
ООО «Первая Антикризисная Компания»

ОТЧЕТ № 25/03/17

**по определению рыночной стоимости
недвижимого имущества нежилых помещений принадлежащих
на праве собственности ООО «Бресткая», расположенных по
адресу: 125047, Россия, г. Москва, ул. 2-я Брестская, д.8**

Дата проведения оценки: 30 марта 2017г

Дата составления отчета: 10 мая 2017г.

ЗАКАЗЧИК: *ООО "Брестская"*

ОЦЕНЩИК: *Общество с ограниченной ответственностью
«Первая Антикризисная Компания»*

Казань 2017

ОГЛАВЛЕНИЕ

ОГЛАВЛЕНИЕ.....	2
1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	4
3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	4
4. Допущения и ограничительные условия	4
5. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	6
6. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	6
7. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКЕ	7
8. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	8
9. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ	8
10. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	8
11.ОПРЕДЕЛЕНИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ	16
12.ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	29

Уважаемый Анатолий Геннадьевич!

В соответствии с договором № 25/03/17 от 30.03.2017 г. оценщики ООО «Первая Антикризисная Компания» произвели расчет рыночной стоимости имущества, нежилых помещений принадлежащих на праве собственности ООО «Брестская», расположенных по адресу: 125047, Россия, г. Москва, ул. 2-я Брестская, д.8.

Все стоимостные оценки выполнены в ценах, сложившихся на рынке по состоянию на дату оценки 30 марта 2017г., что согласно ФСО 1, глава II, п. 8 - является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Оценка проводилась с целью определения рыночной стоимости имущества. Выводы, содержащиеся в прилагаемом отчёте, основаны на расчётах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, анализа предоставленной Заказчиком информации об объекте оценки, на опыте и профессиональных знаниях оценщиков.

Проверка финансовых и других данных, предоставленных Заказчиком, не проводилась. Указанная информация принята оценщиками, как достоверная.

Оценка была произведена в соответствии с требованиями действующих стандартов и методик.

Обращаем Ваше внимание, что настоящее письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет последний. Части прилагаемого отчета об оценке не могут использоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения. Результаты оценки приводятся в прилагаемом отчете.

Проведённые исследования и анализ позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость имущества, нежилых помещений принадлежащих на праве собственности ООО «Брестская», расположенных по адресу: 125047, Россия, г. Москва, ул. 2-я Брестская, д.8, на дату оценки составляет (округленно):

260 552 000 (Двести шестьдесят миллионов пятьсот пятьдесят две тысячи) рублей

С уважением,
Директор
ООО «Первая Антикризисная Компания»

Карпов И.Н.

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

№	Наименование	Катастровый номер	Общая площадь, кв. м	Рыночная стоимость без НДС, руб.
1	Нежилое помещение	77:01:0004012:5592	655,8	167 452 890
2	Нежилое помещение	77:01:0004012:5593	349	93 099 241
	ИТОГО		1004,8	260 552 131

№	Наименование объекта	Рыночная стоимость по затратному подходу, руб.	Рыночная стоимость по доходному подходу, руб.	Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб.	Итоговая рыночная стоимость без НДС, руб.
		0%	30,00%	70,00%	
1	Нежилое помещение 77:01:0004012:5592	Не применялся	106 631 301	193 519 285	167 452 890
2	Нежилое помещение 77:01:0004012:5593	Не применялся	56 746 453	108 679 007	93 099 241
	ИТОГО				260 552 131

2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

<i>Основание для проведения оценки</i>	<i>Договор № 25/03/17 от 30.03.2017г. на проведение оценочных работ</i>
--	---

3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

<i>Объект оценки</i>	1) Нежилое помещение 77:01:0004012:5592, общей площадью 655,8 кв.м; 2) Нежилое помещение 77:01:0004012:5593, общей площадью 349 кв.м.
<i>Документы предоставленные заказчиком для выполнения оценки</i>	1) Решение по делу №А40-67321/16-103-73 от 14.03.2017г.; 2) Кадастровый паспорт помещения от 04 марта 2016г. №77/501/16-250419; 3) Кадастровый паспорт помещения от 04 марта 2016г. №77/501/16-250430; 4) Договор ипотеки 01.08.2016г. на помещение бщей площадью 655,8 кв.м; 5) Договор ипотеки 01.08.2016г. на помещение бщей площадью 349 кв.м; 6) Договор управления нежилым зданием № Э/30 от 03 апреля 2015г.; 7) Баланс ООО "Брестская" на 2016 г.; 8) Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества № 64-00-4001/5001/2016-6599 от 23.12.2016г.
<i>Балансовая стоимость, руб.</i>	105 601 000 руб.
<i>Кадастровая стоимость, руб.</i>	1) Нежилое помещение 77:01:0004012:5592, общей площадью 655,8 кв.м - 98 514 302 руб. 23 коп.; 2) Нежилое помещение 77:01:0004012:5593, общей площадью 349 кв.м - 52 426 793 руб. 96 коп.
<i>Имущественные права на объект оценки</i>	ООО "Брестская", ИНН/КПП 4029052136/771001001, ОГРН 1154029000454 дата выдачи 11.03.2015, 125047, Россия, г. Москва, ул. 2-я Брестская, д.8 Руководитель: конкурсный управляющий - Кропотин А. Г.
<i>Цель оценки</i>	<i>Консультирование Заказчика относительно величины рыночной стоимости имущества с целью реализации в ходе конкурсного управления в соответствии со ст. 179 ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" в редакции от 28.12.2013г. № 419-ФЗ. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев (согласно ФСО №1).</i>
<i>Предполагаемое использование результатов оценки</i>	<i>Для принятия управленческих решений</i>
<i>Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки</i>	<i>Ипотека в силу закона</i>
<i>Вид определяемой стоимости</i>	<i>Рыночная стоимость</i>
<i>Дата определения стоимости объекта оценки</i>	<i>30.03.2017г.</i>
<i>Порядковый номер отчёта и дата составления отчета</i>	<i>№ 25/03/17 от 10.05.2017г.</i>
<i>Срок проведения оценки</i>	<i>1 месяц</i>
<i>Дата обследования объекта оценки</i>	<i>30.03.2017г.</i>

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

Оценка произведена с учетом всех допущений и ограничивающих условий, содержащихся в настоящем разделе

Допущения к составу работ по оценке	1. Работы по оценке включают: - сбор и анализ информации, необходимой для
-------------------------------------	---

и содержанию отчета об оценке	<p>обоснования сути и меры полезности объекта оценки в настоящем и будущем; - выполнение необходимых исследований, прогнозов и вычислений; подготовку письменного отчета об оценке.</p> <p>2. Состав работ по оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание отчета удовлетворяют требованиям необходимости и достаточности для доказательства результата оценки: - состав работ по оценке не содержит работ, выполнение которых не повысит доказательности результата оценки и не повлияет на значение итогового результата в пределах неизбежной погрешности; - глубина анализов и исследований ограничивается существенностью их влияния на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности; - отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах.</p> <p>3. Отчет содержит все необходимое для того, чтобы представитель получателя отчета (имеющий высшее или дополнительное образование в области экономики, но не являющийся профессиональным оценщиком) мог понять содержание отчета; примененные оценщиком способы выполнения работ, анализов и исследований; идентифицировать источники использованной им информации и степень ее достоверности; проверить выполненные расчеты.</p> <p>4. Оценщиком не проводится как часть работы юридическая экспертиза Объекта оценки.</p> <p>5. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.</p>
Допущения и ограничения к проведению оценки	<p>При оценке выводы делаются на основании стандартных допущений:</p> <p>1. Объект оценки, по предположениям оценщика, не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость.</p> <p>2. Оценщик не несет ответственности за будущие изменения экономической среды, свойств объекта оценки, макроэкономических показателей, возможные изменения экономической политики Правительства РФ, других существенных для результата оценки обстоятельств, которые он не мог прогнозировать и учитывать в процессе выполнения оценки.</p> <p>3. Услуги, оказанные в рамках настоящего отчета, представляют собой стандартную практику оценки. Оказанные Оценщиком услуги ограничиваются его квалификацией в области оценки и не включают в себя прочие услуги по аудиту, налогообложению.</p> <p>4. Оценщик не берет на себя ответственность за полную учет имущества и основывается на данных, предоставленных Заказчиком.</p> <p>5. Итоговая рыночная стоимость без учета НДС, так как в соответствии с п. 2 ст. 146 Налогового кодекса РФ для начисления НДС не признаются объектом налогообложения: - операции по реализации земельных участков (долей в них) (пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ); - операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами) (пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ). Положения пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ введены в действия федеральным законом №336-ФЗ от 24.11.2014, вступившим в законную силу с 01.01.2015.</p>
Допущения в отношении оцениваемых прав	<p>1. Оценщик не берет на себя никаких обязательств по правовым вопросам, включая толкование законов или контрактов.</p> <p>2. Оценщик не изучал вопрос о правовом статусе и исходил из того, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным.</p> <p>3. Оценщик не берет на себя ответственность за полную учет имущественных прав, а также обязательств и обременений, которые могли иметь место в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, а также за анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений.</p> <p>4. Объект оценки оценивается свободным, от каких бы то ни было прав его удержания, долговых обязательств под заклад имущества или иных обременений; не сопровождается наложенным на него в соответствии с законодательством России арестами, сервитутами и иными ограничениями имущественных прав.</p>
Допущения к источникам информации, использованным в отчете	<p>1. Информация, используемая в настоящем отчете, оценивалась по достаточности, достоверности и актуальности.</p> <p>2. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достаточными и достоверными для получения обоснованной оценки. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.</p> <p>3. Большая часть существенной для оценки информации об Объекте оценки была предоставлена Заказчиком. Оценщик не располагает данными независимых источников об Объекте оценки, и не имеет необходимой квалификации для подтверждения указанной информации и не выражает какого-либо мнения относительно ее корректности.</p> <p>4. При наличии альтернативных данных, несогласованности поступившей в распоряжении Оценщика информации или её отсутствии расчеты и выводы делались, исходя из информации и предположений Оценщика.</p> <p>5. Ссылки на использованные источники информации и литературу не заменяют разумного объема разъяснений, которые содержатся в Отчете, и предоставляют пользователю Отчета возможность проверки качества использованных данных и результатов анализа.</p> <p>6. Документы по объектам оценки предоставлены не в полном объеме запрашиваемых оценщиком, выводы о конструктивных элементах, состоянии и других</p>

	ценнообразующих факторах оценщик делает выводы по результатам визуального осмотра и интервью с заказчиком.
Допущения в отношении используемых методов расчета	1. Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчётных разделах настоящего Отчёта. 2. При расчетах общей стоимости Объекта доходным и сравнительным подходом учитывались площади, оказывающие влияние на формирование рыночной стоимости, и имеющие значение в процессе её формирования.
Допущения и ограничивающие условия к результату оценки	1. Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимает во внимание события, которые произошли или могут произойти после даты проведения оценки. 2. Оценщик не несет обязательств по обновлению настоящего Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки. 3. Итоговый результат стоимости, полученный в рамках настоящей оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых оценщиком параметров, используемых для расчета результата оценки.
Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки	1. Сумма денежного выражения ценности Объекта, (итоговая величина рыночной стоимости), указанная в настоящем Отчете использования результатов, полученных при проведении оценки оценке, носит рекомендательный характер для целей совершения сделки с объектом оценки, и может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев. 2. Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщик обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц: - лиц, письменно уполномоченных Заказчиком; - суда, арбитражного или третейского суда; - уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков. 3. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком. 4. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда
Обременение (ограничение) права	На дату оценки обременение (ограничение) не зарегистрированы

5. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

- Утверждения о фактах, представленных в отчете, правильны и основываются на знаниях оценщика.
- Анализ и заключения ограничены только изложенными допущениями и условиями.
- Оценщик не имел интереса в оцениваемом имуществе.
- Вознаграждение оценщика не зависит от какого-либо аспекта отчета
- Оценка была произведена в соответствии с кодексом этики и стандартами исполнения.
- Образование оценщика соответствует необходимым требованиям.
- Оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества.
- Оценщик произвел обследование имущества лично.
- Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

Оценщик:

О.В. Троянова _____

6. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Процедура оценки в общем случае включает в себя следующие этапы:

1. Сбор информации об объекте оценки:

- инспектирование объекта оценки;
- ознакомление с финансовой, бухгалтерской, технической, эксплуатационной, юридической, и другой документацией на объект оценки;

- беседа с руководителями и другими должностными лицами предприятия Заказчика;
- проведение в случае необходимости специальных экспертиз (технической, правовой, экологической, искусствоведческой и др.) с привлечением специалистов;

2. Изучение сделок и предложений на рынке подобных объектов для региона местоположения объекта оценки:

- сбор информации о сопоставимых объектах (по Республике, городу, району);
- подбор и инспектирование сравнимых объектов;
- сбор экономических данных и рыночных показателей;
- проверка собранной информации;

3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.

4. Использование традиционных подходов для определения рыночной стоимости объектов.

- проведение расчётов, анализа, исследований;
- работа экспертов-оценщиков по определению стоимости объекта оценки;
- согласование результатов и итоговая оценка стоимости объекта;

5. Составление развёрнутого письменного отчета.

7. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКЕ

Заказчик оценки	ООО "Брестская", ИНН/КПП 4029052136/771001001, ОГРН 1154029000454 дата выдачи 11.03.2015, 125047, Россия, г. Москва, ул. 2-я Брестская, д.8 Руководитель: конкурсный управляющий - Кропотин А. Г.
Оценщики, заключившие трудовой договор с юридическим лицом	<i>Троянова Ольга Владимировна:</i> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Диплом экономиста-менеджера № 353, выданный Казанской архитектурно-строительной академией 24 июня 2004г.</i> • <i>Диплом о профессиональной переподготовке Ярославского института повышения квалификации руководящих работников и специалистов химической и нефтехимической промышленности по направлению «Оценка собственности» специализация «Оценка стоимости предприятия» (бизнеса), ПП №699441 от 25 января 2005г.</i> • <i>Стаж – ноябрь 2001г.</i> • <i>Полис страхования гражданской ответственности полис СПАО «ИНГОССТРАХ» № 433-548-073869/16 от 22 ноября 2016г., срок действия с 23 ноября 2016 г. по 22 ноября 2017г. Страховая сумма 3 000 000 (три миллиона) рублей.</i> • <i>Оценщик является членом некоммерческого партнерства «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (местонахождение: 115035, г. Москва, Софийская набережная, д.34 «В»). Свидетельство №01120 от 28.12.2007г.</i> • <i>Выписка №01564 от 08 августа 2008 года из реестра саморегулируемой организации оценщиков «Национальная коллегия специалистов-оценщиков»</i> • <i>Категория: Оценщик I категории (Квалификационный справочник должностей Минтруда РФ).</i>
Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «ПАК»
ОГРН, дата присвоения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	ОГРН 16581690104730, дата регистрации 23.05.2016 г.
ИНН/КПП	165811116/165801001
Страховка фирмы	<i>Договор обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности ООО Страховой общество «Помощь» № М 150858-25-16 от 25 июля 2016г., срок действия с 25 июля 2016 г. по 24 июля 2016г. Страховая сумма 5 000 000 (пять миллионов) рублей</i>
Местонахождение юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	420034, Республика Татарстан, город Казань, улица Энергетиков, д. 2/3
Информация обо всех привлекаемых к проведению	<i>Троянова О.В. – осмотр, расчеты, составление отчета по оценке.</i> <i>Другие специалисты, участвующие в оценке - отсутствуют</i>

оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их участия в проведении оценки объекта оценки	
--	--

8. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Отчет выполнен в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 № 135-ФЗ, Федеральных стандартов оценки №256, 255, 254, утверждённые Минэкономразвития России от 20.05.15 г., Федеральных стандартов оценки №611 утверждённые Минэкономразвития России от 25.09.14 г., Свода Стандартов Оценки "НКСО".

При выполнении настоящей работы Оценщик исходил из следующих предположений и ограничений, являющихся неотъемлемой частью данного отчета:

Правовой статус объекта оценки определен на основании сведений, переданных Заказчиком. Данная информация принята как достоверная без какой-либо юридической проверки.

Информация, оценки и мнения, содержащиеся в данном отчете, получены из источников, считающихся надежными. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому для всех сведений указывается источник информации.

Технические характеристики и физическое состояние объектов основывается на основании: технической документации, многие документы были не предоставлены и информация о объектах оценки была принята с устной информации предоставленной заказчиком оценки.

Оценщик провел визуальную инспекцию объекта оценки.

Оценка была произведена только для указанных целей. Настоящий отчет действителен только в полном объеме.

Профессиональный оценщик не должен разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от клиента, равно как и результаты задания, выполненного для работодателя или клиента, за исключением следующих лиц:

- лиц, письменно уполномоченных клиентом;
- суда, арбитражного или третейского суда.

(«Временные правила оценочной практики», 1.3).

Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта.

9. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ

1. Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ, Федеральные стандарты оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» утвержденных приказом Минэкономразвития России №256 от 20 мая 2015г., Федеральные стандарты оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» утвержденных приказом Минэкономразвития России №255 от 20 мая 2015г., Федеральные стандарты оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» утвержденных приказом Минэкономразвития России №254 от 20 мая 2015г., Федеральные стандарты оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)» №611 утверждённые Минэкономразвития России от 25.09.14 г., Гражданский кодекс Российской Федерации;

1. Налоговый кодекс Российской Федерации часть первая от 31 июля 1998 г. N 146-ФЗ и часть вторая от 5 августа 2000 г. N 117-ФЗ.

2. Оценка бизнеса: Учебник / Под. Ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – 2-е изд., перераб. и до. – М.: Финансы и статистика, 2004. – 736с.: ил.

3. Григорьев В.В., «Оценка и переоценка основных фондов», М.: Инфра-М, 1997;

4. Тарасевич Е. И., «Оценка недвижимости», СПб, 1997;

5. Интернет-сайты

10. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Перечень документов, использованных Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки, включает:

1) Решение по делу №А40-67321/16-103-73 от 14.03.2017г.;

2) Кадастровый паспорт помещения от 04 марта 2016г. №77/501/16-250419;

3) Кадастровый паспорт помещения от 04 марта 2016г. №77/501/16-250430;

4) Договор ипотеки 01.08.2016г. на помещение бщей площадью 655,8 кв.м;

- 5) Договор ипотеки 01.08.2016г. на помещение бщей площадью 349 кв.м;
- 6) Договор управления нежилым зданием № Э/30 от 03 апреля 2015г.;
- 7) Баланс ООО "Брестская" на 2016 г.;
- 8) Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества № 64-00-4001/5001/2016-6599 от 23.12.2016г.

11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.

Основные аспекты экономической ситуации в России

Макроэкономическая ситуация

Источник информации: <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/9056bb04-390c-47f9-b47f-8e3b061bc7b8/monitor1-12.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=9056bb04-390c-47f9-b47f-8e3b061bc7b8>

Мировая конъюнктура

В конце 2016 года в мировой экономике получили развитие позитивные тенденции ожидания ускорения роста. Глобальный композитный индекс PMI, в отличие от последних лет, в IV кв. 2016 г. показал максимальный рост за 6 кварталов, что позволяет рассчитывать на ускорение роста мировой экономики в 2017 году. В России совокупный индекс PMI был максимальными за 50 месяцев – 56,6 п. и показал максимальный квартальный рост за 4 года.

В начале 2017 года мировые экономические организации обновили прогнозы на кратко- и среднесрочную перспективу. Международный Валютный Фонд ожидает ускорения роста мировой экономики с 3,1 % в 2016 г. до 3,4 % в 2017 г. и до 3,6 % в 2018 году. Планируемый бюджетный стимул и фискальная рефляция существенно увеличили ожидания роста экономики США в 2018 году. В Китае ожидается кредитная экспансия и расширение мер поддержки экономики, темпы роста подняты до 6,5 процента. В январском прогнозе Мирового Банка сохранены ожидания ускорения темпов роста мировой экономики – 3,5 % в 2017 году и 3,7 % в 2018 году в условиях ослабления факторов, препятствующих экономической активности в развивающихся странах – экспортёрах биржевых товаров, и сохранения стабильного внутреннего спроса в странах–импортёрах биржевых товаров.

Выполнение соглашения стран ОПЕК и стран вне картеля способствовало закреплению цен на нефть в диапазоне 50-56 долл. США за баррель. В конце января текущего года консенсус-прогноз цен на нефть сложился на уровне 55,6 долл. США за баррель в 2017 году, с последующим ростом до 61,2 и 63,3 долл. США за баррель в 2017 и 2018 годах соответственно.

Промышленное производство

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 %).

Рынок труда

На рынке труда в декабре 2016 г. отмечено незначительное увеличение численности рабочей силы за счет роста численности занятого населения.

В декабре безработица снизилась до 5,3 % от рабочей силы (с исключением сезонного фактора до 5,2 % от рабочей силы). В среднем за 2016 год уровень безработицы составил 5,5 % от рабочей силы (в методологии баланса трудовых ресурсов, по оценке Минэкономразвития России, 5,8 процента).

Доходы населения и потребительский рынок

Реальная заработная плата работников демонстрирует прирост в годовом выражении пятый месяц подряд. В целом за 2016 год реальная заработная плата увеличилась, по предварительной оценке, на 0,6 процента.

В декабре 2016 г. снижение реальных располагаемых доходов несколько ускорилось (сокращение в декабре 6,1 % г/г, в ноябре – 6,0 % г/г). В целом за год сокращение реальных располагаемых доходов составило, по предварительным данным, 5,9 процента.

В декабре 2016 г. ускорилось сокращение оборота розничной торговли как в годовом выражении (декабрь -5,9 % г/г против -4,1 % г/г в ноябре), так и по данным с исключением сезонного фактора (ускорение снижения с 0,5 % м/м в ноябре до -1,0 % м/м в декабре). В целом за 2016 год снижение оборота розничной торговли составило 5,2 процента.

Платные услуги населению в годовом выражении в декабре сократились на 0,1% г/г, с исключением сезонного фактора – на 0,2 % м/м. В целом за 2016 год платные услуги населению снизились на 0,3 процента.

Внешняя торговля

По данным ФТС России, экспорт товаров в январе-ноябре 2016 г. снизился на 19,2 % г/г до 254,1 млрд. долл. США, импорт – на 1,4 % г/г до 163,9 млрд. долл. США. В результате внешнеторговый оборот, составил 418,0 млрд. долл. США, уменьшившись на 13,0 % г/г.

При этом впервые с июля 2014 г., в ноябре стоимостной объем экспорта товаров вырос на 4,8% г/г за счет восстановления мировых цен на сырье. Импорт товаров продолжил восстанавливаться, замедлившись до 6,3% г/г после 8,0% г/г в октябре.

По данным ФТС России, индекс физического объема экспорта товаров в ноябре 2016 г. вырос на 9,0 % г/г, при этом отмечается рост поставок по всем товарным группам в структуре экспорта кроме топливно-энергетических товаров, текстиля, текстильных изделий и обуви. Индекс физического объема импорта товаров также вырос и составил 11,2 % г/г, прежде всего, за счет роста машин, оборудования и транспортных средств. Сократились только закупки текстиля, текстильных изделий и обуви, металлов и изделий из них.

