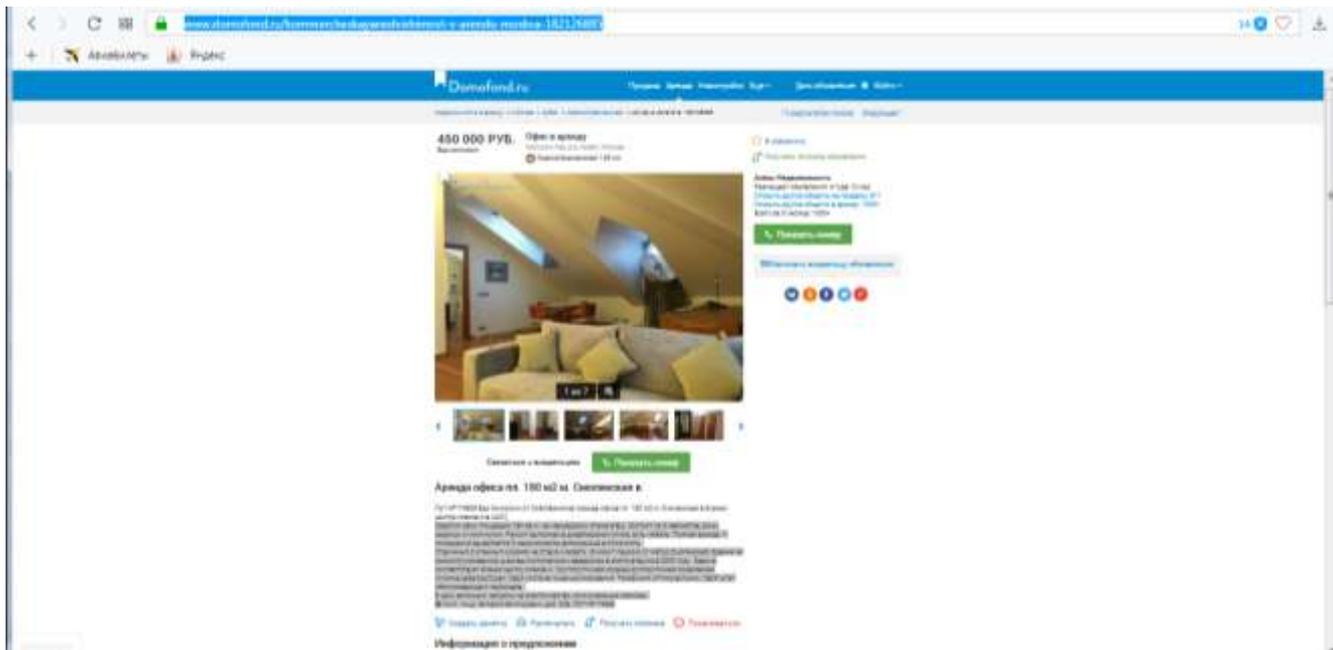
<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-193992194>