В январе-ноябре 2016 г. отмечается замедление восстановления импорта инвестиционных товаров, импорт потребительских продолжает сокращаться.

Внешнеторговый оборот, по методологии платёжного баланса, по оценке Министерства экономического развития, в 2016 г. составил 470,6 млрд. долл. США, уменьшившись на 11,9 % относительно 2015 г. При этом, экспорт снизился на 18,2 %, импорт – на 0,8 процента. Темпы снижения российской внешней торговли замедлились и составили -40,9 % к 2015 г.

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 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).

Банковский сектор

Продолжается снижение активов банковского сектора, сопровождаемое, в целом улучшением их структуры. В декабре кредитная активность ухудшилась по сравнению с ноябрем. Вместе с тем, качество кредитного портфеля улучшается – просроченная задолженность как по кредитам в рублях, так и по кредитам в валюте продолжает снижаться.

Депозиты населения показывают положительную динамику, депозиты юридических лиц – отрицательную.

За декабрь количество действующих кредитных организаций сократилось с 635 до 623, при этом кредитные организации продолжают показывать высокую прибыль.

Федеральный бюджет

За 2016 г. поступление доходов в федеральный бюджет сократилось, по сравнению с 2015 г., что было обусловлено падением нефтегазовых доходов из-за снижения цен на углеводородное сырье, прежде всего на нефть. Сокращение нефтегазовых доходов было частично скомпенсировано ростом ненефтегазовых доходов федерального бюджета, в частности – доходами от использования государственного имущества.

Дефицит федерального бюджета в 2016 г. существенно увеличился за счёт роста расходов федерального бюджета и в меньшей степени за счёт сокращения общего объема доходов федерального бюджета.

Согласно предварительной оценке Минфина России, доходы федерального бюджета за 2016 г., по сравнению с 2015 г., сократились на 199,7 млрд. руб., или на 1,5 %, из них нефтегазовые доходы – на 1 031,0 млрд. руб.

Нефтегазовые доходы выросли за 2016 г. по отношению к предыдущему году на 10,7 % (декабрь к декабрю – на 49,9 %) и составили 10,3 % ВВП за весь 2016 г., в декабре 2016 г. – 18,6 % ВВП. Увеличение ненефтегазовых доходов в частности связано с ростом поступлений доходов от использования имущества. Прирост поступлений этих доходов составил по отношению к 2015 г. 86,1 %, включая продажу акций ПАО «НК «Роснефть» на сумму 710,8 млрд. руб. в декабре 2016 г.

Денежно-кредитная политика

В течение 2016 года Банк России проводил умеренно жесткую денежно-кредитную политику, направленную на замедление инфляции к концу 2017 г. до целевого уровня 4%. При этом Банк России учитывал ситуацию в экономике и необходимость обеспечения финансовой стабильности.

Практически до конца I полугодия 2016 г. ключевая ставка сохранялась на уровне 11 процентов. Однако, на протяжении I полугодия наблюдалось повышение устойчивости российской экономики к колебаниям цен на нефть, замедление инфляции, некоторое снижение инфляционных ожиданий, что позволило Банку России в июне понизить ключевую ставку на 50 базисных пунктов (далее – б.п.) до 10,5 процентов.

Во II полугодии 2016 г. инфляционные риски несколько снизились, но оставались на повышенном уровне, сохранялась инерция повышенных инфляционных ожиданий. В сентябре Банк России принял решение о снижении ключевой ставки еще на 50 б.п. до 10%, указывая на необходимость ее поддержания на достигнутом уровне до конца 2016 г. с возможностью ее снижения в I-II квартале 2017 г. по мере закрепления тенденции к устойчивому снижению темпа роста потребительских цен.

Государственный долг

Совокупный объем государственного долга возрос за декабрь 2016 г. на 177,65 млрд. руб., или на 1,6 %, а в целом за прошедший год – на 157,89 млрд. руб., или на 1,4 %. Таким образом, объем государственного долга по состоянию на 1 января 2017 года составил 11109,8 млрд. руб., или 12,9 % ВВП против 10951,91 млрд. руб. - на начало 2016 года (13,1 % ВВП).

Обзор рынка купли-продажи коммерческой недвижимости Москвы в январе 2017г.

Консалтинговая компания RRG в рамках ежемесячного мониторинга предложения коммерческой недвижимости в Москве подвела итоги января 2017 г.

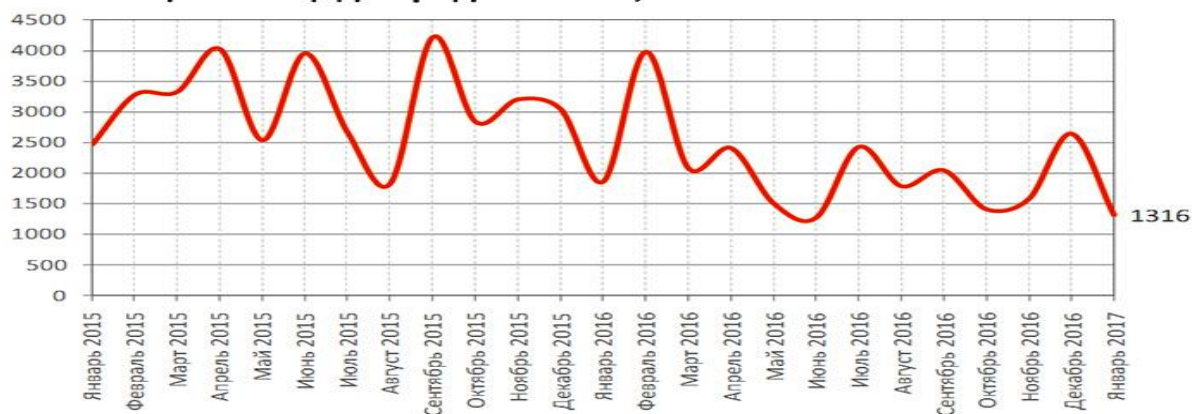
В январе на продажу предлагалось 1033 объекта общей площадью 1 316 тыс. кв. м и общей стоимостью 219 млрд. руб., что ниже показателя декабря 2016 г. на 36% по количеству и на 50% по общей площади.

Средневзвешенная цена за месяц в рублях снизилась на 11% и составила 166 669 руб./кв.м. Курс доллара в январе снизился на 4%, поэтому в долларовом эквиваленте цены снизились на 15%, а цена в долларовом эквиваленте составила 3558 \$/кв.м.

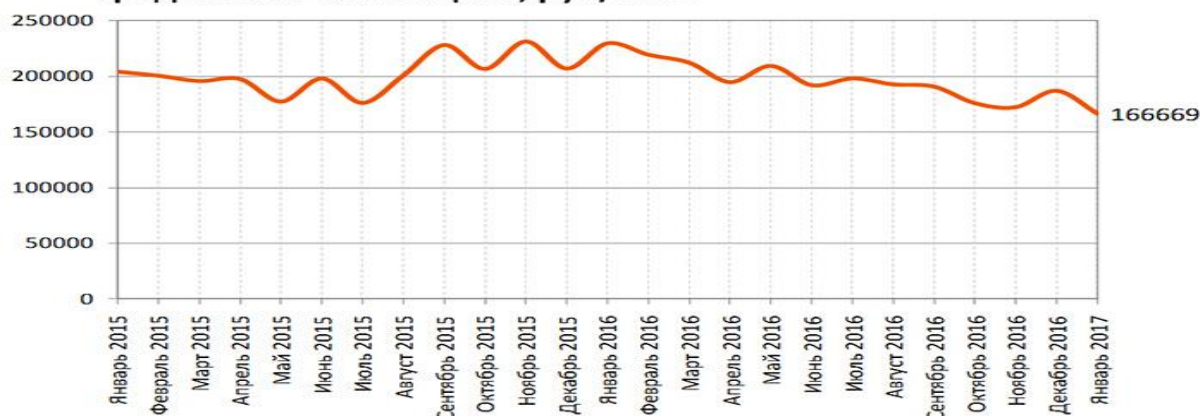
Снижение объема предложения в январе обусловлено малым количеством рабочих дней, в течение которых осуществляется экспозиция помещений. Снижение цен объясняется в основном структурной динамикой – уходом с рынка дорогих объектов и началом экспозиции более дешевых. Цены по объектам, которые экспонируются уже не первый месяц, в январе изменились незначительно.

Все сегменты	Количество	Общая стоимость, млрд. руб.	Общая площадь, тыс. м2	Средняя площадь, тыс. м2	Средневзвешенная цена, руб./м2
значение	1 033	219, 379	1 316	1,27	166 669
к декабрю 2017	- 36%	- 56%	- 50%	- 23%	- 11%
к январю 2016	- 1%	- 49%	- 29%	- 29%	- 28%

Общая площадь предложения, тыс. кв.м



Средневзвешенная цена, руб/кв.м



Лидером по объему предложения остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 49%. Далее идут производственно-складские помещения (25%), помещения свободного назначения (14%) и торговые объекты (12%).

Торговая недвижимость

Объем предложения торговых помещений на продажу в январе 2017 г. по количеству снизился на 21%, а по общей площади – на 36%. Всего экспонировался 241 объект общей площадью 155 тыс. кв. м и общей стоимостью 36 млрд. руб.

Внутри Садового Кольца экспонировалось 18 объектов общей площадью 7 тыс. кв.м. За месяц объем предложения по количеству снизился на 40%, а по общей площади на 56%.

Цена за месяц выросла на 14% и составила 819 282 руб./кв.м. Рост цены и значительное снижение средней площади во многом произошли за счет ухода с рынка крупного и относительно дешевого торгового объекта на Н. Арбат (8 381 кв. м, 508 011 руб./кв. м).

За пределами центра объем предложения по количеству снизился на 19%, а по общей площади - на 35%, составив 223 объекта общей площадью 148 тыс. кв. м.

Цена на объекты за пределами центра за месяц снизилась на 5% и составила 204 143 руб./кв. м, при этом по давно экспонируемым объектам цена осталась на уровне декабря. Снижение цены было связано в том числе с уходом с рынка дорогих объектов на Славянском б-ре (5 379 кв. м, 260 262 руб./кв. м) и на Саянской ул. (6 343 кв. м, 283 777 руб./кв. м), а также за счет выхода на рынок крупного дешевого объекта на Сушевском валу (78 884 кв. м).

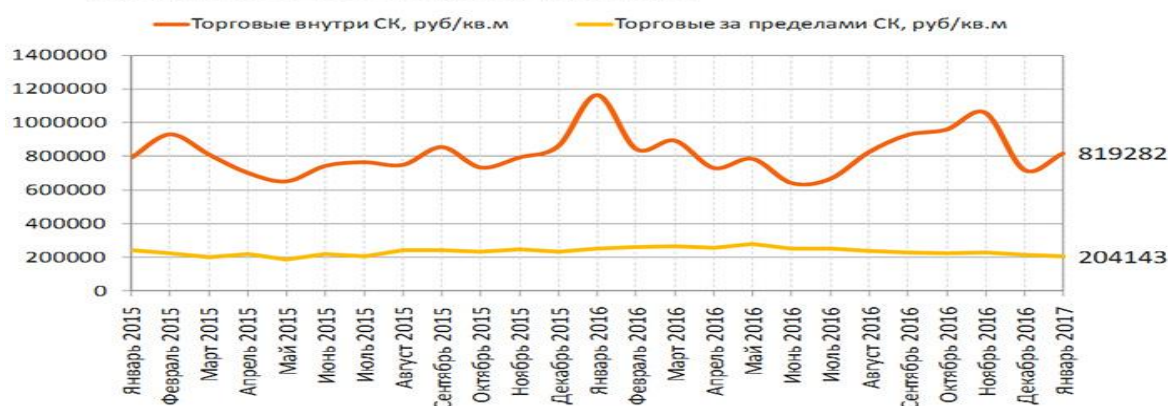
Несмотря на то, что рост цен по объектам в пределах Садового кольца за месяц был довольно существенным, за год цены существенно снизились, поэтому в данном случае можно говорить только о ценовой коррекции. За пределами центра уровень снижения за год даже при некотором уменьшении цен в январе оказалось менее значительным.

Торговые	Количество	Общая стоимость, млрд. руб.	Общая площадь, тыс. м2	Средняя площадь, тыс. м2	Средневзвешенная цена, руб./м2
значение	241	36, 232	155	0,65	233 006
к декабрю 2017	- 21%	- 41%	- 36%	- 20%	- 6%
к январю 2016	+ 23%	- 21%	+ 6%	- 14%	- 25%

Торговые внутри СК	Количество	Общая стоимость, млрд. руб.	Общая площадь, тыс. м2	Средняя площадь, тыс. м2	Средневзвешенная цена, руб./м2
значение	18	5, 977	7	0,41	819 282
к декабрю 2017	- 40%	- 50%	- 56%	- 26%	+ 14%
к январю 2016	- 38%	- 48%	- 26%	+ 19%	- 30%

Торговые вне СК	Количество	Общая стоимость, млрд. руб.	Общая площадь, тыс. м2	Средняя площадь, тыс. м2	Средневзвешенная цена, руб./м2
значение	223	30, 254	148	0,66	204 143
к декабрю 2017	- 19%	- 38%	- 35%	- 20%	- 5%
к январю 2016	+ 34%	- 11%	+ 8%	- 19%	- 18%

Средневзвешенная цена, руб/кв.м



В январе 2017 года экспонировалось 69 объектов общей площадью 21 тыс. кв. м и общей стоимостью 7,47 млрд. руб. По сравнению с декабрем их количество снизилось на 15%, а общая площадь - на 8%.

Объем предложения объектов street-retail в центре по количеству снизился на 38%, а по общей площади - на 25%, и составил 8 объектов общей площадью 3 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена по объектам в пределах Садового Кольца снизилась на 9% и составила 1 059 462 руб./кв.м. Снижение цены во многом было связано с выходом объекта на ул. Трубная (500 кв.м, 324 000 руб./кв. м).

Объем предложения помещений формата street-retail за пределами Садового Кольца составил 61 объект общей площадью 18 тыс. кв. м, уменьшившись по сравнению с декабрем на 10% по количеству и на 4% по общей площади. Средневзвешенная цена по таким помещениям уменьшилась на 19% и составила 254 483 руб./кв. м, при этом цены на объекты, которые экспонируются уже давно, снизились на 5%. На снижение цены повлиял, в частности, уход с рынка дорогих объектов на Ломоносовском пр-те (216 кв. м, 637 600 руб./кв. м), ул. Профсоюзная (283 кв. м, 1 185 879 руб./кв. м), Ленинградском пр-те (305 кв. м, 566

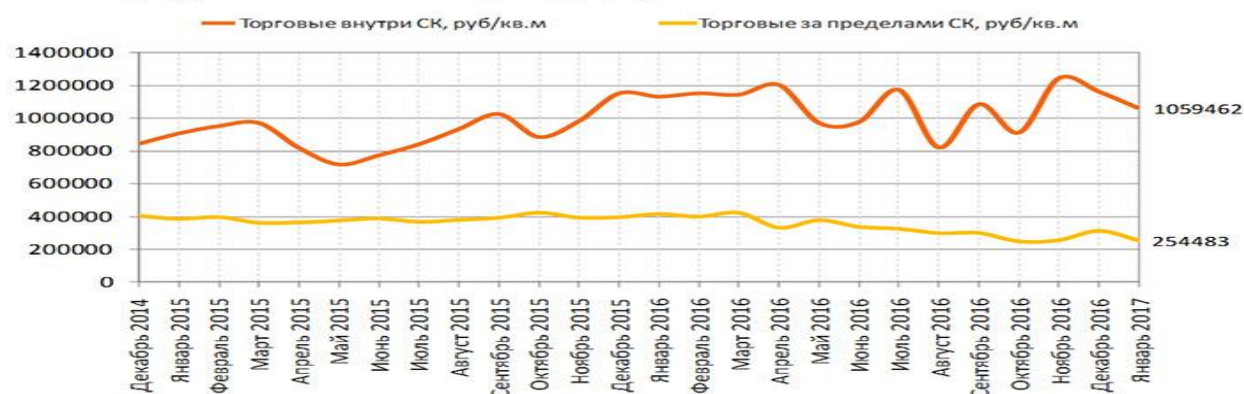
099 руб./кв. м), ул. Семеновская (520 кв. м, 461 538 руб./кв. м), а также выход в январе дешевого объекта на Каширском ш. (1 020 кв. м, 127 500 руб./кв. м).

Торговые	Количество	Общая стоимость, млрд. руб.	Общая площадь, тыс. м2	Средняя площадь, тыс. м2	Средневзвешенная цена, руб./м2
значение	69	7, 469	21	0,31	354 132
к декабрю 2017	- 15%	- 26%	- 8%	+ 8%	- 20%
к январю 2016	+ 21%	- 23%	+ 31%	+ 8%	- 41%

Торговые внутри СК	Количество	Общая стоимость, млрд. руб.	Общая площадь, тыс. м2	Средняя площадь, тыс. м2	Средневзвешенная цена, руб./м2
значение	8	2, 766	3	0,33	1 059 462
к декабрю 2017	- 38%	- 32%	- 25%	+ 22%	- 9%
к январю 2016	- 33%	- 42%	- 38%	- 7%	- 6%

Торговые вне СК	Количество	Общая стоимость, млрд. руб.	Общая площадь, тыс. м2	Средняя площадь, тыс. м2	Средневзвешенная цена, руб./м2
значение	61	4, 703	18	0,30	254 483
к декабрю 2017	- 10%	- 22%	- 4%	+ 7%	- 19%
к январю 2016	+ 36%	- 5%	+ 56%	+ 15%	- 39%

Средневзвешенная цена, руб./кв.м



Офисная недвижимость

Объем предложения офисных помещений на продажу в январе 2017 г. снизился на 46% по количеству и на 60% по общей площади. Всего на рынке предлагалось 539 объектов общей площадью 650 тыс. кв. м и общей стоимостью 127,925 млрд. руб.

Количество офисных объектов, предлагаемых на продажу в центре снизилось на 54%, их общая площадь – на 64%. Объем предложения составил 93 объекта площадью 66 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена по этим объектам снизилась на 1% и составила 424 937 руб./кв. м.

Объем предложения на продажу офисов за пределами центра за месяц снизился на 44% по количеству и на 59% по общей площади и составил 446 объектов общей площадью 584 тыс. кв. м.

Средневзвешенная цена на офисные помещения за пределами центра в январе снизилась на 8% и составила 171 254 руб./кв. м, что было обусловлено выходом на рынок в январе ряда дешевых объектов – на Остаповском пр-де (12 000 кв. м, 98 850 руб./кв. м), Полимерной ул. (20 700 кв. м, 106 359 руб./кв. м), на Варшавском ш. (22 000 кв. м, 113 227 руб./кв. м) и на Сколковском ш. (24 000 кв. м, 122 917 руб./кв. м).

Судя по более значительному снижению цен по объектам за пределами центра, как за месяц, так и за год, спрос на них уменьшается более значительно.

Офисные	Количество	Общая стоимость, млрд. руб.	Общая площадь, тыс. м2	Средняя площадь, тыс. м2	Средневзвешенная цена, руб./м2
значение	539	127, 925	650	1,21	196 896
к декабрю 2017	- 46%	- 63%	- 60%	- 26%	- 8%
к январю 2016	- 9%	- 52%	- 42%	- 36%	- 18%

Офисные внутри СК	Количество	Общая стоимость, млрд. руб.	Общая площадь, тыс. м2	Средняя площадь, тыс. м2	Средневзвешенная цена, руб./м2
значение	93	27, 907	66	0,71	424 937
к декабрю 2017	- 54%	- 65%	- 64%	- 23%	- 1%

к январю 2016	- 17%	- 54%	- 52%	- 42%	- 4%
---------------	-------	-------	-------	-------	------

Офисные вне СК	Количество	Общая стоимость, млрд. руб.	Общая площадь, тыс. м2	Средняя площадь, тыс. м2	Средневзвешенная цена, руб./м2
значение	446	100, 018	584	1,31	171 254
к декабрю 2017	- 44%	- 63%	- 59%	- 27%	- 8%
к январю 2016	- 7%	- 52%	- 40%	- 35%	- 19%

Средневзвешенная цена, руб/кв.м



Производственно-складские помещения и помещения свободного назначения

Количество экспонируемых объектов производственно-складского назначения в январе 2017 г. выросло на 7%, а их общая площадь снизилась на 36%. Объем предложения составил 114 объектов общей площадью 331 тыс. кв. м.

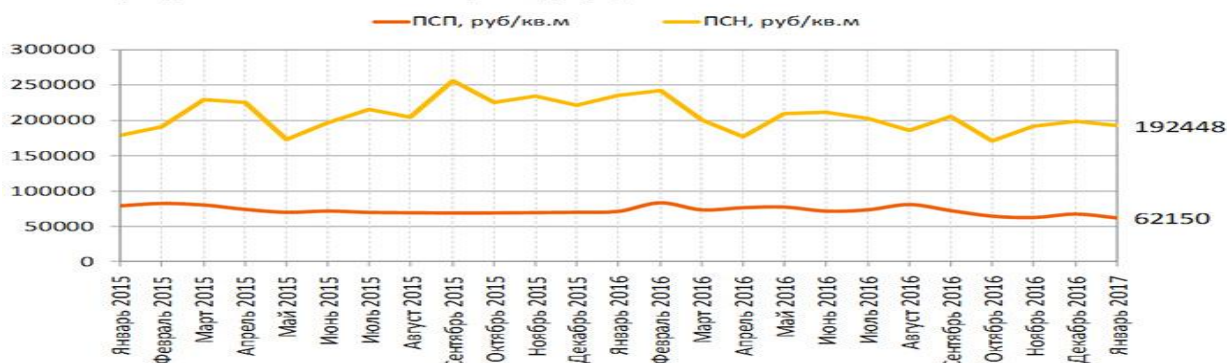
Средневзвешенная цена производственно-складских помещений уменьшилась на 8% и составила 62 150 руб./кв. м. Снижение цены произошло, в частности, за счёт выхода на рынок крупных дешевых объектов на Котляковской наб. (18 000 кв. м, 39 722 руб./кв. м) и на Подъемной ул. (23 000 кв. м, 33 696 руб./кв. м).

Объем предложения объектов свободного назначения в январе 2017 г. по количеству снизился на 31%, по общей площади - на 33%, составив 139 объектов общей площадью 180 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена по помещениям свободного назначения за месяц снизилась на 3% и составила 192 448 руб./кв. м. При этом цены по давно экспонируемым объектам практически не изменились, а снижение цен произошло, с одной стороны, в частности, за счет ухода с рынка дорогого объекта на ул. Гашека (4 267 кв. м, 330 000 руб./кв. м), а с другой, за счет начала экспонирования в январе дешевого объекта на Дубнинской ул. (3 115 кв. м, 64 205 руб./кв. м).

ПСП	Количество	Общая стоимость, млрд. руб.	Общая площадь, тыс. м2	Средняя площадь, тыс. м2	Средневзвешенная цена, руб./м2
значение	114	20, 571	331	2,90	62 150
к декабрю 2017	+ 7%	- 41%	- 36%	- 40%	- 8%
к январю 2016	+ 115%	+ 78%	+ 105%	- 5%	- 13%

ПСН	Количество	Общая стоимость, млрд. руб.	Общая площадь, тыс. м2	Средняя площадь, тыс. м2	Средневзвешенная цена, руб./м2
значение	139	34, 651	180	1,30	192 448
к декабрю 2017	- 31%	- 35%	- 33%	- 4%	- 3%
к январю 2016	- 31%	- 67%	- 59%	- 41%	- 18%

Средневзвешенная цена, руб/кв.м



11. ОПРЕДЕЛЕНИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

ОПИСАНИЕ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Идентификация объекта оценки

- 1) Решение по делу №А40-67321/16-103-73 от 14.03.2017г.;
- 2) Кадастровый паспорт помещения от 04 марта 2016г. №77/501/16-250419;
- 3) Кадастровый паспорт помещения от 04 марта 2016г. №77/501/16-250430;
- 4) Договор ипотеки 01.08.2016г. на помещение бщей площадью 655,8 кв.м;
- 5) Договор ипотеки 01.08.2016г. на помещение бщей площадью 349 кв.м;
- 6) Договор управления нежилым зданием № Э/30 от 03 апреля 2015г.;
- 7) Баланс ООО "Брестская" на 2016 г.;
- 8) Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества № 64-00-4001/5001/2016-6599 от 23.12.2016г.

Здание – результат строительной деятельности, образующий систему, состоящую из подземной и/или надземной частей, в структуру которой включены помещения, инженерно-технические коммуникации. Цель возведения – проживание, размещение производства, содержание животных или хранение продукции.

Описание юридических прав на объект

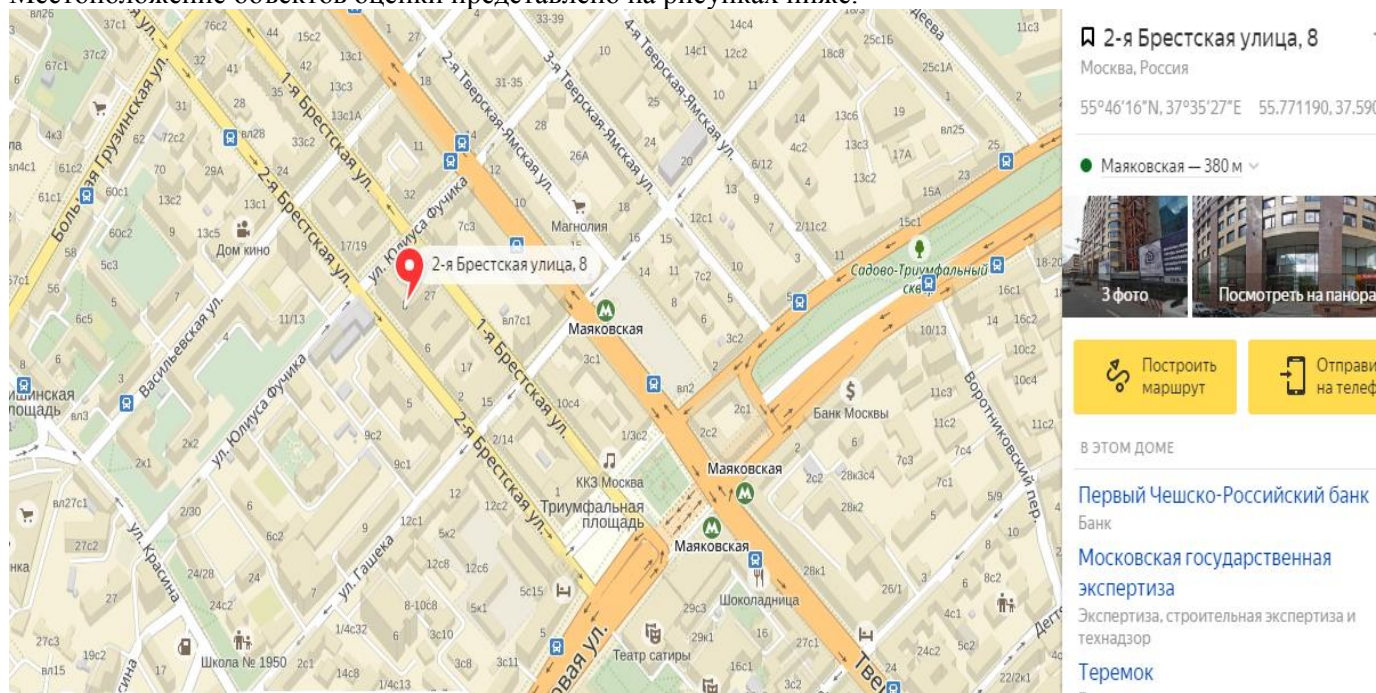
- 1) Кадастровый паспорт помещения от 04 марта 2016г. №77/501/16-250419;
- 2) Кадастровый паспорт помещения от 04 марта 2016г. №77/501/16-250430;
- 3) Договор ипотеки 01.08.2016г. на помещение бщей площадью 655,8 кв.м;
- 4) Договор ипотеки 01.08.2016г. на помещение бщей площадью 349 кв.м;
- 5) Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества № 64-00-4001/5001/2016-6599 от 23.12.2016г.

Копии документов приложены к отчету об оценке.

Описание расположения оцениваемого имущества

Объекты оценки расположен по адресу: 125047, Россия, г. Москва, ул. 2-я Брестская, д.8.

Местоположение объектов оценки представлено на рисунках ниже.



Характеристика местоположения оцениваемых объектов имущества.
2-я Брестская улица

Страна	Россия
Город	Москва
Округ	ЦАО
Район	Пресненский, Тверской
Протяжённость	1,0 км
Ближайшие станции метро	Маяковская (начало), Белорусская (конец)
Прежние названия	3-я Тверская-Ямская улица, Задняя Тверская-Ямская улица, Ильинский тупик (часть)
Почтовый индекс	125047 (6, 8, 24/15, 24/15стр6, 28, 30, 46стр1, 46стр2, 32), 123056 (остальные дома)

Вторая Брестская улица — улица в центре Москвы в Пресненском и Тверском районах между Большой Садовой улицей и Тверской Заставой.

Происхождение названия

Также как и 1-я Брестская 2-я Брестская улица названа в 1870-х годах по направлению от Большой Садовой улицы к Брестскому (ныне Белорусскому) вокзалу. Прежнее название — 3-я Тверская-Ямская улица, также — Задняя Тверская-Ямская улица (часть улицы — бывший Ильинский тупик).

Описание

2-я Брестская улица начинается от Садового кольца на Большой Садовой, проходит на северо-запад параллельно 1-й Брестской, пересекает улицы Гашека, Юлиуса Фучика, Васильевскую и Большую Грузинскую улицы и выходит на площадь Тверская Застава у Белорусского вокзала.

Примечательные здания и сооружения

По нечётной стороне

№ 5 — «Моспроект-2» имени М. В. Посохина, журнал «Архитектурный вестник».

№ 19/18, стр. 1, памятник архитектуры (региональный) — доходный дом купца Василия Быкова (1909, архитектор Л. Н. Кекушев) — памятник архитектуры московского модерна.

Пользователь здания — Институт автоматизации проектирования РАН, — заключил договор с инвестором — ООО «Финансист» — на реконструкцию, в результате которой от дома остались бы только фасадные стены. В 2008 году, по обращению активистов сайта «Москва, которой нет», дом Быкова получил статус выявленного объекта культурного наследия. В сентябре 2009 г. правительство Москвы отменило разрешение на разработку предпроектной документации на реконструкцию дома, через неделю, 16 сентября 2009 года, в доме случился пожар, к счастью не нанеший непоправимого ущерба. 11 октября 2009 года активисты движения «Архнадзор» зафиксировали состояние отдельных элементов в горевшей и негоревшей частях здания. 22 декабря Межведомственная комиссия под руководством Владимира Ресина рекомендовала лишить дом Быкова статуса выявленного объекта культурного наследия, тем не менее, 17 апреля 2012 года, в канун празднования Дня исторического и культурного наследия, по результатам заседания Правительства Москвы доходный дом купца В. Е. Быкова получил официальный статус памятника истории и культуры. По заявлению представителей Москомнаследия, шедевр Льва Кекушева планируется полностью восстановить.

№ 27 — Словацкий культурный центр.

№ 29А — школьное здание (1933—1935, архитектор Д. Ф. Фридман), ныне — Моспроект-4 МНИИП.

№ 31 — «Крокус-Банк»

№ 37 — жилой дом. Здесь жил актёр Эдуард Марцевич.

№ 45 — Московская железная дорога, Московско-Смоленское отделение.

По чётной стороне

№ 2/14 — Научно-исследовательский и проектный институт Генерального плана г. Москвы (НИПИ Генплана г. Москвы);

№ 6 — архитектурно-строительный центр «Дом на Брестской»; Мосархинформ; Постоянная выставка по градостроительству г. Москвы; отделение Международной академии архитектуры в Москве.

№ 8 — Московская государственная экспертиза Комитета города Москвы по ценовой политике в строительстве и государственной экспертизе проектов (Мосгосэкспертиза).

№ 34 — административное здание (2005—2007, архитектор П. Ю. Андреев).

В процессе идентификации оцениваемых объектов Исполнитель изучил документы, предоставленные Заказчиком, а также проинтервьюировал представителей Заказчика.

1) Решение по делу №А40-67321/16-103-73 от 14.03.2017г.;

2) Кадастровый паспорт помещения от 04 марта 2016г. №77/501/16-250419;

3) Кадастровый паспорт помещения от 04 марта 2016г. №77/501/16-250430;

4) Договор ипотеки 01.08.2016г. на помещение бщей площадью 655,8 кв.м;

5) Договор ипотеки 01.08.2016г. на помещение бщей площадью 349 кв.м;

6) Договор управления нежилым зданием № Э/30 от 03 апреля 2015г.;

7) Баланс ООО "Брестская" на 2016 г.;

8) Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества № 64-00-4001/5001/2016-6599 от 23.12.2016г.

Копия документов представлена в Приложении к отчету.

1) Нежилое помещение 77:01:0004012:5592

Показатель	Характеристики
Адрес	125047, Россия, г. Москва, ул. 2-я Брестская, д.8
Собственник	ООО " Брестская "
Объект оценки	Нежилое помещение
Использование объекта оценки	Офисы
Кадастровый номер	77:01:0004012:5592
Группа капитальности	1
Общая площадь здания по проектной документации, кв.м.	655,8
Этаж расположения	10

Особые отметки	Этаж №10, пом. XV- ком. с 47 по 72,75
Кадастровая стоимость, руб.	98 514 302 руб. 23 коп.
Документ устанавливающий собственность, количественные и качественные характеристики	1) Кадастровый паспорт помещения от 04 марта 2016г. №77/501/16-250419; 2) Договор ипотеки 01.08.2016г. на помещение бщей площадью 655,8 кв.м; 3) Договор управления нежилым зданием № Э/30 от 03 апреля 2015г.; 4) Баланс ООО "Брестская" на 2016 г.; 5) Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества № 64-00-4001/5001/2016-6599 от 23.12.2016г.
Внутренняя отделка	Повышенная
Коммуникации	Холодное и горячее водоснабжение, канализация, водосток, отопление, электроснабжение, вентиляция и кондиционирование, пожарная и охранная сигнализация, сплинкерное пожаротушение, дымоудаление, подъемное оборудование
Техническое состояние	Рабочее

2. Нежилое помещение 77:01:0004012:5593

Показатель	Характеристики
Адрес	125047, Россия, г. Москва, ул. 2-я Брестская, д.8
Собственник	ООО "Брестская "
Объект оценки	Нежилое помещение
Использование объекта оценки	Офисы
Кадастровый номер	77:01:0004012:5593
Группа капитальности	1
Общая площадь здания по проектной документации, кв.м.	349
Этаж расположения	10
Особые отметки	Этаж №10, пом. XV- ком. с 1-6,6а,7,9,10,10а,11,12,12а,13,14,15,73,74, пом. б/нком. В,!
Кадастровая стоимость, руб.	52 426 793 руб. 96 коп.
Документ устанавливающий собственность, количественные и качественные характеристики	1) Кадастровый паспорт помещения от 04 марта 2016г. №77/501/16-250430; 2) Договор ипотеки 01.08.2016г. на помещение бщей площадью 349 кв.м; 3) Договор управления нежилым зданием № Э/30 от 03 апреля 2015г.; 4) Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества № 64-00-4001/5001/2016-6599 от 23.12.2016г.
Внутренняя отделка	Повышенная
Коммуникации	Холодное и горячее водоснабжение, канализация, водосток, отопление, электроснабжение, вентиляция и кондиционирование, пожарная и охранная сигнализация, сплинкерное пожаротушение, дымоудаление, подъемное оборудование
Техническое состояние	Рабочее

АНАЛИЗ НА НАИЛУЧШЕЕ И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наиболее эффективным.

Понятие наиболее эффективного использования определяется как вероятное разумное использование свободной земли или улучшенной собственности, которое законодательно разрешено, физически возможно, финансово целесообразно и максимально продуктивно.

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

- юридическая разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями по зонообразованию, ограничениями на частную инициативу, приложениями об исторических зонных и экологическим законодательством.
- физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.
- финансовая целесообразность: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу.

- максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимально чистый доход или максимальную текущую стоимость.

При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Под наиболее эффективным использованием объекта понимают наиболее вероятное его использование, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого рыночная стоимость объекта будет максимальной.

Для определения наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия:

1. Юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами.
2. Физическая возможность: рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования.
3. Экономическая приемлемость: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу.
4. Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из экономически приемлемых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

На основе анализа вышеперечисленных факторов оценщиками был сделан вывод о том, что наиболее эффективным использованием оцениваемых объектов является их использование по текущему назначению в качестве офисов.

Обзор подходов

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

При определении стоимости недвижимости используют три основных подхода:

- ↳ затратный подход;
- ↳ сравнительный подход;
- ↳ доходный подход.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик имущества. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из подходов.

Доходный подход

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

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Рынок аренды коммерческой недвижимости достаточно развит, что позволяет использовать доходный подход для оценки рыночной стоимости, используя средние по рынку недвижимости ставки арендной платы и другие показатели доходности объекта, доходный подход использовался.

Сравнительный подход

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

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

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Рынок коммерческой недвижимости отличается достаточной активностью, и выявление аналогов для объекта представляется возможным.

Затратный подход

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

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

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

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Применение затратного подхода для определения рыночной стоимости встроенного помещения, по мнению оценщика, является некорректным, поскольку строительство отдельно взятого встроенного помещения является объективно невозможным, расчет же рыночной стоимости встроенного помещения пропорционально ее объему в общем строительном объеме здания, дает в высшей степени спорные результаты, т.к. такой подход не учитывает существенные отличий в стоимости строительства различных конструктивных элементов здания (фундаменты, подвальные и чердачные, технические инженерные системы).

Описание методики оценки.

Доходный подход оценки отражает мотивацию типичного покупателя доходной недвижимости: ожидаемые будущие доходы с требуемыми характеристиками. Учитывая, что существует непосредственная связь между размером инвестиций и выгодами от коммерческого использования объекта инвестиций, стоимость недвижимости определяется как стоимость прав на получение приносимых ею доходов. Эта стоимость определяется как текущая стоимость будущих доходов, генерируемых оцениваемым активом.

Доходный подход включает в себя два основных метода:

1. Метод дисконтированных денежных потоков.
2. Метод капитализации прибыли.

В данном случае оценщиками было принято решение об использовании в рамках доходного подхода метода прямой капитализации дохода. По методу прямой капитализации стоимость имущества определяется отношением чистого дохода от его использования к соответствующему коэффициенту капитализации.

Стоимость объекта по методу прямой капитализации дохода рассчитывается по следующей формуле:

$$V = \frac{NOI}{R_{кан}}, \text{ где}$$

V – стоимость объекта оценки;

NOI – ежегодный чистый операционный доход, приносимый объектом оценки;

$R_{кан.}$ – ставка капитализации.

Расчеты по методу прямой капитализации включают определение:

1. потенциального валового дохода;
2. действительного (эффективного) валового дохода;
3. операционных расходов и чистого операционного дохода;
4. ставки капитализации;
5. текущей стоимости объекта недвижимости.

Расчет чистого операционного дохода.

Определение потенциального валового дохода.

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 доходным подходом оценщиками была использована информация о среднерыночных ставках аренды помещений, сходных с оцениваемым объектом по типу помещения и местоположению.

Итоговая рыночная арендная ставка определяется как средневзвешенная величина от скорректированных арендных ставок аналогов. Веса цен аналогов определяются экспертным путем исходя из степени схожести аналога и оцениваемого объекта (в зависимости от количества корректировок, внесенных в арендную ставку).

Доходный подход рассчитаем методом прямой капитализации. Для этого в интернет-ресурсах подбираем аналоги по сдаче офисовых помещений в аренду и определим среднюю арендную плату в год.

Сдаю офис, Москва, м. Маяковская, 2-я Брестская улица, 8 [показать на карте](#)



Все фото (7)

166 667 руб./месяц

залог: 0 руб.
площадь: 50 м²
метро: м. Маяковская, 2 мин. пешком
этаж: 13 этаж из 16
длительный срок

[подписаться на похожие](#)

[следить за ценой](#)

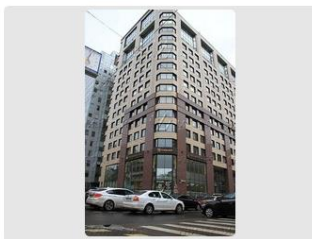
VIP офис с шикарном видом из окон на высоком 13 этаже. В бизнес-центре Панорама предлагается офисное помещение в шаговая доступности от метро Маяковская. Качественная отделка. Есть 2 кабинета VIP уровня, кухня, санузел, лифт. Здание класса А, оснащено всеми с современными системами отопления и пожаротушения, что создает атмосферу безопасности и комфорта. Собственная подземная парковка. Полностью готово к въезду.

▼ **ИНФОРМАЦИЯ ПО ОФИСУ**
50 м² общая площадь
13 этаж
0 количество теллиний

▼ **ИНФОРМАЦИЯ ПО ЗДАНИЮ**
50 м² общая площадь
16 этажность
нжф тип строения

<http://realty.dmir.ru/rent/ofis-moskva-2ya-brestskaya-ulica-154903820/>

Сдаю офис, Москва, м. Маяковская, 2-я Брестская улица, 8 [показать на карте](#)



Все фото (20)

43 929 руб./м²/год

площадь: 56 м²
метро: м. Маяковская, 5 мин. пешком
этаж: 13 этаж из 16
длительный срок

[подписаться на похожие](#)

[следить за ценой](#)

БЕЗ КОМИССИИ! Бизнес-центр класса В+ Панорама. Сдаётся под офис блок на 13-м этаже площадью 56 кв.м. Стандартная офисная отделка. Центральное кондиционирование, вентиляция. Есть охрана. Договор аренды офиса в рубльях. УСН, коммунальные расходы включены. Брестская 2-я ул., д. 8, 5 минут пешком от метро Маяковская. ЛОТ 89156

▼ **ИНФОРМАЦИЯ ПО ОФИСУ**
56 м² общая площадь
13 этаж
нет отдельных санузлов
нет совмещенных санузлов

▼ **ИНФОРМАЦИЯ ПО ЗДАНИЮ**
56 м² общая площадь
16 этажность
бц тип строения
b+ класс

СПЕЦИАЛИСТ ПО ЭТОМУ ОБЪЕКТУ

менеджер компании **PRO**
Университет Металполис
[Показать телефон](#)

ОБЪЕКТЫ (2040) ОТЗЫВЫ (0) ОТВЕТЫ (0) БЛОГ (0)

НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ*

Текст

ПРОДАЖА

КОММЕРЧЕСКИЕ ПОМЕЩЕНИЯ
для вашего бизнеса

Отделка помещений: **shell&core**

ДОНСТРОЙ
Защита от огня, шум, вандализм

<http://realty.dmir.ru/rent/ofis-moskva-2ya-brestskaya-ulica-155467368/>

Сдаю офис, Москва, м. Маяковская, 2-я Брестская улица, 8 [показать на карте](#)



Все фото (5)

44 000 руб./м²/год

залог: 0 руб.
площадь: 56 м²
метро: м. Маяковская, 7 мин. пешком
этаж: 13 этаж из 17
длительный срок

[подписаться на похожие](#)

[следить за ценой](#)

Готово к показу! Местоположение здания: Бизнес-центр «Панорама» расположен в центральном округе Москвы, имеет удобный выезд на основные транспортные магистрали - Садовое кольцо, Тверская улица. Отделка: Выполнена стандартная офисная отделка. Планировка: Залы и кабинеты.

▼ **ИНФОРМАЦИЯ ПО ОФИСУ**
56 м² общая площадь
13 этаж

▼ **ИНФОРМАЦИЯ ПО ЗДАНИЮ**
56 м² общая площадь
17 этажность

СПЕЦИАЛИСТ ПО ЭТОМУ ОБЪЕКТУ

менеджер компании **PRO**
PENNY LANE REALTY
PENNY LANE REALTY
Коммерческий отдел
[Показать телефон](#)

ОБЪЕКТЫ (2232) ОТЗЫВЫ (0) ОТВЕТЫ (0) БЛОГ (0)

НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ*

Текст

ПРОДАЖА

КОММЕРЧЕСКИЕ ПОМЕЩЕНИЯ
для вашего бизнеса

<http://realty.dmir.ru/rent/ofis-moskva-2ya-brestskaya-ulica-153110237/>

Сведения о помещениях, сдаваемых в аренду и арендных ставках.

Элементы сравнения	Объекты сравнения (аналоги)		
	1 объект-аналог	2 объект-аналог	3 объект-аналог
Категория	офисные в аренду	офисные в аренду	офисные в аренду
Условия аренды	Рыночная	Рыночная	Рыночная
Время экспозиции	Март 2017	Март 2017	Март 2017
Вид имущественных прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Местоположение	г.Москва ,ул.2-ая Брестская, д.8	г.Москва ,ул.2-ая Брестская, д.8	г.Москва ,ул.2-ая Брестская, д.8
Площадь , кв.м.	50	56	56,1
Цена, руб.	13/16	13/16	13/17
Арендная ставка, руб/кв.м. в год	40 000	43 929	44 000
Дополнительная информация	VIP офис с шикарном видом из окон на высоком 13 этаже. В	БЕЗ КОМИССИИ! Бизнес-центр класса В+ Панорама. Сдаётся под	Готово к показу! Местоположение здания:

	<p>бизнес-центре Панорама предлагается офисное помещение в шаговая доступности от метро Маяковская. Качественная отделка. Есть 2 кабинета VIP уровня, кухня, санузел, лифт. Здание класса А, оснащено всеми современными системами отопления и пожаротушения, что создает атмосферу безопасности и комфорта. Собственная подземная парковка. Полностью готово к въезду.</p>	<p>офис блок на 13-м этаже площадью 56 кв.м. Стандартная офисная отделка. Центральное кондиционирование, вентиляция. Есть охрана. Договор аренды офиса в рублях. УСН, коммунальные расходы включены. Брестская 2-я ул., д. 8, 5 минут пешком от метро Маяковская.</p>	<p>Бизнес-центр «Панорама» расположен в центральном округе Москвы, имеет удобный выезд на основные транспортные магистрали - Садовое кольцо, Тверская улица. Отделка: Выполнена стандартная офисная отделка. Планировка: Залы и кабинеты.</p>
Источник информации	http://realty.dmir.ru/rent/ofis-moskva-2ya-brestskaya-ulica-154903820/	http://realty.dmir.ru/rent/ofis-moskva-2ya-brestskaya-ulica-155467368/	http://realty.dmir.ru/rent/ofis-moskva-2ya-brestskaya-ulica-153110237/
Среднее значение арендной ставки, руб			42643,00

Определение величины операционных расходов.