<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-180130462>



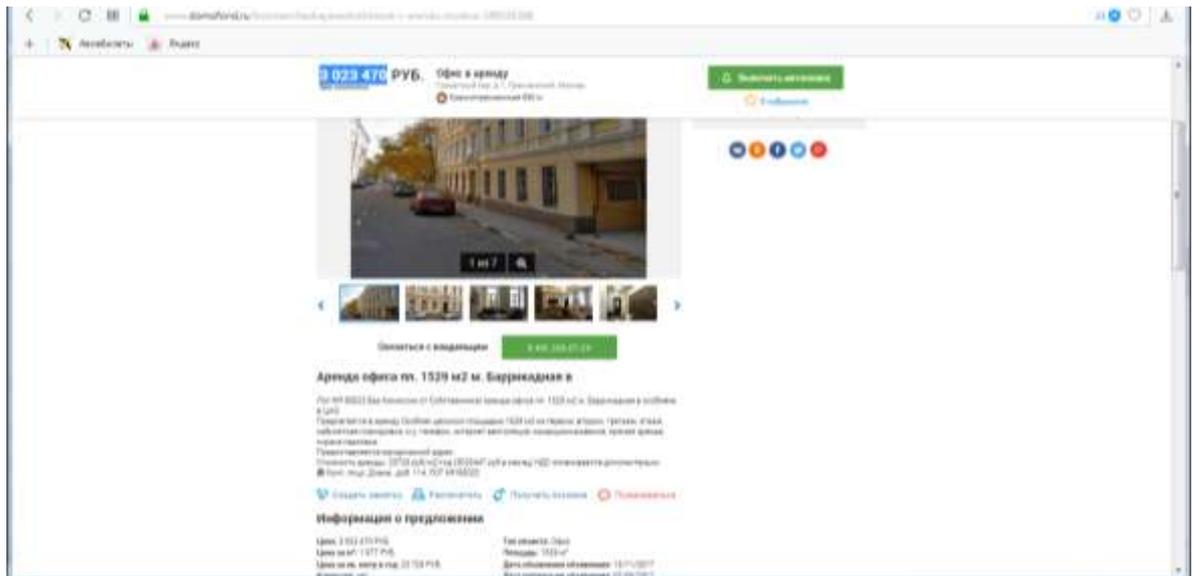
<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-158558165>



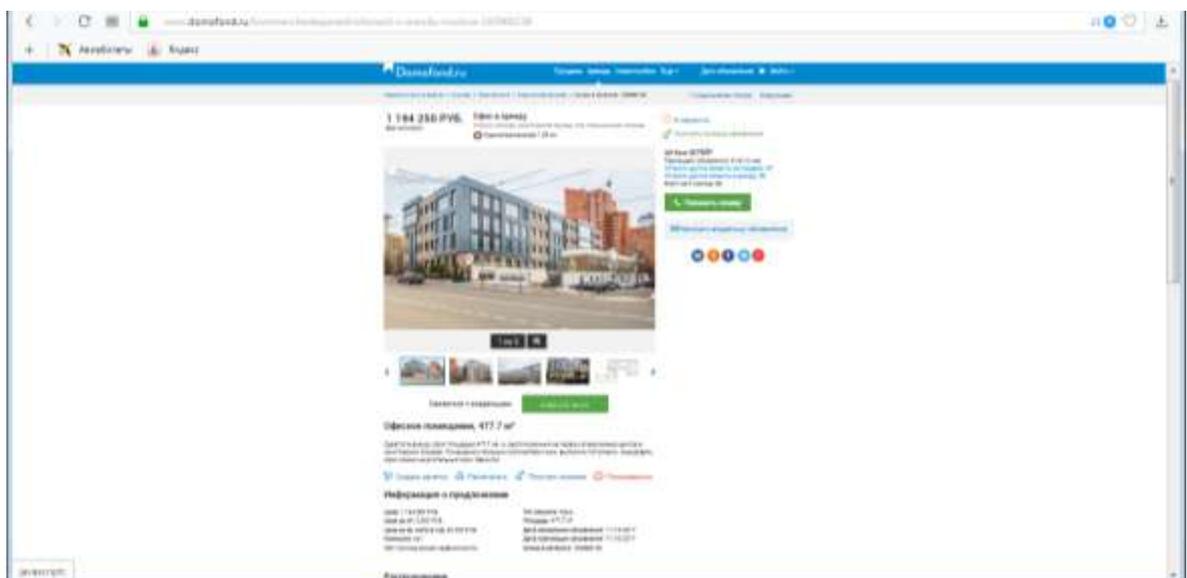
<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-182126885>



<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-194054571>



<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-188536388>



<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-193966138>

10.4. Документы оценщика



**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ“**

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:
Пушкарева Маргарита Олеговна
(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 5011 № 969286, выдан 13.04.2012г.
Отделом УФМС России по Новосибирской области в Октябрьском районе г. Новосибирска
(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
«16» августа 2013г., регистрационный № 008619

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.
Выдано «17» января 2017 года.