Процент от недозагрузки принят в размере 12% согласно данным опубликованным в Справочнике оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А., Шегуровой Д.А., Нижний Новгород – 2012г..

№	Показатель	Среднее	Доверительный интервал	
1	Процент недозагрузки при сдаче в аренду офисно-торговых объектов класса С и ниже, %	13%	12%	14%
2	Процент недозагрузки при сдаче в аренду производственно-складских объектов класса С и ниже, %	16%	15%	17%
3	Процент недозагрузки при сдаче в аренду офисно-торговых объектов класса А и В, %	12%	11%	12%
4	Процент недозагрузки при сдаче в аренду производственно-складских объектов классов А и В, %	13%	12%	14%
5	Процент недозагрузки при сдаче в аренду жилой недвижимости, %	8%	7%	8%

Расходы на замещение были определены в размере 2,5% от кадастровой стоимости (остаточная стоимость не предоставлена заказчиком), полученный по затратному подходу, утвержденные Постановлением Совета Министров СССР от 22.10.1990г. №1072 «О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР».

Расчет коэффициента капитализации производили по формуле:

$$K_{\text{кап}} = \text{Сдиск} + \text{СВК}$$

$$\text{Сдиск} = \text{БС} + \text{СНЛ} + \text{СР}, \text{ где}$$

БС (безрисковая ставка) = 8,92% (Значения кривой бескупонной доходности государственных облигаций (% годовых) http://www.cbr.ru/hd_base/?PrId=zcyc_params)

СНЛ (Ставка на низкую ликвидность) = $8,92/12 \cdot 6 = 4,46\%$ (6 мес. время экспозиции объекта на рынке)

СР (Ставка за риск вложений в недвижимость учитывает разницу в уровне риска вложений в объект оценки и риска вложений в объект ОТ 0-5%. С учетом того, что вложения в коммерческую недвижимость являются достаточно надежными и коммерчески привлекательными, премия за риск вложений в недвижимость среднее и принята на уровне 3%.

СВК – ставка дисконтирования – определяем по методу Ринга (прямолинейный возврат капитала):

$$\text{СВК} = 100\% / \text{Тост.эк.ж.}, \text{ где}$$

Тост.эк.ж. – оставшийся срок экономической жизни.

Объект оценки относится к I группе капитальности (общественные здания), его нормативный срок жизни 175 лет. Эти данные из «Положения о проведении планово-предупредительного ремонта жилых и общественных зданий».

Тип здания	Группы капитальности					
	I	II	III	IV	V	VI
Жилое здание	150	125	100	50	30	15
Общественное здание	175	150	100	50	25	15

Тост.эк.ж. определяется как разница между нормативным сроком службы здания и его фактическим возрастом. Фактический возраст: 2017-2002=15 лет.

$$\text{Тост.эк.ж.} = (2002+175)-2017 = 160 \text{ лет.}$$

$$\text{СВК} = 100/160 = 0,63\%$$

$$K_{\text{кап}} = 8,92 + 4,46 + 3 + 0,63 = 17,01\%$$

Расчет стоимости оцениваемого объекта доходным подходом.

№ п/п	Показатель	Ед.изм.	Значение	Порядок расчета
Нежилое помещение 77:01:0004012:5592				

1.	Площадь	кв.м.	655,80	Кадастровый паспорт
2.	Рыночная ставка арендной платы за 1 м2	руб. в год	42 643	Расчет
3.	Потенциальный валовый доход в год (ПВД)	руб.	27 965 279	п.1*п.2
4.	Потери от недозагрузки	%	12,00	по Лейферу
5.	Действительный валовый доход (ДВД)	руб.	24 609 446	п.3-(п.3*п.4/100)
6.	Кадастровая стоимость	руб.	98 514 302	Расчет
7.	Операционные расходы	руб.	5 319 390	п.6.1+п.6.2+п.6.3+п.6.4
7.1	Налог на имущество	руб.	2 167 315	2,2% от остат.ст-ти
7.2	Расходы на управление	руб.	492 189	2% от ДВД
7.3	Расходы на страхование имущества	руб.	197 029	0,2% от остат.ст-ти
7.4	Расходы на замещение	руб.	2 462 858	2,5% от остат.ст-ти
8.	Чистый доход до уплаты налога на прибыль	руб.	19 290 056	п.5-п.7
9.	Налог на прибыль	руб.	1 157 403	6%* по УСН
10.	Чистый операционный доход (ЧОД)	руб.	18 132 653	п.8-п.9
11.	Коэффициент капитализации	%	17,01	расчетно
12.	Стоимость	руб.	106 631 301	п.9/п.10

№ п/п	Показатель	Ед.изм.	Значение	Порядок расчета
Нежилое помещение 77:01:0004012:5593				
1.	Площадь	кв.м.	349,00	Кадастровый паспорт
2.	Рыночная ставка арендной платы за 1 м2	руб. в год	42 643	Расчет
3.	Потенциальный валовый доход в год (ПВД)	руб.	14 882 407	п.1*п.2
4.	Потери от недозагрузки	%	12,00	по Лейферу
5.	Действительный валовый доход (ДВД)	руб.	13 096 518	п.3-(п.3*п.4/100)
6.	Кадастровая стоимость	руб.	52 426 794	Расчет
7.	Операционные расходы	руб.	2 830 843	п.6.1+п.6.2+п.6.3+п.6.4
7.1	Налог на имущество	руб.	1 153 389	2,2% от остат.ст-ти
7.2	Расходы на управление	руб.	261 930	2% от ДВД
7.3	Расходы на страхование имущества	руб.	104 854	0,2% от остат.ст-ти
7.4	Расходы на замещение	руб.	1 310 670	2,5% от остат.ст-ти
8.	Чистый доход до уплаты налога на прибыль	руб.	10 265 675	п.5-п.7
9.	Налог на прибыль	руб.	615 940	6%* по УСН
10.	Чистый операционный доход (ЧОД)	руб.	9 649 734	п.8-п.9
11.	Коэффициент капитализации	%	17,01	расчетно
12.	Стоимость	руб.	56 746 453	п.9/п.10

Итоговая стоимость по доходному подходу.

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость по доходному подходу, руб.
1	Нежилое помещение 77:01:0004012:5592	106 631 301
2	Нежилое помещение 77:01:0004012:5593	56 746 453
ИТОГО		163 377 754

Сравнительный подход.

Описание методики оценки.

Сравнительный подход – это метод оценки рыночной стоимости собственности исходя из данных о недавних сделках. Поскольку информация о ценах совершенных сделок купли-продажи аналогичных объектов является конфиденциальной и как правило не разглашается третьим лицам, то для расчета рыночной стоимости была использована информация о ценах предложений к продаже аналогичных объектов.

Сравнительный подход основан на принципе замещения. Предполагается, что рациональный инвестор или покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью, а продавец не продаст данную собственность ниже цены, за которую продают на рынке аналогичный объект. Поэтому цены, уплачиваемые за сходные или сопоставимые объекты, должны отражать рыночную стоимость оцениваемой собственности.

При сравнительном подходе оценщик рассматривает сопоставимые объекты, которые продаются на соответствующем рынке; затем вносятся поправки на различия между оцениваемым и сопоставимыми объектами. В результате определяется продажная цена каждого из сопоставимых объектов, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и оцениваемая собственность. Скорректированная цена позволяет оценщику сделать логические выводы о том, какова возможная стоимость оцениваемого объекта на рынке.

Основные этапы оценки данным методом:

1. Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки.
2. Подбор подходящих единиц измерения и проведения сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения. Наиболее широко используемой при оценке недвижимости является такая единица, как стоимость одного квадратного метра общей площади.

3. Сравнение оцениваемого объекта и отобранных аналогичных объектов, проданных и продающихся на рынке по отдельным элементам, корректировка цен объектов-аналогов.
4. Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю или группе показателей.

Сбор информации об аналогах оцениваемых объектов.


С целью выявления аналогов оцениваемого объекта недвижимости был осуществлен сбор информации о последних сделках купли-продажи помещений, выставленных на продажу и расположенных в районах, аналогичных с местоположением оцениваемого объекта. При подборе аналогов в первую очередь учитывалось сходство местоположения, общей площади, типа и назначения помещения.

При расчете рыночной стоимости сравнительным подходом оценщиками была использована информация о ценах предложения офисных зданий, сходных с оцениваемым объектом.

В результате анализа рынка офисной недвижимости по состоянию на дату проведения оценки было выявлено 3 аналога для офисных зданий.



главная > Купить недвижимость москва > Купить офис у метро маяковская

Продаю офис, Москва, м. Маяковская, 2-я Брестская улица, 8



176 040 000 руб.
тип договора **продажа**

S 489 м²
M м. Маяковская, 4 мин. пешком
T 10 этаж из 16


Бизнес-центр. Прямая продажа.
Блок 489,7 кв.м. на 10 этаже. Прекрасный панорамный вид из окна.
Состоит из 2х автономных блоков со своими входами и контролем доступа.
На данный момент имеются арендаторы. Можно рассматривать как арендный бизнес.
Помещение с качественной отделкой, современные инженерные коммуникации.
Потолки 3 м.
Имеется паркинг - возможность приобретения м/м.

Информация по офису
489 м² общая площадь
10 этаж
нет отдельных санузлов
нет совмещенных санузлов

Информация по зданию
30000 м² общая площадь
16 этажность
2002 год постройки
3 м потолки


<http://realty.dmir.ru/sale/ofis-moskva-2ya-brestskaya-ulica-154409179/>

Продаю офис, Москва, м. Маяковская, 2-я Брестская улица, 8



122 400 000 руб.
свободная продажа

S 340 м²
M м. Маяковская, 2 мин. пешком
T 10 этаж из 17

Цена упала на 10 процентов! Местоположение здания: Бизнес-центр «Панорама» расположен в центральном округе Москвы, имеет удобный выезд на основные транспортные магистрали - Садовое кольцо, Тверская улица. Отделка: Выполнена высококачественная отделка. Планировка: Залы и кабинеты. Дополнительная информация: Высококачественная отделка по эксклюзивному дизайн проекту. Видеонаблюдение и контроль доступа в каждый из 2-х блоков. Отдельная охлаждаемая серверная в блоке. Бесперебойная система электроснабжения. Новые инженерные системы, в том числе системы кондиционирования, вентиляции и отопления. Высота потолков 3 метра. МАП - 900 000 руб. УСН

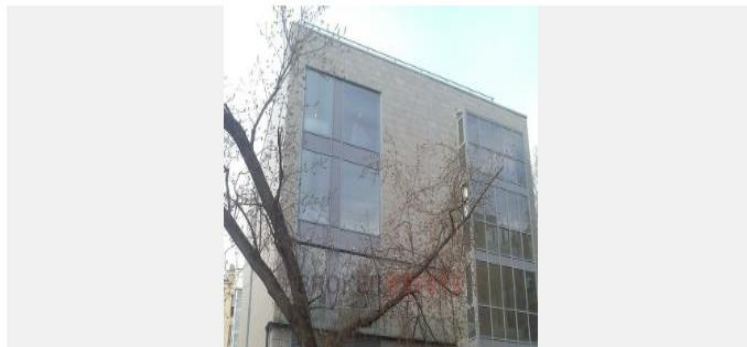
Информация по офису
340 м² общая площадь
10 этаж

Информация по зданию
340 м² общая площадь
17 этажность
нжф тип строения

<http://realty.dmir.ru/sale/ofis-moskva-2ya-brestskaya-ulica-155518810/>

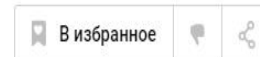
Офис

г Москва, ул. Брестская 2-я



250 000 000 ₽

347 223 ₽/м²



Белорусская

Этаж / Всего 1 / 4

Площадь, м² 720,0 (общая)

Описание

Лот Id 2093 Новое отдельно стоящее здание, с подземной парковкой 5-уровней (4 наземных этажа и подземный с парковкой 3 м/места). Архитектура здания выполнена в стиле HI TECH, эффективные планировки помещений, обеспечено современными инженерными системами и коммуникациями, пассажирский лифт "OTIS". За счет выездов на 2-ю Брестскую и Большую Грузинскую улицы здание имеет хорошее транспортное сообщение как с центральной частью Москвы, Бульварным, Садовым кольцом, Тверской улицей, ТТК, так и с Аэропортом Шереметьево, Ленинградским шоссе. Шаговая доступность кольцевой и замоскворецкой линий метрополитена обеспечит быстрый доступ к любому транспортно-пересадочному узлу и практически любой точке Москвы. В непосредственной близости находятся престижные бизнес-центры, отели, кафетерии, рестораны, торговые центры, магазины.

<https://msk.realty.mail.ru/offer/sale-com-115878910155490213.html>

Описание аналогов.

Элементы сравнения	Объекты сравнения (аналоги)		
	1 объект-аналог	2 объект-аналог	3 объект-аналог
Категория	Офис	Офис	Офис
Условия продажи	Рыночная	Рыночная	Рыночная
Время экспозиции	Март 2017	Март 2017	Март 2017
Вид имущественных прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Местоположение	г.Москва ,ул.2-ая Брестская, д.8	г.Москва ,ул.2-ая Брестская, д.8	г.Москва ,ул.2-ая Брестская
Площадь общая, кв.м.	489	340	720
Цена, руб.	176 040 000	122 400 000	250 000 000
Дополнительная информация	Бизнес-центр. Прямая продажа. Блок 489,7 кв.м. на 10 этаже. Прекрасный панорамный вид из окна. Состоит из 2х автономных блоков со своими входами и контролем доступа. На данный момент имеются арендаторы. Можно рассматривать как арендный бизнес. Помещение с качественной отделкой, современные инженерные коммуникации. Потолки 3 м. Имеется паркинг - возможность приобретения м/м. Бизнес-центр. Прямая продажа. Блок 489,7 кв.м. на 10 этаже. Прекрасный панорамный вид из окна. Состоит из 2х автономных блоков со своими входами и контролем доступа. На данный момент имеются арендаторы. Можно рассматривать	Цена упала на 10 процентов! Местоположение здания: Бизнес-центр «Панорама» расположен в центральном округе Москвы, имеет удобный выезд на основные транспортные магистрали - Садовое кольцо, Тверская улица.. Отделка: Выполнена высококачественная отделка. Планировка: Залы и кабинеты. Дополнительная информация: Высококачественная отделка по эксклюзивному дизайн проекту Видеонаблюдение и контроль доступа в каждый из 2-х блоков Отдельная охлаждаемая серверная в блоке Бесперебойная система электроснабжения Новые инженерные системы, в том числе системы кондиционирования, вентиляции и отопления Высота потолков 3	Новое отдельно стоящее здание, с подземной парковкой 5-уровней (4 наземных этажа и подземный с парковкой 3 м/места). Архитектура здания выполнена в стиле HI TECH, эффективные планировки помещений, обеспечено современными инженерными системами и коммуникациями, пассажирский лифт "OTIS". За счет выездов на 2-ю Брестскую и Большую Грузинскую улицы здание имеет хорошее транспортное сообщение как с центральной частью Москвы, Бульварным, Садовым кольцом, Тверской улицей, ТТК, так и с Аэропортом Шереметьево, Ленинградским шоссе. Шаговая доступность кольцевой и замоскворецкой линий метрополитена обеспечит

	как арендный бизнес. Помещение с качественной отделкой, современные инженерные коммуникации. Потолки 3 м. Имеется паркинг - возможность приобретения м/м.	метра МАП - 900 000 руб. УСН	быстрый доступ к любому транспортно-пересадочному узлу и практически любой точке Москвы. В непосредственной близости находятся престижные бизнес-центры, отели, кафетерии, рестораны, торговые центры, магазины.
Источник информации	http://realty.dmir.ru/sale/ofis-moskva-2ya-brestskaya-ulica-154409179/	http://realty.dmir.ru/sale/ofis-moskva-2ya-brestskaya-ulica-155518810/	https://msk.realty.mail.ru/offer/sale-com-115878910155490213.html

Внесение корректировок в цены аналогов.

При расчёте рыночной стоимости объекта сравнительным подходом, как уже отмечалось выше необходимо скорректировать цены объектов-аналогов. В цену сопоставимого объекта Оценщик вносит корректировки в той мере, в какой оцениваемый объект отличается от сопоставимого. Данные корректировки вносятся для того, чтобы определить цену, за которую мог быть продан сопоставимый объект, если бы он обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый. Корректировку следует проводить по всем основным характеристикам и удобствам, которые, с точки зрения перспективного покупателя, будут обладать стоимостью.

При расчете рыночной стоимости оцениваемого объекта в цены аналогов были внесены следующие корректировки:

Корректировка на площадь земельного участка. Необходимость внесения данной корректировки обусловлена тем, что соотношение между площадью зданий и площадью земельных участков у аналогов и у объекта оценки, как правило, различно. Поскольку земельный участок является такой же важной ценообразующей характеристикой, то данное различие должно быть учтено в расчетах стоимости, корректировка не вносилась.

Корректировка на цену предложения. Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цены объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг. Значение корректировки на уторговывание составляет – 15% <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=41&Id=3000>

Корректировка на дату продажи. Данная корректировка отражает тот факт, что цены на недвижимость изменяются с течением времени. Поскольку аналоги были предложены к продаже в тот же период, что и дата оценки, то данная корректировка не вносилась.

Корректировка на тип объекта. Поскольку объект оценки и подобранные аналоги относятся к одному типу объектов – офисная недвижимость, то данная корректировка не применялась.

Корректировка на удаленность. Данная корректировка отражает тот факт, что цены продаж офисных объектов изменяются в зависимости от их местоположения. В данном случае основным ценообразующим фактором является удаленность от центра. Объект оценки и аналоги характеризуются схожим местоположением, данная корректировка не применялась.

Корректировка на общую площадь

Наименование параметра	Объект оценки	1 объект-аналог	2 объект-аналог	3 объект-аналог
Площадь, кв.м.	655,8	489	340	720
Корректирующий коэффициент	1,06	1,08	1,12	1,05
Корректировка на площадь, %		-2,47%	-5,45%	0,80%

Наименование параметра	Объект оценки	1 объект-аналог	2 объект-аналог	3 объект-аналог
Площадь, кв.м.	349	489	340	720
Корректирующий коэффициент	1,11	1,08	1,12	1,05
Корректировка на площадь, %		2,92%	-0,22%	6,37%

Корректировка на техническое состояние. Данная поправка отражает тот факт, что нежилые помещения, в которых проведен ремонт, более привлекательны для потенциальных инвесторов и покупателей. Ее величина определяется затратами, необходимыми для приведения объектов-аналогов в состояние, адекватное состоянию оцениваемого объекта (или наоборот). Данная корректировка не применялась.

После применения всех корректировок, мы получили ряд данных по стоимости объектов-аналогов. Для определения степени однородности полученного ряда используется коэффициент вариации. Совокупность значений в выборке считается однородной при значении коэффициента вариации не более 30%.

Расчет рыночной стоимости недвижимого имущества.

Окончательный расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта согласно сравнительному подходу рассчитывается как среднеарифметическое между двумя средневзвешенными оценками, одна из которых учитывает количество введенных корректировок, а другая степень отклонения скорректированной цены от первоначальной.

Расчет весовых коэффициентов проводился по формуле:

$$D = \frac{1/n}{\sum_{i=1}^n (1/n_i)}, \text{ где}$$

D – весовой коэффициент аналога;

n_i – количество корректировок по данному аналогу / процент отклонения скорректированной цены данного аналога от первоначальной цены предложения;

n – количество аналогов, использованных при расчетах.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки согласно сравнительному подходу.

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	1 объект-аналог	2 объект-аналог	3 объект-аналог
Площадь	м ²	655,80	489	340	720
Общая стоимость	руб.		176 040 000	122 400 000	250 000 000
Цена за ед. общей площади	руб/м ²		360 000,00	360 000,00	347 222,22
Условия финансирования	-	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи	-	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Сумма корректировки	руб.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб.		360 000,00	360 000,00	347 222,22
Вид передаваемого права		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Сумма корректировки	руб.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб.		360 000,00	360 000,00	347 222,22
Дата продажи	-	Март 2017	Март 2017	Март 2017	Март 2017
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Сумма корректировки	руб.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб.		360 000,00	360 000,00	347 222,22
Торг					
Корректировка	%		-15,00%	-15,00%	-15,00%
Сумма корректировки	руб.		-54 000,00	-54 000,00	-52 083,33
Скорректированная цена	руб.		306 000,00	306 000,00	295 138,89
Целевое назначение	-	Офисы	Офисы	Офисы	Офисы
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Сумма корректировки	руб.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб.		306000,00	306000,00	295138,89
Площадь	кв.м.	655,8	489	340	720
Корректировка	%		-2,47%	-5,45%	0,80%
Сумма корректировки	руб.		-7565,61	-16674,99	2360,65
Скорректированная цена	руб.		298 434,39	289 325,01	297 499,54
Местоположение			г.Москва ,ул.2-ая Брестская, д.8	г.Москва ,ул.2-ая Брестская, д.8	г.Москва ,ул.2-ая Брестская
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Сумма корректировки	руб.		0,00	0,00	7,69
Скорректированная цена	руб.		298 434,39	289 325,01	297 507,23
Наличие дополнительных улучшений			0	0	0
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00
Цена за ед. общей площади	руб.		298434,39	289325,01	297507,23
Весовой коэффициент	-		33,33%	33,33%	33,33%
Цена за ед. общей площади	руб/м ²	295 088,88			
Стоимость объекта	руб.	193 519 285			

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	1 объект-аналог	2 объект-аналог	3 объект-аналог
Площадь	м ²	349,00	489	340	720
Общая стоимость	руб.		176 040 000	122 400 000	250 000 000
Цена за ед. общей площади	руб/м ²		360 000,00	360 000,00	347 222,22
Условия финансирования	-	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи	-	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Сумма корректировки	руб.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб.		360 000,00	360 000,00	347 222,22
Вид передаваемого права		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Сумма корректировки	руб.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб.		360 000,00	360 000,00	347 222,22
Дата продажи	-	Март 2017	Март 2017	Март 2017	Апрель 2015
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Сумма корректировки	руб.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб.		360 000,00	360 000,00	347 222,22
Торг					
Корректировка	%		-15,00%	-15,00%	-15,00%
Сумма корректировки	руб.		-54 000,00	-54 000,00	-52 083,33
Скорректированная цена	руб.		306 000,00	306 000,00	295 138,89
Целевое назначение	-	Офисы	Офисы	Офисы	Офисы
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Сумма корректировки	руб.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб.		306000,00	306000,00	295138,89
Площадь	кв.м.	349	489	340	720
Корректировка	%		2,92%	-0,22%	6,37%
Сумма корректировки	руб.		8931,76	-681,18	18806,34
Скорректированная цена	руб.		314 931,76	305 318,82	313 945,23
Местоположение			г.Москва ,ул.2-ая Брестская, д.8	г.Москва ,ул.2-ая Брестская, д.8	г.Москва ,ул.2-ая Брестская
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Сумма корректировки	руб.		0,00	0,00	7,69
Скорректированная цена	руб.		314 931,76	305 318,82	313 952,92
Наличие дополнительных улучшений			0	0	0
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00
Цена за ед. общей площади	руб.		314931,76	305318,82	313952,92
Весовой коэффициент	-		33,33%	33,33%	33,33%
Цена за ед. общей площади	руб/м ²	311 401,16			
Стоимость объекта	руб.	108 679 007			

Итоговая стоимость по сравнительному подходу.

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб.
1	Нежилое помещение 77:01:0004012:5592	193 519 285
2	Нежилое помещение 77:01:0004012:5593	108 679 007
	ИТОГО	302 198 292

Согласование итоговой рыночной стоимости.

Итоговая рыночная стоимость объектов недвижимости определялась как средневзвешенная от результатов, полученных доходным, сравнительным и затратным подходами.

При развитом рынке недвижимости сравнительный подход в наибольшей степени отражает мотивацию потенциального инвестора и точно учитывает складывающуюся на рынке ситуацию. Однако сравнение с аналогами по укрупненным критериям. Исходя из вышеизложенного, сравнительному подходу придан вес 70%, что отражает максимальную степень его влияния на итоговую рыночную стоимость объектов недвижимости.

Доходный подход позволяет учесть перспективы развития объекта оценки с точки зрения прогнозируемых денежных потоков от владения объектом. Доходный подход к оценке объекта недвижимости не всегда объективен и обоснован, т.к. в настоящее время на рынке коммерческой недвижимости сложилась ситуация, при которой собственники не заключают долгосрочных договоров аренды из-за неопределенности в изменении арендных ставок. Таким образом, объекты сдаются в аренду для того чтобы получать некий денежный поток от владения объектом, но владельцы не оценивают свою собственность исходя из текущих арендных ставок. Исходя из вышеизложенного, доходному подходу придан вес 30%, что отражает высокую степень его влияния на итоговую рыночную стоимость объектов недвижимости.

Затратный подход, не применялся удельный вес –0%.

№	Наименование объекта	Рыночная стоимость по затратному подходу, руб.	Рыночная стоимость по доходному подходу, руб.	Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб.	Итоговая рыночная стоимость без НДС, руб.
		0%	30,00%	70,00%	
1	Нежилое помещение 77:01:0004012:5592	Не применялся	106 631 301	193 519 285	167 452 890
2	Нежилое помещение 77:01:0004012:5593	Не применялся	56 746 453	108 679 007	93 099 241
	ИТОГО				260 552 131

12. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Настоящее заключение необходимо рассматривать только совместно с полным текстом настоящего Отчета.

Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ; Федеральные стандарты оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» утвержденных приказом Минэкономразвития России №256 от 20 мая 2015г., Федеральные стандарты оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» утвержденных приказом Минэкономразвития России №255 от 20 мая 2015г., Федеральные стандарты оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» утвержденных приказом Минэкономразвития России №254 от 20 мая 2015г., Федеральные стандарты оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)» №611 утвержденных Минэкономразвития России от 25.09.14 г., Международные стандарты оценки – МСО, 2005 (седьмое издание, 2005).

Проведённые исследования и анализ позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость имущества, нежилых помещений принадлежащих на праве собственности ООО «Брестская», расположенных по адресу: 125047, Россия, г. Москва, ул. 2-я Брестская, д.8, по состоянию на дату оценки составляет (округленно):

260 552 000 (Двести шестьдесят миллионов пятьсот пятьдесят две тысячи) рублей

Итоговая величина рыночной стоимости данного объекта оценки, установленная в результате оценочных исследований является достоверной на дату проведения оценки и рекомендуемой для целей совершения сделки (сделок) с ним, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Оценщик

О.В. Троянова

Директор

ООО " ПАК "

И.Н. Карпов

Подтверждение качества оценки.

Подписавшие данный отчет оценщики (далее Оценщики) настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

1. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим Оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся неотъемлемой частью настоящего отчета.
3. Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение Оценщиков не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
5. Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ, Федеральные стандарты оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» утвержденных приказом Минэкономразвития России №256 от 20 мая 2015г., Федеральные стандарты оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» утвержденных приказом Минэкономразвития России №255 от 20 мая 2015г., Федеральные стандарты оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» утвержденных приказом Минэкономразвития России №254 от 20 мая 2015г., Федеральные стандарты оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)» №611 утверждённые Минэкономразвития России от 25.09.14 г., Гражданский кодекс Российской Федерации.;
6. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны нами с наибольшей степенью использования наших знаний и умений, и являются, на наш взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Копии документов устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.
2. Копии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов.
3. Фотографии объекта оценки.
4. Иные документы, используемые в оценке.

Фотографии объекта оценки































НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
 «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
 «НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»
 включена в Федеральный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 19 декабря 2007 года за № 0006
 115035, Москва, Софийская набережная, д. 34 «В»; тел./факс (495) 951-0320, 951-5160, 951-5658;
 эл. почта: nprko@nprko.ru; http://www.nprko.ru

Выписка № 01564 от 08 августа 2008 года
 из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» выдана по заявлению

Трояновой Ольги Владимировны

о том, что Троянова Ольга Владимировна
 является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов – оценщиков»
 и (не) включен в реестр оценщиков 28 декабря 2007 года за регистрационным № 01120.

Исполнительный директор С.Г. Яхонтов



Диплом является государственным документом
 о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
 профессиональной деятельности

Регистрационный номер 1111



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ДИПЛОМ
 О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ
 ПП № 699441

Настоящий диплом выдан Трояновой
Ольге Владимировне
 в том, что он(а) с 5 июля 2004 по 24 января 2005
 прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Дзюлавском
институте повышения квалификации
руководящих работников и специа-
листов в области экономики и нефтяной
газовой промышленности
 по направлению «Оценка собственности»
 специализация «Оценка стоимости
предприятия (бизнеса)»
 Государственная аттестационная комиссия решением от 25 января 2005
 удостоверяет право (специальную квалификацию) Трояновой
Ольги Владимировны
 на ведение профессиональной деятельности в сфере Оценка
стоимости предприятия (бизнеса)
 Руководитель государственной
 аттестационной комиссии
 директор (директор) _____

Город Дзюлавск 2005

СТРАХОВОЙ ПОЛИС
 к Договору обязательного страхования гражданской ответственности оценочной организации при осуществлении оценочной деятельности от 25-го июля 2016 г. № 16/0888-23-16

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения Договора обязательного страхования оценочной организации при осуществлении оценочной деятельности от 25-го июля 2016 г. (далее - Договор) в соответствии с Положением об оценочной деятельности при осуществлении оценочной деятельности от 25-го июля 2016 г. (далее - Положение) от 25-го июля 2016 г. (далее - Договор) в соответствии с Положением об оценочной деятельности при осуществлении оценочной деятельности от 25-го июля 2016 г. (далее - Положение).

Страхователь: ООО «Помощь» (ИНН 50-0000000000)
 Адрес юрид. факт: 450034, г. Казань, ул. Энергетиков, 2/3
 Банковские реквизиты: Расчетный счет 40702810500000018947
 Банк: «АТБ-БАНК»

Виды оценочной деятельности: Все виды оценочной деятельности
 Страховой риск: Страхованием, страхованием, и т.д. (далее - страхованием) гражданской ответственности оценочной организации при осуществлении оценочной деятельности от 25-го июля 2016 г. (далее - Договор) в соответствии с Положением об оценочной деятельности при осуществлении оценочной деятельности от 25-го июля 2016 г. (далее - Положение).

Страховая сумма: 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей 00 копеек.
 Лимит страховой суммы по каждому страховому случаю: 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей 00 копеек.
 Безусловная франшиза: Не установлена.
 Страховая премия: 7 500,00 (Семь тысяч пятьсот) рублей 00 копеек.
 Срок действия Договора: с 25-го июля 2016 г. по 24-го июля 2017 г.

Страховщик: Исполнительный директор
 Исполнительный директор: М.Н. Киселев
 Дата: 25 июля 2016 г.



Итого: Страховая премия: 7 500,00 (Семь тысяч пятьсот) рублей 00 копеек.
 Количество листов: 1 (один)

Документы объекта оценки



900000964_15362473



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ

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

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

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

г. Москва

Дело № А40-67321/16-103-73

14 марта 2017 г.

Арбитражный суд г. Москвы в составе судьи Гончаренко С.В., при ведении протокола помощником судьи Алиловым Р.В., рассмотрел в открытом судебном заседании по существу дело о признании ООО «БРЕСТСКАЯ» (ОГРН 1154029000454, ИНН 4029052136) несостоятельным (банкротом), при участии от ИП Касьянова Ю.В. – Фурман Я.О., по док. от 09.09.2016 г., от временного управляющего – Удовиченко А.С., по док. от 24.09.2016 г.,

УСТАНОВИЛ:

Определением Арбитражного суда г. Москвы от 13.09.2016 г. по настоящему делу в отношении ООО «БРЕСТСКАЯ» введена процедура наблюдения, временным управляющим утвержден Кротовик А.Г.

В настоящем судебном заседании подлежало рассмотрению дело по существу.

Должник в судебное заседание не явился, извещен надлежащим образом в порядке ст. 121 и 123 АПК РФ, дело рассмотрено в порядке ст. 156 АПК РФ.

Отчитываясь о ходе проведения процедуры наблюдения в отношении должника, представитель временного управляющего пояснил суду, что сведения о введении процедуры наблюдения в отношении должника опубликованы 08.10.2016 г. в газете «Коммерсантъ» № 187.

Представитель временного управляющего довел до сведения суда результаты финансового анализа должника и пояснил, что восстановление платежеспособности должника не представляется возможным, указал на целесообразность признания должника несостоятельным (банкротом) и открытия в отношении него процедуры конкурсного производства.

Лица, участвующие в деле, возражений относительно признания должника банкротом не представили.

Выслушав мнения лиц, участвующих в деле, исследовав материалы дела, в том числе отчет временного управляющего, реестр требований кредиторов, протокол собрания кредиторов, анализ финансового состояния должника, суд посчитал, что ООО «БРЕСТСКАЯ» является несостоятельным (банкротом) по следующим основаниям.

Как следует из представленных временным управляющим документов, восстановление финансово-хозяйственной деятельности не представляется возможным, балансовая стоимость имущества и активов должника не позволяет произвести расчеты с кредиторами, общая сумма требований кредиторов, согласно отчету временного управляющего от 22.02.2017 г., включенных в реестр требований кредиторов должника на дату проведения первого собрания кредиторов, составила 243 310 949 руб. 97 коп.

Суд пришел к выводу о признании должника несостоятельным (банкротом) и об открытии в отношении него конкурсного производства, поскольку должник имеет просроченную свыше трех месяцев кредиторскую задолженность, превышающую 300 000 руб., что соответствует признакам банкротства, установленным п. 2 ст. 3 Федерального закона от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее также – Закон о банкротстве).

Первым собранием кредиторов, состоявшимся 22.02.2017 г., решено поручить временному управляющему обратиться в арбитражный суд с ходатайством о признании должника несостоятельным (банкротом) и открытии в отношении него процедуры конкурсного производства. Собрание кредиторов является правомочным в соответствии с п. 4 ст. 12 Закона о банкротстве.

ИП «СРО «ГЛУ» в материалы дела представлена информация о соответствии кандидатуры арбитражного управляющего Кротовика Анатолия Геннадьевича требованиям, предусмотренным

ст. 20, 20.2 Закона о банкротстве и взысканного согласно быть утвержденным конкурсным управляющим в настоящем деле о несостоятельности (банкротстве).

Поскольку кандидатура Кропотина А.Г. соответствует требованиям, установленным нормами Закона о банкротстве, суд признает возможным утвердить его конкурсным управляющим должника с вознаграждением, установленным Законом о банкротстве.

Расходы по уплате государственной пошлины подлежат взысканию в порядке, предусмотренном ст. 110 АПК РФ.

На основании ст. 3, 4, 20, 20.6, 32, 45 и 124 Федерального закона от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» и руководствуясь ст. 16, 64-68, 71, 75, 110, 156, 167, 176 и 223 АПК РФ, арбитражный суд

РЕШИЛ:

Признать ООО «БРЕСТСКАЯ» (ОГРН 1154029000454, ИНН 4029052136) несостоятельным (банкротом).

Открыть в отношении ООО «БРЕСТСКАЯ» конкурсное производство сроком на шесть месяцев.

Взыскать ООО «БРЕСТСКАЯ» в пользу ИП Мельникова Д.В. денежные средства в сумме 6 000 руб. в счет оплаты расходов по уплате государственной пошлины за рассмотрение заявления о признании должника несостоятельным (банкротом).

Утвердить конкурсным управляющим ООО «БРЕСТСКАЯ» Кропотин Анатолия Геннадьевича (ИНН 645003173228, адрес для корреспонденции: 410031, г. Саратов ул. Валовая, д. 2/10, кв. 150).

Прекратить полномочия руководителя ООО «БРЕСТСКАЯ», иных органов управления должника, за исключением полномочий органов управления должника, уполномоченных в соответствии с учредительными документами принимать решения о заключении крупных сделок, принимать решения о заключении соглашений об условиях предоставления денежных средств третьим лицам или третьими лицами для исполнения обязательств должника.

Отстранить органы управления должника от исполнения функций по управлению и распоряжению имуществом должника, обязав их передать конкурсному управляющему Кропотину А.Г. в трехдневный срок с момента его утверждения бухгалтерскую и иную документацию, печати и штампы, материальные и иные ценности должника.

Снять ранее наложенные аресты имущества должника и иные ограничения распоряжения имуществом должника.

Назначить судебное заседание по рассмотрению отчета конкурсного управляющего ООО «БРЕСТСКАЯ» о завершении конкурсного производства на 22 августа 2017 г. в 10 час 00 мин в здании Арбитражного суда г. Москва по адресу: 115191, г. Москва, ул. Б. Тульская, д. 17, зал № 11024.

Обязать конкурсного управляющего выполнить требования ст. 28 и 128 Закона о банкротстве, представить в суд доказательства опубликования сведений о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства, одновременно в срок судебного заседания по рассмотрению отчета конкурсного управляющего представить в суд отчет о проделанной работе с приложенным документам, подтверждающим изложенные в отчете сведения.

Решение может быть обжаловано в течение месяца, а в части утверждения конкурсного управляющего должника в течение десяти дней в Десятый арбитражный апелляционный суд.

Судья

С.В. Голыченко

Финанс федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Москве
(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

"04" марта 2016 г. № 77/501/16-250419	
Кадастровый номер:	77:01:0004012:5592
Номер кадастрового квартала:	77:01:0004012
Предыдущие номера:	77:01:0004012:5299
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	17.02.2016

Описание помещения:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	77:01:0004012:1041
2	Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение:	Этаж № 10
3	Площадь помещения:	655,8
4	Адрес (описание местоположения):	125047 Москва, ул Брестская 2-я, д 8
5	Назначение:	Нежилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения:	— (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	98514302,23
9	Сведения о правах: —	
10	Особые отметки: этаж № 10, пом. XV – ком. с 47 по 72, 75	
11	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия: —	
12	Сведения о кадастровых инженерах: Айсенов Артур Махмудович, 77-14-114, 25.12.2015 г.	
Дополнительные сведения:		
13	13.1 Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости 77:01:0004012:5592	
	13.2 Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости —	
	13.3 Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета 77:01:0004012:5299	
14	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении): Сведения об объекте недвижимости имеют статус временные. Дата истечения временного характера сведений об объекте недвижимого имущества - 18.02.2021	

(полное наименование должности)	ИНЖЕНЕР ЗА КАТ
(подпись)	АБРАМОВА И.А.



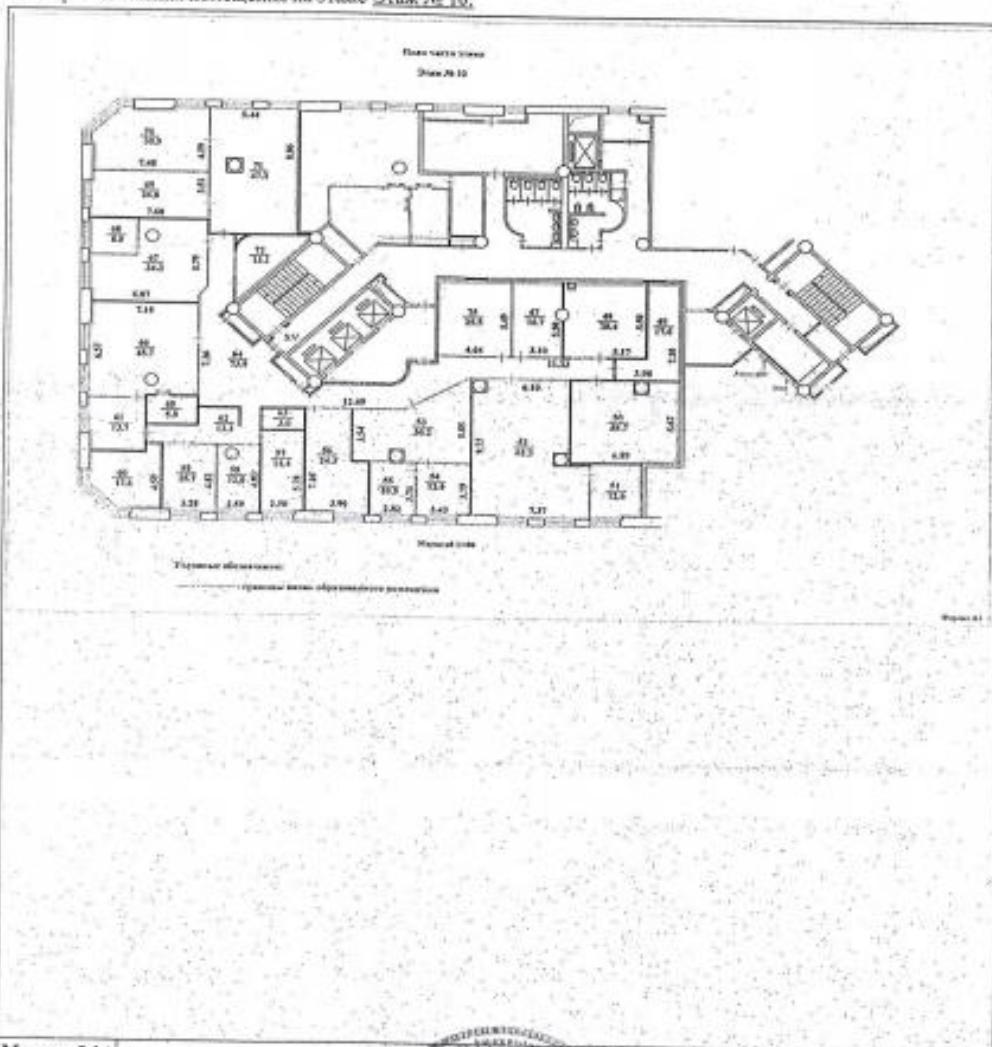
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

КП.2

Лист №	2	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

"04" марта 2016 г. № 77/501/16-250419
Кадастровый номер: 77:01:0004012-5592

План расположения помещения на этаже Этаж № 10;



Масштаб 1: _____

(ПОЛНОЕ ПЕЧАТОВАНИЕ ДОСТАТОЧНО) _____ М.П.	(ПОДПИСЬ) _____	ИНЖЕНЕР 2М КАТ (ИНЖЕНЕРЫ АССТАНТЫ) АБРАМОВА ЕВ
--	--------------------	--



**Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Москве**
(полное наименование органа кадастрового учета)


КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(внеска в государственный кадастр недвижимости)

Лист №	1	Всего листов	2
"04" марта 2016 г. № 77:01/16-250430			
Кадастровый номер:	77:01:0004012:5593		
Номер кадастрового квартала:	77:01:0004012		
Присудленный номер:	77:01:0004012:5299		
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	17.02.2016		

Описание помещения:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	77:01:0004012:1041
2	Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение:	Этаж № 10
3	Площадь помещения:	349,0
4	Адрес (полное наименование):	125047 Москва, ул. Брестская 2-я, д. 8
5	Назначение:	Нежилое
6	Вид жилого помещения:	(комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	52426793,96
9	Сведения о правах: —	
10	Специальные отметки: этаж № 10, пом. XV – ком. с 1 по 6, 8а, 7, 9, 10, 10а, 11, 12, 12а, 13, 14, 15, 17, 17а; пом. 6в – ком. В,Г	
11	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия: —	
12	Сведения о кадастровых инженерах: Айвазов Артур Михайлович, 77-14-114, 25.12.2015 г.	
13	Дополнительные сведения:	
	13.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости 77:01:0004012:5592
	13.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости —
14	13.3 Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета 77:01:0004012:5299	
14	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении): Сведения об объекте недвижимости имеют статус временных. Дата прекращения временного характера сведений об объекте недвижимости - 18.02.2021	

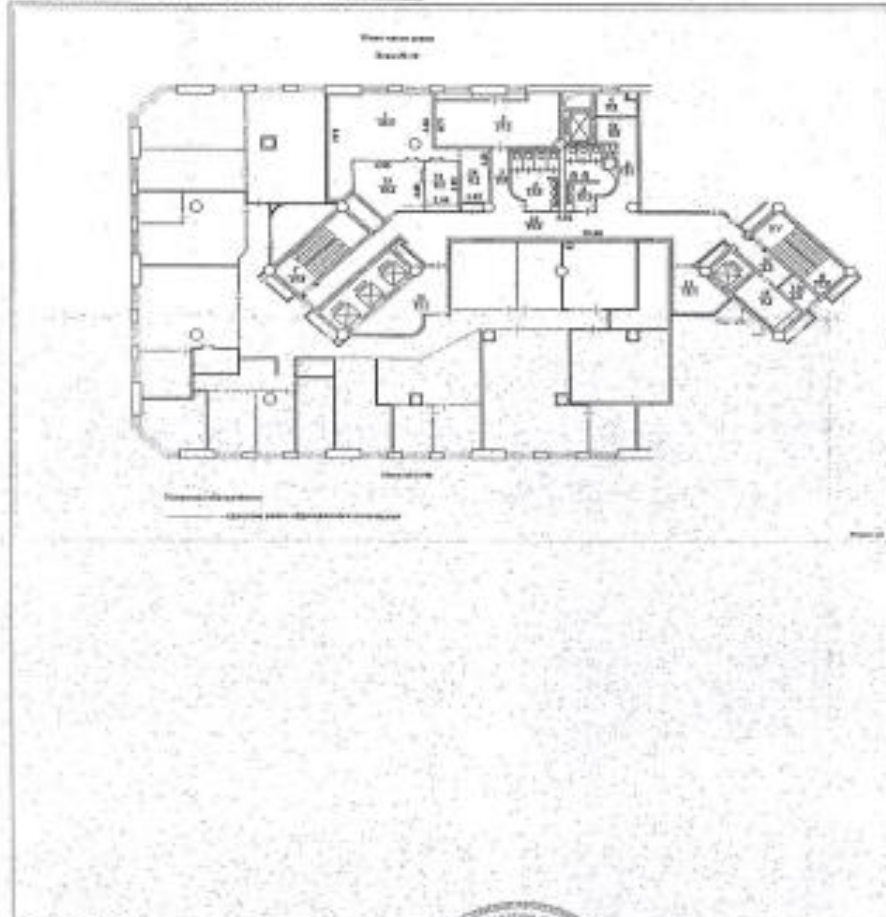
(полное наименование должности)		ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ П.С. ФАДЕЕВА (подпись, фамилия)
---------------------------------	---	---