Президент  С.А. Табакова

0023071 *

**ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-722-000663/17**

«11» января 2017 г.

- | | |
|--|---|
| 1. СТРАХОВАТЕЛЬ: | 1.1. Пушкарева Маргарита Олеговна
Паспортные данные: 50 11 969286 выдан Отделом УФМС России по Новосибирской области в Октябрьском районе г. Новосибирска 13.04.2012 |
| 2. СТРАХОВЩИК: | 2.1. Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Петнишкия, 12 стр.2. |
| 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ: | 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 26.05.2016 (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2013).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомился с ними и обязуется выполнять. |
| 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: | 4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности. |
| 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: | 5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или приспавший Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
5.2. Страховым случаем также является возмещение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий. |
| 6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ): | 6.1. С «29» ноября 2016 г. по «28» ноября 2017 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем и течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации. |
| 7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД: | 7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность. |
| 8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ: | 8.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правила страхования ответственности оценщиков. |
| 9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА: | 9.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 1000000 (один миллион рублей 00 копеек).
9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100000 (сто тысяч рублей 00 копеек). |
| 10. ФРАНШИЗА: | 10.1. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается. |
| 11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ: | 11.1. 2000 (две тысячи рублей 00 копеек) за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 16.01.2017 г.
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как срок уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо последствий для его сторон. |

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Пушкарева Маргарита Олеговна

От Страхователя: _____

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: _____
(Начальник отдела страхования ответственности филиала СПАО «Ингосстрах» в Новосибирской области) *Борисовский О.А.*
Доверенность № 5240791-722/16 от 11.01.2017 г.





ПОЛИС № 210001/17/000166/5401008
страхования ответственности оценщиков

г. Новосибирск

«01» ноября 2017 г.

Настоящий Полис (договор) удостоверяет факт заключения договора страхования ответственности оценщиков на основании Заявления на страхование ответственности оценщиков от 24.10.2017г. (Приложение №1) и «Правил страхования ответственности оценщиков» от 31.12.2014г. (Приложение №2), далее – Правила страхования, о нижеследующем:

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ЗАО Финансово - правовая Группа "АРКОМ"
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования при осуществлении оценочной деятельности являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям при осуществлении оценочной деятельности. Возмещению подлежат согласованными со Страховщиком расходы Страхователя на защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах при наступлении страхового случая, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
ЗАСТРАХОВАННЫЕ ЛИЦА:	ЗАО Финансово - правовая Группа "АРКОМ"
ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ:	Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в договоре не сказано, в чью пользу он заключен
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требований, изложенных в Федеральном Законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, федеральных стандартах оценки, стандартах и правилах оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.
СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000,00 (пять миллионов) рублей 00 копеек
СТРАХОВОЙ ТАРИФ:	0,12%
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	6 000,00 (шесть тысяч) рублей 00 копеек
ФРАНШИЗА:	не предусматривается
ПОРЯДОК УПЛАТЫ:	<input checked="" type="checkbox"/> по безналичному расчету; <input type="checkbox"/> наличным платежом; <input checked="" type="checkbox"/> единовременно; <input type="checkbox"/> рассроченным платежом
СРОК СТРАХОВАНИЯ:	С 00 часов «03» ноября 2017г., но не ранее дня оплаты страховой премии и действует до 24 часов «02» ноября 2018г.
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 24.10.2017г. 2. Правила страхования ответственности оценщиков от 31.12.2014г.

СТРАХОВЩИК:
ООО СО «ВЕРНА»
Руководители филиала г. Новосибирск

Подпись

Доверенность № 187 от 03.10.2016г.



СТРАХОВАТЕЛЬ:
ЗАО Финансово - правовая Группа "АРКОМ"
Генеральный директор
С Правилами страхования ознакомлен.
Экземпляр Правил страхования получен.

Подпись