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ**
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов	2
--------	---	--------------	---

"04" марта 2016 г. № 77/301/16-250430
Кадастровый номер: 77-01-0034012-5593

План расположения помещения на этаже **Этаж № 10:**



Масштаб 1:

Инженер I категории Л.С. ФАЛЬКОВА (подпись, Фамилия)



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ
«ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ» ПО
САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ О ПРАВАХ ОТДЕЛЬНОГО
ЛИЦА НА ИМЕВШИЕСЯ (ИМЕЮЩИЕСЯ) У НЕГО ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОГО
ИМУЩЕСТВА**

Дата 23.12.2016

№ 64-00-4001/5001/2016-6599

На основании запроса от 23.12.2016, поступившего на рассмотрение 23.12.2016,
сообщаем, что правообладателю

ООО "Брестская", ИНН: 4029052136, ОГРН: 1154029000454, адрес места нахождения:
г.Москва, г.Москва принадлежали следующие объекты недвижимого имущества в период
с 28.11.2002 по 06.12.2016

1.	1.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	77:01:0004012:5299
		наименование объекта:	Помещение
		назначение объекта:	Нежилое
		площадь объекта:	1027.8 кв.м
		адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, г.Москва, ул.2-я Брестская, д.8
1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	03.04.2015
		номер государственной регистрации:	77-77/011-77/011/004/2015-324/2
		основание государственной регистрации:	Акт приема передачи неденежного вклада в уставный капитал общества с ограниченной ответственностью "Брестская" от 17.03.2015
1.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано	
2.	2.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	77:01:0004012:5593
		наименование объекта:	Помещение
		назначение объекта:	Нежилое
		площадь объекта:	349 кв.м

	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, г.Москва, ул.2-я Брестская, д.8
2.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	25.05.2016
	номер государственной регистрации:	77-77/011-77/011/002/2016-700/1
	основание государственной регистрации:	Акт приема передачи неденежного вклада в уставный капитал общества с ограниченной ответственностью "Брестская" от 17.03.2015
	дата государственной регистрации прекращения права:	
2.3.	Ограничение (обременение) права:	
2.3.1.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	77-77/011-77/011/004/2016-115/1
3. 3.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	77:01:0004012:5592
	наименование объекта:	Помещение
	назначение объекта:	Нежилое
	площадь объекта:	655.8 кв.м
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, г.Москва, ул.Брестская 2-я, д.8
3.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	25.05.2016
	номер государственной регистрации:	77-77/011-77/011/002/2016-702/1
	основание государственной регистрации:	Акт приема передачи неденежного вклада в уставный капитал общества с ограниченной ответственностью "Брестская" от 17.03.2015
	дата государственной регистрации прекращения права:	
3.3.	Ограничение (обременение) права:	
3.3.1.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	77-77/011-77/011/004/2016-98/1

Выписка выдана: Кропотин Анатолий Геннадьевич

ДОГОВОР ИПОТЕКИ

Россия, город Москва

Первое августа две тысячи шестнадцатого года

Индивидуальный предприниматель Касьянов Юрий Всеволодович (22 июня 1968 года рождения, место рождения: гор. Москва, гражданство: Российская Федерация, пол мужской, паспорт: 45 13 213126, выданный Отделением УФМС России по гор. Москве по району Щукино 27 сентября 2013 года, код подразделения 770-098, адрес: 123060, город Москва, улица Народного Ополчения, дом 41, квартира 71, ОГРНИП 311774629700084, ИНН 773411391832, свидетельство о государственной регистрации № 77 017867034, выдано Межрайонной инспекцией ФНС России № 46 по г. Москве 14 июля 2016 года), далее именуемый «Залогодержатель 1», действующий от своего имени и в своих интересах,

Индивидуальный предприниматель Мельничук Дмитрий Вадимович (25 мая 1966 года рождения, место рождения: п. Луговая гор. Лобни Московской обл., гражданство: Российская Федерация, пол: мужской, паспорт 45 11 327161, выданный Отделением УФМС России по гор. Москве по району Красовельский 08 июля 2011 года, код подразделения 770-006, адрес: 127050, город Москва, Давя переулок, дом 29А, корпус 3, квартира 35, ОГРНИП 304770000178963, ИНН 771971645155, свидетельство о государственной регистрации № 77 005973552, выдано Межрайонной инспекцией МНС России № 46 по г. Москве 24 мая 2004 года), далее именуемый «Залогодержатель 2», действующий от своего имени и в своих интересах, далее совместно именуемые «Залогодержатели»,

Общество с ограниченной ответственностью «БРЕСТСКАЯ» (ОГРН 1154029000454, ИНН 4029052136, КПП 771001001, адрес: 125047, город Москва, улица 2-я Брестская, дом 8, зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 7 по Калужской области 11 марта 2015 года), далее именуемое «Залогодатель», в лице Генерального директора Шириева Никиты Сергеевича, действующего на основании Устава, далее совместно именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Настоящий Договор является обеспечением исполнения обязательств Залогодателя перед Залогодержателем 1 на сумму 104 017 898 (сто четыре миллиона семнадцать тысяч восемьсот девяносто восемь) рублей 47 копеек, вытекающего из Соглашения об отсрочке от 01 августа 2016 года, заключенного между Залогодателем и Залогодержателем 1 и обеспечением исполнения обязательств Залогодателя перед Залогодержателем 2 на сумму 128 881 244 (сто двадцать восемь миллионов восемьсот восемьдесят одна тысяча двести сорок четыре) рублей 60 копеек, вытекающего из Соглашения об отсрочке от 01 августа 2016 года, заключенного между Залогодателем и Залогодержателем 2.

1.2. Предметом залога (ипотеки) по настоящему Договору является помещение, назначение: нежилое, площадь 655,8 кв.м, кадастровый (условный) номер 77:01:0004012:5592, номера на поэтажном плане: этаж 10, помещение XV - комнаты с 47 по 72, 75, расположенное по адресу: город Москва, улица 2-я Брестская, дом 8 (далее именуемое - Объект недвижимости).

Право собственности Залогодателя на Объект недвижимости подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права от 25 мая 2016 года и записью в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 25 мая 2016 года № 77-77/011-77/011/002/2016-702/1.

1.3. По настоящему Договору Залогодатель передает в залог (ипотеку) Залогодержателю 1 и Залогодержателю 2 Объект недвижимости в следующем порядке:

Залогодатель 

 Залогодержатель 1
 Залогодержатель 2

Страница 1

1.3.1. Залогодатель передает Залогодержателю 1 в залог (ипотеку) 1/2 (одну вторую) доли в праве собственности на Объект недвижимости.

Оценочная стоимость 1/2 (одной второй) доли в праве собственности на Объект недвижимости по соглашению Залогодателя и Залогодержателя 1 составляет 34 480 000 (тридцать четыре миллиона четыреста восемьдесят тысяч) рублей.

1.3.2. Залогодатель передает Залогодержателю 2 в залог (ипотеку) 1/2 (одну вторую) доли в праве собственности на Объект недвижимости.

Оценочная стоимость 1/2 (одной второй) доли в праве собственности на Объект недвижимости по соглашению Залогодателя и Залогодержателя 2 составляет 34 480 000 (тридцать четыре миллиона четыреста восемьдесят тысяч) рублей.

2. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА, ИСПОЛНЕНИЕ КОТОРЫХ ОБЕСПЕЧЕНО ЗАЛОГОМ

2.1. Предметом залога (ипотеки) обеспечивается исполнение обязательств Залогодателя перед Залогодержателем 1 и Залогодержателем 2.

2.2. Предметом залога (ипотеки) обеспечивается исполнение обязательств Залогодателя, возникших на основании Соглашения об отсрочке от 01 августа 2016 года, заключенного между Залогодержателем 1 (Кредитором) и Залогодателем (Должником).

2.2.1. Обязательства Залогодателя перед Залогодержателем 1, исполнение которых обеспечивается настоящим Договором, включают в том числе, но не исключительно:

- возмещение расходов, в том числе судебных, связанных со взысканием задолженности по Соглашению об отсрочке от 01 августа 2016 года;
- уплату неустойки по Соглашению об отсрочке от 01 августа 2016 года;
- уплату процентов по Соглашению об отсрочке от 01 августа 2016 года;
- погашение основного долга по Соглашению об отсрочке от 01 августа 2016 года в размере 104 017 898 (сто четыре миллиона семнадцать тысяч восемьсот девяносто восемь) рублей 47 копеек;
- возмещение убытков и других расходов, которые могут быть причинены Залогодержателю 1 неисполнением или ненадлежащим исполнением Соглашения об отсрочке от 01 августа 2016 года и (или) настоящего Договора.

2.3. Предметом залога (ипотеки) обеспечивается исполнение обязательств Залогодателя, возникших на основании Соглашения об отсрочке от 01 августа 2016 года, заключенного между Залогодержателем 2 (Кредитором) и Залогодателем (Должником).

2.3.1. Обязательства Залогодателя перед Залогодержателем 2, исполнение которых обеспечивается настоящим Договором, включают в том числе, но не исключительно:

- возмещение расходов, в том числе судебных, связанных со взысканием задолженности по Соглашению об отсрочке от 01 августа 2016 года;
- уплату неустойки по Соглашению об отсрочке от 01 августа 2016 года;
- уплату процентов по Соглашению об отсрочке от 01 августа 2016 года;
- погашение основного долга по Соглашению об отсрочке от 01 августа 2016 года в размере 128 881 244 (сто двадцать восемь миллионов восемьсот восемьдесят одна тысяча двести сорок четыре) рублей 60 копеек;
- возмещение убытков и других расходов, которые могут быть причинены Залогодержателю 2 неисполнением или ненадлежащим исполнением Соглашения об отсрочке от 01 августа 2016 года и (или) настоящего Договора.

3. ГАРАНТИИ И ЗАВЕРЕНИЯ СТОРОН

3.1. Залогодатель подтверждает и гарантирует Залогодержателю 1 и Залогодержателю 2, что является собственником Объекта недвижимости, который не обременен какими-либо обязательствами перед третьими лицами и свободен от любых правопритязаний.

Залогодатель

Залогодержатель 1

Залогодержатель 2

Страница 2

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Залогодатель обязуется:

4.1.1. Не отчуждать Объекта недвижимости третьим лицам или распорядиться им иным образом без согласия Залогодержателей, а также не передавать без согласия Залогодержателей заложенный Объект недвижимости во временное владение или пользование другим лицам.

4.1.2. Зарегистрировать настоящий Договор и залог (ипотеку) в пользу Залогодержателей в отношении Объекта недвижимости в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке.

4.3. Залогодержатели обязуются:

4.3.1. Зарегистрировать настоящий Договор и залог (ипотеку) в пользу Залогодержателей в отношении Объекта недвижимости в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке.

4.4. Залогодержатели вправе:

4.4.1. В период действия настоящего Договора проверять по документам и фактически наличие, состояние и условия содержания Объекта недвижимости.

4.4.2. Обратиться взыскание на Объекта недвижимости до наступления срока исполнения, обеспеченного залогом (ипотекой) обязательств, если Залогодатель нарушает требования действующего законодательства Российской Федерации в соответствии положениями Гражданского кодекса Российской Федерации.

5. ПОРЯДОК ОБРАЩЕНИЯ ВЗЫСКАНИЯ НА ПРЕДМЕТ ИПОТЕКИ

5.1. Залогодержатели вправе обратиться взыскание на Объекта недвижимости, для удовлетворения требований, обеспеченного залогом (ипотекой) обязательств, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением Залогодателем обеспеченного залогом (ипотекой) обязательств, в частности неуплатой или несвоевременной уплатой суммы долга полностью или в части.

5.2. Обращение взыскания на Объекта недвижимости по требованию Залогодержателей или по требованию Залогодержателя 1/Залогодержателя 2 производится в судебном порядке. Залогодержатели по своему выбору вправе оставить Объект недвижимости за собой при обращении взыскания.

5.3. Сумма, полученная от реализации Объекта недвижимости как предмета залога (ипотеки), направляется в погашение задолженности перед Залогодержателями в равных долях в следующем порядке:

- 1) возмещение расходов, в том числе судебных и иных расходов, связанных со взысканием задолженности и обращением взыскания на Объект недвижимости;
- 2) уплату неустойки;
- 3) уплату процентов;
- 4) погашение основного долга;
- 5) возмещение убытков и других расходов.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

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

6.2. В случае частичного исполнения Залогодателем обеспеченного залогом (ипотекой) обязательств залог (ипотека) сохраняется в первоначальном объеме до полного и надлежащего исполнения Залогодателем обеспеченного залогом (ипотекой) обязательств.

Залогодатель 

 Залогодержатель 1
 Залогодержатель 2

Страница 3

6.3. Залогодержатели имеют права переуступать или передавать полностью, или частично свои права по настоящему Договору без письменного согласия Залогодателя третьим лицам. Неотделимые улучшения Объекта недвижимости, произведенные Залогодателем в период действия настоящего Договора, являются предметом залога (ипотеки).

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств.

7.2. Условия настоящего Договора носят конфиденциальный характер и не подлежат разглашению, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

7.3. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные в настоящем Договоре, регулируются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Споры по настоящему Договору рассматриваются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.4. Соглашение об изменении или расторжении Договора совершается в письменной форме путем заключения Сторонами дополнительных соглашений, зарегистрированных в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

7.5. Настоящий Договор составлен в четырех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых хранится в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, осуществляющем государственную регистрацию договоров ипотеки, остальные у Сторон.

8. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Залогодержатель 1
Индивидуальный
предприниматель
Касьянов Юрий
Всеволодович

Адрес:
123060, город Москва,
улица Народного
Ополчения, дом 41,
квартира 71
ИНН 773411391832
ОГРНИП 311774629700084

Залогодержатель 2
Индивидуальный
предприниматель
Мельничук Дмитрий
Вадимович

Адрес:
127050, город Москва,
Давыд переулоч,
дом 29А, корпус 3,
квартира 35
ИНН 771971645155
ОГРНИП 304770000178963

Залогодатель:
Общество с
ограниченной
ответственностью
«БРЕСТСКАЯ»

Адрес:
125047, город Москва,
улица 2-я Брестская,
дом 8.
ИНН 4029052136
ОГРН 1154029000454
КПП 771001001



Залогодатель

Залогодержатель 1

Залогодержатель 2

Страница 4

**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
К ДОГОВОРУ ИПОТЕКИ ОТ 01 АВГУСТА 2016 ГОДА**

Россия, город Москва

Второе августа две тысячи шестнадцатого года

Индивидуальный предприниматель Касьянов Юрий Всеволодович (22 июня 1968 года рождения, место рождения: г. Москва, гражданство: Российская Федерация, пол мужской, паспорт: 45 13 213126, выданный Отделением УФМС России по г. Москве по району Щукино 27 сентября 2013 года, код подразделения 770-098, адрес: 123060, город Москва, улица Народного Ополчения, дом 41, квартира 71, ОГРНИП 311774629700084, ИНН 773411391832, свидетельство о государственной регистрации № 77 017867034, выдано Межрайонной инспекцией ФНС России № 46 по г. Москве 14 июля 2016 года), далее именуемый «Залогодержатель 1», действующий от своего имени и в своих интересах,

Индивидуальный предприниматель Мельничук Дмитрий Вадимович (25 мая 1966 года рождения, место рождения: п. Луговая гор. Лобни Московской обл., гражданство: Российская Федерация, пол: мужской, паспорт 45 11 327161, выданный Отделением УФМС России по г. Москве по району Крестовский 08 июля 2011 года, код подразделения 770-006, адрес: 127050, город Москва, Давн переулок, дом 29А, корпус 3, квартира 35, ОГРНИП 304770000178963, ИНН 771971645155, свидетельство о государственной регистрации № 77 005973552, выдано Межрайонной инспекцией ФНС России № 46 по г. Москве 24 мая 2004 года), далее именуемый «Залогодержатель 2», действующий от своего имени и в своих интересах, далее совместно именуемые «Залогодержатели»,

Общество с ограниченной ответственностью «БРЕСТСКАЯ» (ОГРН 1154029000454, ИНН 4029052136, КПП 771001001, адрес: 125047, город Москва, улица 2-я Брестская, дом 8, зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 7 по Калужской области 11 марта 2015 года), далее именуемое «Залогодатель», в лице Генерального директора Ширяева Никиты Сергеевича, действующего на основании Устава,

далее совместно именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящее дополнительное соглашение о нижеследующем:

1). Стороны договорились внести следующие изменения в Договор ипотеки от 01 августа 2016 года:

1.1. Изложить пункт 1.1. Договора ипотеки от 01 августа 2016 года в следующей редакции:

«1.1. Настоящий Договор является обеспечением исполнения обязательств Залогодателя перед Залогодержателем 1 на сумму 104 017 898 (сто четыре миллиона семнадцать тысяч восемьсот девяносто восемь) рублей 47 копеек, вытекающего из Мирного соглашения от 29 апреля 2016 года, заключенного между Залогодателем, Залогодержателем 1 и Обществом с ограниченной ответственностью «КОРНЕЛИЯ» (далее именуемое ООО «КОРНЕЛИЯ», ОГРН 1147746827260, ИНН 7703814334, КПП 770301001, адрес: 123022, город Москва, улица Улица 1905 года, дом 17, офис 7, зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 22 июля 2014 года) и Соглашения об отсрочке от 01 августа 2016 года, заключенного между Залогодателем и Залогодержателем 1, и обеспечением исполнения обязательств Залогодателя перед Залогодержателем 2 на сумму 128 881 244 (сто двадцать восемь миллионов восемьсот восемьдесят одна тысяча двести сорок четыре) рублей 60 копеек, вытекающего из Соглашения об отсрочке от 01 августа 2016 года, заключенного между Залогодателем и Залогодержателем 2.»

1.2. Изложить пункт 2.2. Договора ипотеки от 01 августа 2016 года в следующей редакции:

Залогодатель 

 Залогодержатель 1
 Залогодержатель 2

Страница 1

«2.2. Предметом залога (ипотеки) обеспечивается исполнение обязательств Залогодателя, возникших на основании Мирowego соглашения от 29 апреля 2016 года, заключенного между Залогодателем, Залогодержателем 1 и ООО «КОРНЕЛИЯ» и Соглашения об отсрочке от 01 августа 2016 года, заключенного между Залогодержателем 1 (Кредитором) и Залогодателем (Должником).».

- 1.3. Изложить пункт 2.2.1. Договора ипотеки от 01 августа 2016 года в следующей редакции:

«2.2.1. Обязательства Залогодателя перед Залогодержателем 1, исполнение которых обеспечивается настоящим Договором, включают в том числе, но не исключительно:

- возмещение расходов, в том числе судебных, связанных со взысканием задолженности по Мировому соглашению от 29 апреля 2016 года и Соглашению об отсрочке от 01 августа 2016 года;
- уплату неустойки по Мировому соглашению от 29 апреля 2016 года и Соглашению об отсрочке от 01 августа 2016 года;
- уплату процентов по Мировому соглашению от 29 апреля 2016 года и Соглашению об отсрочке от 01 августа 2016 года;
- погашение основного долга по Мировому соглашению от 29 апреля 2016 года и Соглашению об отсрочке от 01 августа 2016 года в размере 104 017 898 (сто четыре миллиона семнадцать тысяч восемьсот девяносто восемь) рублей 47 копеек;
- возмещение убытков и других расходов, которые могут быть причинены Залогодержателю 1 неисполнением или ненадлежащим исполнением Мирowego соглашения от 29 апреля 2016 года и Соглашения об отсрочке от 01 августа 2016 года и (или) настоящего Договора.».

- 2). Стороны договорились внести следующие изменения в Договор ипотеки от 01 августа 2016 года:

- 2.1. Дополнить Договор ипотеки от 01 августа 2016 года пунктом 2.2.2. следующего содержания:

«2.2.2. Соглашения об отсрочке от 01 августа 2016 года, заключенное между Залогодателем и Залогодержателем 1, по условиям которого Залогодатель обязуется оплатить Залогодержателю 1 задолженность в размере 104 017 898 (сто четыре миллиона семнадцать тысяч восемьсот девяносто восемь) рублей 47 копеек на следующих условиях:

- Залогодатель производит возврат Залогодержателю 1 суммы задолженности в размере 34 672 633 (тридцать четыре миллиона шестьсот семьдесят две тысячи шестьсот тридцать три) рубля до 01 декабря 2016 года;
- Залогодатель производит возврат Залогодержателю 1 суммы задолженности в размере 34 672 633 (тридцать четыре миллиона шестьсот семьдесят две тысячи шестьсот тридцать три) рубля до 01 февраля 2017 года;
- Залогодатель производит возврат Залогодержателю 1 суммы задолженности в размере 34 672 632 (тридцать четыре миллиона шестьсот семьдесят две тысячи шестьсот тридцать два) рубля 47 копеек до 01 марта 2017 года.».

- 2.2. Дополнить Договор ипотеки от 01 августа 2016 года пунктом 2.2.3. следующего содержания:

Залогодатель 

 Залогодержатель 1
 Залогодержатель 2

Страница 2

«2.3.3. Мировое соглашение от 29 апреля 2016 года, заключенное между Залогодателем, Залогодержателем 1 и ООО «КОРНЕЛИЯ», по условиям которого Залогодатель и ООО «КОРНЕЛИЯ» обязуются оплатить Залогодержателю 1 задолженность в размере 104 017 898 (сто четыре миллиона семнадцать тысяч восемьсот девяносто восемь) рублей 47 копеек на следующих условиях:

— Залогодатель и ООО «КОРНЕЛИЯ» производят возврат Залогодержателю 1 суммы задолженности в размере 34 672 633 (тридцать четыре миллиона шестьдесят семь тысяч шестьсот тридцать три) рубля до 01 декабря 2016 года;

— Залогодатель и ООО «КОРНЕЛИЯ» производят возврат Залогодержателю 1 суммы задолженности в размере 34 672 633 (тридцать четыре миллиона шестьдесят семь тысяч шестьсот тридцать три) рубля до 01 февраля 2017 года;

— Залогодатель и ООО «КОРНЕЛИЯ» производят возврат Залогодержателю 1 суммы задолженности в размере 34 672 632 (тридцать четыре миллиона шестьдесят семь тысяч шестьсот тридцать два) рубля 47 копеек до 01 марта 2017 года.»

2.3. Дополнить Договор ипотеки от 01 августа 2016 года пунктом 2.3.2. следующего содержания:

«2.3.2. Соглашение об отсрочке от 01 августа 2016 года, заключенное между Залогодателем и Залогодержателем 2, по условиям которого Залогодатель обязуется оплатить Залогодержателю 2 задолженность в размере 128 881 244 (сто двадцать восемь миллионов восемьсот восемьдесят одна тысяча двести сорок четыре) рублей 60 копеек на следующих условиях:

— Залогодатель производит возврат Залогодержателю 2 суммы задолженности в размере 43 000 000 (сорок три миллиона) рублей до 01 сентября 2016 года;

— Залогодатель производит возврат Залогодержателю 2 суммы задолженности в размере 43 000 000 (сорок три миллиона) рублей до 01 октября 2016 года;

— Залогодатель производит возврат Залогодержателю 2 суммы задолженности в размере 42 881 244 (сорок два миллиона восемьсот восемьдесят одна тысяча двести сорок четыре) рубля 60 копеек до 01 ноября 2016 года.»

3). Настоящее Дополнительное соглашение к Договору ипотеки от 01 августа 2016 года вступает в силу с даты его подписания Сторонами и является неотъемлемой частью Договора ипотеки от 01 августа 2016 года.

4). Во всем остальном, что не оговорено настоящим Дополнительным соглашением к Договору ипотеки от 01 августа 2016 года, Стороны руководствуются условиями и положениями Договора ипотеки от 01 августа 2016 года.

5). Подпись и реквизиты Сторон:

Залогодержатель 1
Индивидуальный
предприниматель
Косынов Юрий
Васильевич



Залогодатель

Залогодержатель 2
Индивидуальный
предприниматель Мельничук
Дмитрий Александрович



Залогодатель:
Общество с
ограниченной
ответственностью
«БРЕСТСКАЯ»



Залогодержатель 1

Залогодержатель 2

Страница 3

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве
 Номер регистрационного округа 77
 Проведена государственная регистрация 12.05.2016
 Дата регистрации 12.05.2016
 Номер регистрации 50/007/2016/001/2016-028/1
 Подпись **СЫСНОВ Е.В.**



ИТ Касьянов Юрий Всеволодович



ИТ Машинчук Дмитрий Владимирович



Общество с ограниченной ответственностью «Брестская»



Прошито, пронумеровано на
7 (семь) листах.

ДОГОВОР ИПОТЕКИ

Россия, город Москва

Первое августа две тысячи шестнадцатого года

Индивидуальный предприниматель Касьянов Юрий Всеволодович (22 июня 1968 года рождения, место рождения: гор. Москва, гражданство: Российская Федерация, пол мужской, паспорт: 45 13 213126, выданный Отделением УФМС России по гор. Москве по району Щукино 27 сентября 2013 года, код подразделения 770-098, адрес: 123060, город Москва, улица Народного Ополчения, дом 41, квартира 71, ОГРНИП 311774629700084, ИНН 773411391832, свидетельство о государственной регистрации № 77 017867034, выдано Межрайонной инспекцией ФНС России № 46 по г. Москве 14 июля 2016 года), далее именуемый «Залогодержатель 1», действующий от своего имени и в своих интересах,

Индивидуальный предприниматель Мельничук Дмитрий Вадимович (25 мая 1966 года рождения, место рождения: п. Луговая гор. Лобни Московской обл., гражданство: Российская Федерация, пол: мужской, паспорт 45 11 327161, выданный Отделением УФМС России по гор. Москве по району Красносельский 08 июля 2011 года, код подразделения 770-006, адрес: 127050, город Москва, Давн переулоч, дом 29А, корпус 3, квартира 35, ОГРНИП 304770000178963, ИНН 771971645155, свидетельство о государственной регистрации № 77 005973552, выдано Межрайонной инспекцией ФНС России № 46 по г. Москве 24 мая 2004 года), далее именуемый «Залогодержатель 2», действующий от своего имени и в своих интересах, далее совместно именуемые «Залогодержатели»,

Общество с ограниченной ответственностью «БРЕСТСКАЯ» (ОГРН 1154029000454, ИНН 4029052136, КПП 771001001, адрес: 125047, город Москва, улица 2-я Брестская, дом 8, зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 7 по Калужской области 11 марта 2015 года), далее именуемое «Залогодатель», в лице Генерального директора Шараева Никиты Сергеевича, действующего на основании Устава,

далее совместно именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Настоящий Договор является обеспечением исполнения обязательства Залогодателя перед Залогодержателем 1 на сумму 104 017 898 (сто четыре миллиона семидесять тысяч восемьсот девяносто восемь) рублей 47 копеек, вытекающего из Соглашения об отсрочке от 01 августа 2016 года, заключенного между Залогодателем и Залогодержателем 1 и обеспечением исполнения обязательств Залогодателя перед Залогодержателем 2 на сумму 128 881 244 (сто двадцать восемь миллионов восемьсот восемьдесят одна тысяча двести сорок четыре) рублей 60 копеек, вытекающего из Соглашения об отсрочке от 01 августа 2016 года, заключенного между Залогодателем и Залогодержателем 2.

1.2. Предметом залога (ипотеки) по настоящему Договору является помещение, назначение: нежилое, площадь 349 кв.м, кадастровый (условный) номер 77:01:0004012:5593, номера на поэтажном плане: этаж 10, помещение XV - комнаты 6, 6а, 7, 9, 10, 10а, 11, 12, 12а, с 13 по 15, 73, 74; помещение б/н - комнаты В, Г, расположенное по адресу: город Москва, улица 2-я Брестская, дом 8 (далее именуемое - Объект недвижимости).

Право собственности Залогодателя на Объект недвижимости подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права от 25 мая 2016 года и записью в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 25 мая 2016 года № 77-77/011-77/011/002/2016-700/1.

1.3. По настоящему Договору Залогодатель передает в залог (ипотеку) Залогодержателю 1 и Залогодержателю 2 Объект недвижимости в следующем порядке:

Залогодатель 

 Залогодержатель 1
 Залогодержатель 2

Страница 1

1.3.1. Залогодатель передает Залогодержателю 1 в залог (ипотеку) 1/2 (одну вторую) доли в праве собственности на Объект недвижимости.

Оценочная стоимость 1/2 (одной второй) доли в праве собственности на Объект недвижимости по соглашению Залогодателя и Залогодержателя 1 составляет 18 350 000 (восемнадцать миллионов триста пятьдесят тысяч) рублей;

1.3.2. Залогодатель передает Залогодержателю 2 в залог (ипотеку) 1/2 (одну вторую) доли в праве собственности на Объект недвижимости.

Оценочная стоимость 1/2 (одной второй) доли в праве собственности на Объект недвижимости по соглашению Залогодателя и Залогодержателя 2 составляет 18 350 000 (восемнадцать миллионов триста пятьдесят тысяч) рублей.

2. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА, ИСПОЛНЕНИЕ КОТОРЫХ ОБЕСПЕЧЕНО ЗАЛОГОМ

2.1. Предметом залога (ипотеки) обеспечивается исполнение обязательств Залогодателя перед Залогодержателем 1 и Залогодержателем 2.

2.2. Предметом залога (ипотеки) обеспечивается исполнение обязательств Залогодателя, возникших на основании Соглашения об отсрочке от 01 августа 2016 года, заключенного между Залогодержателем 1 (Кредитором) и Залогодателем (Должником).

2.2.1. Обязательства Залогодателя перед Залогодержателем 1, исполнение которых обеспечивается настоящим Договором, включают в том числе, но не исключительно:

- возмещение расходов, в том числе судебных, связанных со взысканием задолженности по Соглашению об отсрочке от 01 августа 2016 года;
- уплату неустойки по Соглашению об отсрочке от 01 августа 2016 года;
- уплату процентов по Соглашению об отсрочке от 01 августа 2016 года;
- погашение основного долга по Соглашению об отсрочке от 01 августа 2016 года в размере 104 017 898 (сто четыре миллиона семнадцать тысяч восемьсот девяносто восемь) рублей 47 копеек;
- возмещение убытков и других расходов, которые могут быть причинены Залогодержателю 1 неисполнением или ненадлежащим исполнением Соглашения об отсрочке от 01 августа 2016 года и (или) настоящего Договора.

2.3. Предметом залога (ипотеки) обеспечивается исполнение обязательств Залогодателя, возникших на основании Соглашения об отсрочке от 01 августа 2016 года, заключенного между Залогодержателем 2 (Кредитором) и Залогодателем (Должником).

2.3.1. Обязательства Залогодателя перед Залогодержателем 2, исполнение которых обеспечивается настоящим Договором, включают в том числе, но не исключительно:


- возмещение расходов, в том числе судебных, связанных со взысканием задолженности по Соглашению об отсрочке от 01 августа 2016 года;
- уплату неустойки по Соглашению об отсрочке от 01 августа 2016 года;
- уплату процентов по Соглашению об отсрочке от 01 августа 2016 года;
- погашение основного долга по Соглашению об отсрочке от 01 августа 2016 года в размере 128 881 244 (сто двадцать восемь миллионов восемьсот восемьдесят одна тысяча двести сорок четыре) рублей 60 копеек;
- возмещение убытков и других расходов, которые могут быть причинены Залогодержателю 2 неисполнением или ненадлежащим исполнением Соглашения об отсрочке от 01 августа 2016 года и (или) настоящего Договора.

3. ГАРАНТИИ И ЗАВЕРЕНИЯ СТОРОН

3.1. Залогодатель подтверждает и гарантирует Залогодержателю 1 и Залогодержателю 2, что является собственником Объекта недвижимости, который не обременен какими-либо обязательствами перед третьими лицами и свободен от любых правоприщитаний.

Залогодатель 

 Залогодержатель 1

 Залогодержатель 2

Страница 2

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Залогодатель обязуется:

4.1.1. Не отчуждать Объекта недвижимости третьим лицам или распоряжаться им иным образом без согласия Залогодержателей, а также не передавать без согласия Залогодержателей заложенный Объект недвижимости во временное владение или пользование другим лицам.

4.1.2. Зарегистрировать настоящий Договор и залог (ипотеку) в пользу Залогодержателей в отношении Объекта недвижимости в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке.

4.3. Залогодержатели обязуются:

4.3.1. Зарегистрировать настоящий Договор и залог (ипотеку) в пользу Залогодержателей в отношении Объекта недвижимости в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке.

4.4. Залогодержатели вправе:

4.4.1. В период действия настоящего Договора проверить по документам и фактически наличие, состояние и условия содержания Объекта недвижимости.

4.4.2. Обратиться взыскание на Объекта недвижимости до наступления срока исполнения, обеспеченного залогом (ипотекой) обязательств, если Залогодатель нарушает требования действующего законодательства Российской Федерации в соответствии положениями Гражданского кодекса Российской Федерации.

5. ПОРЯДОК ОБРАЩЕНИЯ ВЗЫСКАНИЯ НА ПРЕДМЕТ ИПОТЕКИ

5.1. Залогодержатели вправе обратиться взыскание на Объекта недвижимости, для удовлетворения требований, обеспеченного залогом (ипотекой) обязательств, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением Залогодателем обеспеченного залогом (ипотекой) обязательств, в частности неуплатой или несвоевременной уплатой суммы долга полностью или в части.

5.2. Обращение взыскания на Объекта недвижимости по требованию Залогодержателей или по требованию Залогодержателя 1/Залогодержателя 2 производится в судебном порядке. Залогодержатели по своему выбору вправе оставить Объект недвижимости за собой при обращении взыскания.

5.3. Сумма, полученная от реализации Объекта недвижимости как предмета залога (ипотеки), направляется в погашение задолженности перед Залогодержателями в равных долях в следующем порядке:

- 1) возмещение расходов, в том числе судебных и иных расходов, связанных со взысканием задолженности и обращением взыскания на Объект недвижимости;
- 2) уплату неустойки;
- 3) уплату процентов;
- 4) погашение основного долга;
- 5) возмещение убытков и других расходов.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

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

6.2. В случае частичного исполнения Залогодателем обеспеченного залогом (ипотекой) обязательств залог (ипотека) сохраняется в первоначальном объеме до полного и надлежащего исполнения Залогодателем обеспеченного залогом (ипотекой) обязательств.

Залогодатель



Залогодержатель 1

Залогодержатель 2

Страница 3

6.3. Залогодержатели имеют права переуступать или передавать полностью, или частично свои права по настоящему Договору без письменного согласия Залогодателя третьим лицам. Неотделимые улучшения Объекта недвижимости, произведенные Залогодателем в период действия настоящего Договора, являются предметом залога (ипотека).

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств.

7.2. Условия настоящего Договора носят конфиденциальный характер и не подлежат разглашению, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

7.3. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные в настоящем Договоре, регулируются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Споры по настоящему Договору рассматриваются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.4. Соглашение об изменении или расторжении Договора совершается в письменной форме путем заключения Сторонами дополнительных соглашений, зарегистрированных в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

7.5. Настоящий Договор составлен в четырех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых хранится в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, осуществляющем государственную регистрацию договоров ипотеки, остальные у Сторон.

8. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Залогодержатель 1
Индивидуальный
предприниматель
Касьянов Юрий
Всеволодович

Адрес:
123060, город Москва,
улица Народного
Освобождения, дом 41,
квартира 71
ИНН 773411391832
ОГРНИП 311774629700084



Залогодержатель 2
Индивидуальный
предприниматель
Мельничук Дмитрий
Вадимович

Адрес:
127050, город Москва,
Давн переулок,
дом 29А, корпус 3,
квартира 35
ИНН 771971645155
ОГРНИП 304770000178963



Залогодатель:
Общество с
ограниченной
ответственностью
«БРЕСТСКАЯ»

Адрес:
125047, город Москва,
улица 2-я Брестская,
дом 8.
ИНН 4029052136
ОГРН 1154029000454
КПП 771001001



Залогодатель

Залогодержатель 1
 Залогодержатель 2

Страница 4

**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
К ДОГОВОРУ ИПОТЕКИ ОТ 01 АВГУСТА 2016 ГОДА**

Россия, город Москва

Второе августа две тысячи шестнадцатого года

Индивидуальный предприниматель Касьянов Юрий Всеволодович (22 июля 1968 года рождения, место рождения: г.р. Москва, гражданство: Российская Федерация, пол мужской, паспорт: 45 13 213126, выданный Отделением УФМС России по г.р. Москве по району Щукино 27 сентября 2013 года, код подразделения 770-098, адрес: 123060, город Москва, улица Народного Ополчения, дом 41, квартира 71, ОГРНИП 311774629700084, ИНН 773411391832, свидетельство о государственной регистрации № 77 017867034, выдано Межрайонной инспекцией ФНС России № 46 по г. Москве 14 июля 2016 года), далее именуемый «Залогодержатель 1», действующий от своего имени и в своих интересах,

Индивидуальный предприниматель Мельничук Дмитрий Вадимович (25 мая 1966 года рождения, место рождения: п. Луговая г.р. Лобни Московской обл., гражданство: Российская Федерация, пол: мужской, паспорт 45 11 327161, выданный Отделением УФМС России по г.р. Москве по району Красносельский 08 июля 2011 года, код подразделения 770-006, адрес: 127050, город Москва, Давя переулок, дом 29А, корпус 3, квартира 35, ОГРНИП 304770000178963, ИНН 771971645155, свидетельство о государственной регистрации № 77 005973552, выдано Межрайонной инспекцией ФНС России № 46 по г. Москве 24 мая 2004 года), далее именуемый «Залогодержатель 2», действующий от своего имени и в своих интересах, далее совместно именуемые «Залогодержатели»,

Общество с ограниченной ответственностью «БРЕСТСКАЯ» (ОГРН 1154029000454, ИНН 4029052136, КПП 771001001, адрес: 125047, город Москва, улица 2-я Брестская, дом 8, зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 7 по Калужской области 11 марта 2015 года), далее именуемое «Залогодатель», в лице Генерального директора Ширяева Никиты Сергеевича, действующего на основании Устава,

далее совместно именуемые «Стороны», в по отдельности «Сторона», заключившие настоящее дополнительное соглашение о нижеследующем:

1). Стороны договорились внести следующие изменения в Договор ипотеки от 01 августа 2016 года:

1.1. Изложить пункт 1.1. Договора ипотеки от 01 августа 2016 года в следующей редакции:

«1.1. Настоящий Договор является обеспечением исполнения обязательств Залогодателя перед Залогодержателем 1 на сумму 104 017 898 (сто четыре миллиона семьдесят тысяч восемьсот девяносто восемь) рублей 47 копеек, вытекающего из Мирового соглашения от 29 апреля 2016 года, заключенного между Залогодателем, Залогодержателем 1 и Обществом с ограниченной ответственностью «КОРНЕЛИЯ» (далее именуемое ООО «КОРНЕЛИЯ», ОГРН 1147746827260, ИНН 7703814334, КПП 770301001, адрес: 123022, город Москва, улица Улица 1905 года, дом 17, офис 7, зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 22 июля 2014 года) и Соглашения об отсрочке от 01 августа 2016 года, заключенного между Залогодателем и Залогодержателем 1, и обеспечением исполнения обязательств Залогодателя перед Залогодержателем 2 на сумму 128 881 244 (сто двадцать восемь миллионов восемьсот восемьдесят одна тысяча двести сорок четыре) рублей 60 копеек, вытекающего из Соглашения об отсрочке от 01 августа 2016 года, заключенного между Залогодателем и Залогодержателем 2.»

1.2. Изложить пункт 2.2. Договора ипотеки от 01 августа 2016 года в следующей редакции:

Залогодатель 

 Залогодержатель 1
 Залогодержатель 2

Страница 1

«2.2. Предметом залога (ипотеки) обеспечивается исполнение обязательств Залогодателя, возникших на основании Мирowego соглашения от 29 апреля 2016 года, заключенного между Залогодателем, Залогодержателем 1 и ООО «КОРНЕЛИЯ» и Соглашения об отсрочке от 01 августа 2016 года, заключенного между Залогодержателем 1 (Кредитором) и Залогодателем (Должником).».

1.3. Изложить пункт 2.2.1. Договора ипотеки от 01 августа 2016 года в следующей редакции:

«2.2.1. Обязательства Залогодателя перед Залогодержателем 1, исполнение которых обеспечивается настоящим Договором, включают в том числе, но не исключительно:

- возмещение расходов, в том числе судебных, связанных со взысканием задолженности по Мировому соглашению от 29 апреля 2016 года и Соглашению об отсрочке от 01 августа 2016 года;
- уплату неустойки по Мировому соглашению от 29 апреля 2016 года и Соглашению об отсрочке от 01 августа 2016 года;
- уплату процентов по Мировому соглашению от 29 апреля 2016 года и Соглашению об отсрочке от 01 августа 2016 года;
- погашение основного долга по Мировому соглашению от 29 апреля 2016 года и Соглашению об отсрочке от 01 августа 2016 года в размере 104 017 898 (сто четыре миллиона семнадцать тысяч восемьсот девяносто восемь) рублей 47 копеек;
- возмещение убытков и других расходов, которые могут быть причинены Залогодержателю 1 неисполнением или ненадлежащим исполнением Мирowego соглашения от 29 апреля 2016 года и Соглашения об отсрочке от 01 августа 2016 года и (или) настоящего Договора.».

2). Стороны договорились внести следующие изменения в Договор ипотеки от 01 августа 2016 года:

2.1. Дополнить Договор ипотеки от 01 августа 2016 года пунктом 2.2.2. следующего содержания:

«2.2.2. Соглашения об отсрочке от 01 августа 2016 года, заключенное между Залогодателем и Залогодержателем 1, по условиям которого Залогодатель обязуется оплатить Залогодержателю 1 задолженность в размере 104 017 898 (сто четыре миллиона семнадцать тысяч восемьсот девяносто восемь) рублей 47 копеек на следующих условиях:

- Залогодатель производит возврат Залогодержателю 1 суммы задолженности в размере 34 672 633 (тридцать четыре миллиона шестьсот семьдесят две тысячи шестьсот тридцать три) рубля до 01 декабря 2016 года;
- Залогодатель производит возврат Залогодержателю 1 суммы задолженности в размере 34 672 633 (тридцать четыре миллиона шестьсот семьдесят две тысячи шестьсот тридцать три) рубля до 01 февраля 2017 года;
- Залогодатель производит возврат Залогодержателю 1 суммы задолженности в размере 34 672 632 (тридцать четыре миллиона шестьсот семьдесят две тысячи шестьсот тридцать два) рубля 47 копеек до 01 марта 2017 года.».

2.2. Дополнить Договор ипотеки от 01 августа 2016 года пунктом 2.2.3. следующего содержания:

Залогодатель 

 | Залогодержатель 1
 | Залогодержатель 2

Страница 2

«2.2.3. Мировое соглашение от 29 апреля 2016 года, заключенное между Залогодателем, Залогодержателем 1 и ООО «КОРНЕЛИЯ», по условиям которого Залогодатель и ООО «КОРНЕЛИЯ» обязуются оплатить Залогодержателю 1 задолженность в размере 104 017 898 (сто четыре миллиона семнадцать тысяч восемьсот девяносто восемь) рублей 47 копеек на следующих условиях:

— Залогодатель и ООО «КОРНЕЛИЯ» производят возврат Залогодержателю 1 суммы задолженности в размере 34 672 633 (тридцать четыре миллиона шестьсот семьдесят две тысячи шестьсот тридцать три) рубля до 01 декабря 2016 года;

— Залогодатель и ООО «КОРНЕЛИЯ» производят возврат Залогодержателю 1 суммы задолженности в размере 34 672 633 (тридцать четыре миллиона шестьсот семьдесят две тысячи шестьсот тридцать три) рубля до 01 февраля 2017 года;

— Залогодатель и ООО «КОРНЕЛИЯ» производят возврат Залогодержателю 1 суммы задолженности в размере 34 672 632 (тридцать четыре миллиона шестьсот семьдесят две тысячи шестьсот тридцать два) рубля 47 копеек до 01 марта 2017 года.»

2.3. Дополнить Договор ипотеки от 01 августа 2016 года пунктом 2.3.2. следующего содержания:

«2.3.2. Соглашения об отсрочке от 01 августа 2016 года, заключенное между Залогодателем и Залогодержателем 2, по условиям которого Залогодатель обязуется оплатить Залогодержателю 2 задолженность в размере 128 881 244 (сто двадцать восемь миллионов восемьсот восемьдесят одна тысяча двести сорок четыре) рублей 60 копеек на следующих условиях:

— Залогодатель производит возврат Залогодержателю 2 суммы задолженности в размере 43 000 000 (сорок три миллиона) рублей до 01 сентября 2016 года;

— Залогодатель производит возврат Залогодержателю 2 суммы задолженности в размере 43 000 000 (сорок три миллиона) рублей до 01 октября 2016 года;

— Залогодатель производит возврат Залогодержателю 2 суммы задолженности в размере 42 881 244 (сорок два миллиона восемьсот восемьдесят одна тысяча двести сорок четыре) рубля 60 копеек до 01 ноября 2016 года.»

3). Настоящее Дополнительное соглашение к Договору ипотеки от 01 августа 2016 года вступает в силу с даты его подписания Сторонами и является неотъемлемой частью Договора ипотеки от 01 августа 2016 года.

4). Во всем остальном, что не оговорено настоящим Дополнительным соглашением к Договору ипотеки от 01 августа 2016 года, Стороны руководствуются условиями и положениями Договора ипотеки от 01 августа 2016 года.

5). Подписи и реквизиты Сторон:

Залогодержатель 1
Индивидуальный
предприниматель
Касьянов Юрий
Васильевич



Залогодатель

Залогодержатель 2
Индивидуальный
предприниматель Мельничук
Дмитрий Владимирович



Залогодатель:
Общество с
ограниченной
ответственностью
«БРЕНТСКАЯ»



Залогодержатель 1

Залогодержатель 2

Страница 3

**ДОГОВОР
УПРАВЛЕНИЯ НЕЖИЛЫМ ЗДАНИЕМ № Э/30**

г.Москва

« 03 » апреля 2016 года

Некоммерческое партнерство Управляющая компания «Брестская» (НП УК «Брестская»), именуемое в дальнейшем Управляющая компания, в лице Заместителя директора Николая Виталия Антоновича, действующего на основании доверенности №30 от 26 декабря 2014 года, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Брестская» (ООО «Брестская»), именуемое в дальнейшем Пользователь, в лице Генерального директора Шамбалова Андреем Александровича, действующего на основании Устава, являющегося собственником нежилых помещений в Здании по адресу: г.Москва, улица 2-я Брестская, дом 8 (далее – Здание), с другой стороны, вместе именуемые Сторона,

в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий пользования Зданием, надлежащего содержания общего имущества в Здании, а также предоставления дополнительных услуг собственникам помещений и иным лицам в Здании, заключили настоящий Договор управления нежилым Зданием (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Основные термины и положения

Здание – административно-офисный центр, включающий в себя Здание, находящееся по адресу: Российская Федерация, 125047, г. Москва, улица 2-я Брестская, дом 8; придомовой земельный участок; площади общего пользования в Здании; площади, находящиеся в собственности, оперативном управлении, хозяйственном ведении или во временном пользовании Пользователя (аренда, доверительное управление и прочие права третьих лиц в отношении помещения, основанные на Договоре с собственником); инженерные и технические системы в Здании, обеспечивающие его эксплуатацию.

Иные пользователи – юридические или физические лица – собственники нежилых помещений в Здании или лица, имеющие право оперативного управления или хозяйственного ведения и иные третьи лица, во временном владении и/или пользовании которых находятся нежилые помещения.

Помещение (-а) - нежилое помещение общей площадью 1 027,80 м², расположенное в Здании по адресу: г. Москва, улица 2-я Брестская, дом 8.

Оплатимая Площадь – составляет 1 027,80 м²

Инженерные и технические системы – Здание, как инженерное сооружение, оборудование, внешние и внутренние сети: холодного и горячего водоснабжения, канализации, водостока, отопления, электроснабжения, вентиляции и кондиционирования, пожарной и охранной сигнализации, sprinklerного пожаротушения, дымоудаления, подъемное оборудование, обеспечивающие надлежащее функционирование Здания в целом.

Участки (площади, места) общего пользования (МОП) – все внутреннее пространство Здания, в том числе придомовой земельный участок, тротуары, газоны и пр., предназначенное для обеспечения нормального функционирования Здания. В площади общего пользования не включаются помещения Пользователя, а также нежилые помещения иных пользователей, находящиеся в собственности или временном владении и/или пользовании указанных лиц, а в случае нахождения в собственности одного Пользователя целого этажа – все помещения этажа за исключением лестничных маршей и клеток, лифтового холла, также помещений, в которых расположены инженерные системы и коммуникации общедомового значения.

Безопасность функционирования Здания – комплекс мер, обеспечивающих поддержание общественного порядка, охраны жизни и здоровья людей, законных интересов Пользователя на площадях Общего пользования.

Управление Зданием – все необходимые юридические и фактические действия, направленные на обеспечение сохранности, управление, выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Здании, самого Здания, его инженерного и сантехнического оборудования, внутренних коммуникаций, мест общего пользования и придомовой территории, а также иные услуги, указанные в разделе 2.1 настоящего Договора.

2. Предмет Договора

- 2.1. Управляющая компания обеспечивает предоставление, а Пользователь – потребление и оплату эксплуатационных (п.2.2) услуг за участки общего пользования. При необходимости предоставления лицензируемых видов услуг Управляющая компания вправе привлекать третьих лиц, обладающие такими лицензиями, оставаясь при этом ответственным за выполнение обязательств в рамках настоящего Договора.
- 2.2. Эксплуатационные услуги, оказываемые в рамках настоящего Договора, включают в себя:
 - 2.2.1. Круглосуточный надзор за техническим состоянием и работой инженерных систем, относящихся к участкам общего пользования;
 - 2.2.2. Текущее обслуживание инженерных систем и оборудования, относящихся к участкам общего пользования, а также осуществление профилактических мероприятий;
 - 2.2.3. Техническое обслуживание следующих систем и оборудования, относящихся к участкам общего пользования:
 - РПЗ 1500 кВА, ГРЩ (главный распределительный щит), поэтажные ВРУ (вводно-распределительные устройства), кабельные линии, электроустановочные изделия, а также иного электрооборудования, обеспечивающего энергоснабжение Здания;
 - теплового ввода;
 - сезонного отопления;
 - дренажа (обслуживание приемков и трубопровода в подземной части Здания);
 - лифтовых;
 - водопровода и канализации.
 - 2.2.4. Круглосуточный надзор за техническим состоянием и работой, проведение технических осмотров и обслуживание центральной системы вентиляции и кондиционирования на участках общего пользования;
 - 2.2.5. Осмотр и обслуживание приточных и вытяжных установок, автоматических систем управления инженерного оборудования общеобменной вентиляции и кондиционирования;
 - 2.2.6. Выполнение сезонных и регламентных работ инженерных систем и оборудования на участках общего пользования;
 - 2.2.7. Профилактика, техническое обслуживание и планово-предупредительный ремонт систем автоматической пожарной сигнализации, оповещения людей о пожаре и электротехнической части системы автоматического водяного пожаротушения Здания;
 - 2.2.8. Обслуживание пожарных шкафов, расположенных на участках общего пользования;
 - 2.2.9. Техническое обслуживание системы охранной сигнализации, охранного телевидения, приема эфирного телевидения, контроля и ограничения доступа.

- 2.2.10. Профилактика, техническое и эксплуатационное обслуживание подъемного оборудования Здания.
- 2.2.11. Техническое обслуживание систем автоматики инженерного оборудования.
- 2.2.12. Двухфазеризация систем энергоснабжения Здания.
- 2.2.13. Организация складирования и вывоза твердых бытовых отходов (ТБО).
- 2.2.14. Организация складирования и вывоза на утилизацию люминесцентных ламп.
- 2.2.15. Комплексная уборка участков общего пользования (в том числе обеспечение туалетных комнат на участках общего пользования бумажными полотенцами, мылом и туалетной бумагой).
- 2.2.16. Обслуживание информационного шита и обеспечение стойки администратора необходимым оборудованием и принадлежностями.
- 2.2.17. Мероприятия по дератизации, дезинсекции и получению санитарного паспорта участков общего пользования.
- 2.2.18. Мойка фасада и наружных стеклянных поверхностей Здания.
- 2.2.19. Круглосуточная охрана участков общего пользования, в том числе придомовой территории, путем патрулирования и наблюдения.
- 2.3. При возникновении необходимости оказания дополнительных услуг (работ), не предусмотренных настоящим Договором, Управляющая компания или Пользователь направляет письменное уведомление о необходимости оказания таких услуг другой стороне. Дополнительные услуги (работы) выполняются Управляющей компанией после подписания Дополнительного соглашения, определяющего состав услуг (работ), цену и сроки их оказания.

3. Обязанности сторон

- 3.1. Общие обязанности сторон:
 - 3.1.1. Содержать Здание, его инженерное оборудование, внутренние коммуникации, участки общего пользования и элементы благоустройства в соответствии с требованиями действующих эксплуатационных норм.
 - 3.1.2. Выполнение нормативных актов, предписаний и инструкций по эксплуатации, принятых на территории Российской Федерации, в том числе «Правил устройства электроустановок потребителей», «Правил по технике безопасности при эксплуатации электроустановок потребителей», «Правил технической эксплуатации тепловых установок и тепловых сетей», «Правил пожарной безопасности», «Правил устройства и безопасной эксплуатации лифтов».
 - 3.1.3. Выполнение предписаний органов надзора по работе с инженерными системами и отдельному оборудованию (ОАО «Мосэнерго», ОАО «Мосэнергосбыт», АО «Мосводоканал», Госжилизнадор и пр.).
 - 3.1.4. Содействовать друг другу в рамках настоящего Договора при разрешении вопросов, возникающих с государственными, муниципальными органами и коммерческими организациями в процессе эксплуатации Здания.
- 3.2. Обязанности Пользователя:
 - 3.2.1. Своевременно и в полном объеме оплачивать услуги Управляющей компании.
 - 3.2.2. Своевременно предоставлять Управляющей компании необходимые данные об ответственных лицах, обеспечивающих доступ к занимаемым Помещениям. Предоставить Управляющей компании при подписании настоящего Договора копии приказов о назначении лиц, ответственных за энергохозяйство, технику безопасности, пожарную безопасность, техническую эксплуатацию и санитарное состояние помещений.
 - 3.2.3. Использовать Помещение исключительно в соответствии с целями, установленными техническими документами, выданными территориальными органами бюро технической инвентаризации по г.Москве.

- 3.2.4. Не загромождать подходы к инженерным коммуникациям, внутренним коммуникациям.
- 3.2.5. Содержать занимаемое Помещение и его оборудование в полной исправности, с соблюдением действующих санитарных и эксплуатационных норм, правил пожарной безопасности и не допускать образования веществ, загрязняющих воздух.
- 3.2.6. Допускать в Помещение должностных лиц предприятий и организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, водоснабжения, канализации для устранения аварий, для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов Здания, приборов учета, а также контроля за их эксплуатацией.
- 3.2.7. Выполнять предписания, выдаваемые руководителем Управляющей компании, в рамках настоящего Договора.
- 3.2.8. Содействовать в рамках настоящего Договора Управляющей компании при разрешении вопросов, возникающих с государственными, муниципальными органами и коммерческими организациями в процессе эксплуатации Здания.
- 3.2.9. Обеспечивать Управляющую компанию информацией и документацией, в т.ч. исполнительной и проектной документацией на оборудование и инженерно-технические системы, находящиеся в Помещении Пользователя, необходимыми для исполнения обязательств Управляющей компании по настоящему Договору.
- 3.2.10. Незамедлительно сообщить Управляющей компании об имеющихся повреждениях и неисправностях в инженерных коммуникациях и строительных конструкциях.
- 3.2.11. Не позднее чем в 5-дневный срок в письменном виде уведомлять Управляющую компанию об изменении банковских реквизитов, юридического адреса, изменении площадей либо режима использования занимаемого Помещения, приведшего к необходимости перерасчета количества или объемов предоставляемых Управляющей компанией услуг.
- 3.2.12. Без оформленного в установленном порядке письменного разрешения Управляющей компании:
 - не производить перенос инженерных сетей;
 - не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулировочную и запорную арматуры;
 - не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам;
 - не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче Помещений или конструкций Здания;
 - не нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг.
- 3.2.13. Обеспечивать сотрудникам Управляющей компании или уполномоченным ей третьим лицам беспрепятственный доступ в Помещения Пользователя для проведения работ по настоящему Договору при условии предварительного письменного уведомления об этом Пользователя за 2 (два) рабочих дня (та исключением случаев выполнения работ для устранения аварий).
- 3.2.14. Курить строго в специально отведенных местах в Здании или за его пределами.
- 3.2.15. Использовать места общего пользования строго по назначению.
- 3.2.16. Пользователь вправе производить за счет собственных средств ремонт внутри Помещения.
- 3.2.17. Пользователь обязуется назначить ответственных лиц за электро- и пожарную безопасность и письменно уведомить о таком назначении Управляющую компанию не позднее 5 дней.

- 3.2.18. Незамедлительно направить своего представителя в Здание при получении уведомления (в том числе по телефону) от Управляющей компании о возникновении чрезвычайных ситуаций – пожар, прорыв системы водоснабжения, авария, взрыв и т.п.
- 3.3. Управляющая компания обязуется:
- 3.3.1. Осуществлять комплексное управление Зданием в соответствии с действующим законодательством РФ, условиями настоящего Договора.
- 3.3.2. Управляющая компания предпринимает все необходимые меры для обеспечения надлежащей работы инженерных и технических систем Здания и их элементов, внутренних коммуникаций, а так же для поддержания высоких санитарно-гигиенических стандартов и внешнего вида Здания согласно требованиям ГОСТ, СНиП, СанПиН, ПТЭ, ПИБ и иных стандартов, действующих на территории РФ.
- 3.3.3. Работы по настоящему Договору Управляющая компания будет производить в такое время и таким образом, чтобы минимизировать шум и не создавать неудобства сотрудникам Пользователя и посетителям Здания. Проведение работ, связанных с временным перерывом в предоставлении какой-либо коммунальной услуги или других услуг, будет осуществляться Управляющей компанией только после согласования с Пользователем.
- 3.3.4. Работы будут выполняться в соответствии с графиком обслуживания квалифицированным техническим персоналом Управляющей компании или других специализированных организаций, привлекаемых Управляющей компанией для выполнения работ по настоящему Договору.
- 3.3.5. В случае наступления аварийного или другого экстренного случая ремонтные работы выполняются Управляющей компанией немедленно.
Если для выполнения работ необходимо приобретать дополнительное оборудование, его монтировать, то работы осуществляются Управляющей компанией в соответствии с согласованным между сторонами графиком.
- 3.3.6. Выполнять обязательства по настоящему Договору, как своими силами, так и силами привлекаемых третьих лиц.
- 3.3.7. Услуги, предоставляемые Управляющей компанией, не предоставляются в следующих случаях:
- если их не позволяют предоставлять чрезвычайные и непредотвратимые обстоятельства, находящиеся вне контроля Управляющей компании, включая, без ограничения, обстоятельства, предусмотренные законодательством;
 - если соответствующие услуги не могут быть предоставлены в результате чрезвычайных и незапланированных работ по проверке и ремонту, предусмотренных законодательством; а также в случае систематических задержек по оплате предоставляемых Управляющей компанией услуг. При этом под систематическими задержками по оплате услуг понимается трехкратная просрочка по оплате услуг в течение 5 (пяти) месяцев.
- 3.3.8. Вести соответствующую техническую документацию (показания соответствующих измерительных приборов).
- 3.3.9. Не позднее, чем за три рабочих дня, письменно предупреждать Пользователя о временном (вынужденном) прекращении предоставления отдельных видов услуг по инициативе Управляющей компании.
- 3.3.10. В 10-дневный срок рассматривать поступившие от Пользователя жалобы и предложения по предмету Договора, принимать необходимые меры по их разрешению.
- 3.3.11. Выдавать Пользователю расчетные документы за оказываемые услуги.
- 3.3.12. Выставлять счета или финансовые распоряжения на оплату эксплуатационных услуг не позднее 5 (пятого) числа месяца, следующего за оплачиваемым.
- 3.4. Управляющая компания вправе:

- 3.4.1. В установленном законом порядке требовать возмещения убытков, понесенных в результате нарушения Пользователем пломб на счетчиках.
- 3.4.2. Организовывать и проводить проверку (ревизию) количества работающих коммунальных и инженерных систем в Помещении, занимаемом Пользователем, и их технического состояния.
- 3.4.3. Вызывать представителя Пользователя по телефону в любое время суток при возникновении чрезвычайных ситуаций – пожар, прорыв системы водоснабжения, аварии, взрыв и т.п.
- 3.4.4. Установить правила пользования Помещением (Приложение №1 к настоящему Договору).
- 3.5. Разграничение ответственности Сторон:
- 3.5.1. Водоснабжение (горячее, холодное) и канализация:
- а) водоснабжение (подача холодной и горячей воды) в помещения Пользователя осуществляется от внутридомовых магистральных трубопроводов;
 - б) прием сточных и фекальных вод от санитарных приборов, расположенных в помещениях Пользователя, осуществляется в канализационную магистраль Здания;
 - в) границей ответственности сторон являются точки присоединения Пользователя к стоякам внутридомового магистрального трубопровода холодного, горячего водоснабжения и канализации;
 - г) ответственность за контакт в месте присоединения к центральным трубопроводам несет Пользователь;
 - д) эксплуатацию и техническое обслуживание трубопроводов холодного, горячего водоснабжения и канализации и всего оборудования в помещениях Пользователя, подключенного к внутридомовым магистральным трубопроводам, от точки присоединения осуществляет Пользователь.
- 3.5.2. Отопление:
- а) отопление помещений Пользователя осуществляется от стояков внутридомового магистрального трубопровода;
 - б) границей ответственности сторон являются точки присоединения Пользователя к стоякам внутридомового магистрального трубопровода;
 - в) ответственность за контакт в месте присоединения к внутридомовому магистральному трубопроводу несет Пользователь;
 - г) эксплуатацию и техническое обслуживание трубопроводов и всего оборудования, подключенного к внутридомовому магистральному трубопроводу от точки присоединения в помещениях Пользователя, осуществляет Пользователь.
- 3.5.3. Электроснабжение:
- а) электроснабжение помещений Пользователя осуществляется от электрических щитов, расположенных на соответствующем этаже Здания;
 - б) границей ответственности сторон за эксплуатацию электроустановок, электрооборудования в помещениях Пользователя, связанных с использованием (потреблением) электроэнергии, являются кабельные наконечники питающих кабельных линий на вводных автоматах в электрощитах, при этом автомат обслуживается Управляющей компанией;
 - в) ответственность за контакт в точке присоединения наконечников кабельных линий на вводных автоматах Пользователей в электрощитах несет Управляющая компания;
 - г) общая защита на вводе Пользователя должна быть установлена в соответствии с разрешенной мощностью;
 - д) эксплуатацию электрической сети, электрооборудования от точки присоединения на вводных автоматах Пользователя осуществляет Пользователь;
 - е) Пользователь обязуется назначить ответственного за электрооборудование.

3.5.4. Непосредственное заключение соответствующих договоров на оказание коммунальных услуг с соответствующими специализированными службами или организациями (снабжающими организациями г.Москвы) осуществляется Управляющей компанией.

4. Срок действия Договора

- 4.1. В соответствии со статьей 425 ГК РФ, действие настоящего Договора распространяется на отношения Сторон, начиная с «03» апреля 2015 года и действует по «31» декабря 2015 года включительно.
- 4.2. По истечении срока действия настоящий Договор может быть продлен письменным соглашением Сторон.

5. Стоимость услуг и порядок расчетов

- 5.1. На основании Протокола решения внеочередного общего собрания собственников помещений в Здании от 18.12.2013г. стоимость эксплуатационных услуг по настоящему Договору определяется из расчета 115 (Сто пятнадцать) рублей за 1 (один) квадратный метр Оплачиваемой Площади Пользователя в месяц, с учетом НДС 18%, что составляет: **118 197,00 руб. (Сто восемнадцать тысяч сто девяносто семь рублей 00 копеек) в месяц**, включая НДС 18% 18 030,05 руб. (Восемнадцать тысяч тридцать рублей 05 копеек) за 1 027,80 м² Оплачиваемой Площади Пользователя. Стоимость услуг по управлению Зданием включает в себя и внос на капитальный ремонт Здания, который рассчитывается исходя из занимаемой Пользователем общей площади помещений в Здании и ставки в размере **5 (Пять) руб. за 1 м² оплачиваемой площади Пользователя в месяц**. Пользователь, не полностью уплативший взносы на капитальный ремонт, обязан уплатить в фонд капитального ремонта проценты в размере одной двухсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент обязанности по оплате.
- 5.2. Стороны соглашаются, что 1 (один) раз в год Управляющая компания вправе увеличить Стоимость услуг в случае увеличения стоимости услуг привлекаемых Управляющей компанией организаций. Об увеличении стоимости услуг Управляющая компания уведомляет Пользователя не позднее, чем за 10 (десять) дней до начала применения новой стоимости.
- 5.3. Расчеты по настоящему Договору осуществляются в рублях.
- 5.4. Пользователь ежемесячно в течение 5 (пяти) банковских дней, следующих за отчетным месяцем, на основании выставленных Управляющей компанией счетов производит оплату услуг, оказанных в соответствии с настоящим Договором.
- 5.5. В случае неполучения Пользователем счета в срок, установленный п.3.3.12 настоящего Договора, он обязан письменно уведомить об этом Управляющую компанию.
- 5.6. Затраты, связанные с аварийными ситуациями, покрываются Пользователем Помещений дополнительно при наличии его вины.
- 5.7. Обязательство Пользователя по оплате услуг, оказанных Управляющей компанией, считается исполненным в момент поступления денежных средств в полном объеме на расчетный счет Управляющей компании.
- 5.8. Приемка оказанных услуг за отчетный период по Договору оформляется актом оказанных услуг. Управляющая компания представляет Пользователю акт приема оказанных услуг по Договору за отчетный период, а также счет-фактуру. Пользователь оформляет и передает акт оказанных услуг не позднее 5 (пяти) рабочих дней после их получения от Управляющей компании. В случае несогласия с предельными актами, Пользователь вправе в течение 5 (пяти) рабочих дней после их получения от Управляющей компании направить

Управляющей компании мотивированный отказ от подписания акта. Мотивированный отказ может быть полным или частичным. Если в установленный срок акт не будет возвращен Управляющей компании и не будет дан мотивированный отказ в письменном виде, то услуги считаются оказанными надлежащим образом, принятыми и подлежат оплате в полном объеме, согласно представленным актам и счетов-фактур.

6. Ответственность сторон

- 6.1. В случае систематического уклонения Пользователя от уплаты услуг Управляющая компания после письменного уведомления вправе прекратить отпуску отдельных видов либо всех услуг. Под систематическим уклонением от уплаты услуг понимается трехкратное нарушение срока уплаты, как он определен в п. 5.4., в течение 5 месяцев.
- 6.2. В случае причинения вреда инженерным системам и оборудованию, указанному в настоящем Договоре, а также Зданию, его коммуникациям, включая Участки общего пользования, или имуществу других пользователей в результате аварий инженерного оборудования, принадлежащего Пользователю и (или) находящимся на его обслуживании, или ненадлежащего использования инженерных коммуникаций, Управляющая компания совместно с Пользователем создает комиссию, которая определяет размер ущерба и составляет Акт. В согласованные сроки после подписания Сторонами вышеназванного Акта Пользователь возмещает Управляющей компании и иным пользователям нанесенный ущерб.
- 6.3. При невыполнении Пользователем принятых на себя обязательств по оплате услуг в установленный настоящим Договором срок, Управляющая компания вправе требовать от Пользователя уплаты неустойки в виде пени в размере 0,5 % (ноль целых пять десятых процента) от суммы задолженности за каждый календарный день просрочки оплаты. Уплата пеней и возмещение убытков не освобождает виновную сторону от исполнения обязательств по настоящему Договору.
- 6.4. Стороны договорились, что граница эксплуатационной ответственности проходит:
 - по эксплуатации систем общеобменной вентиляции (приточная вентиляция, вытяжная вентиляция) и холодоснабжения (кондиционирование) Помещения – границей ответственности сторон являются точки присоединения к центральным магистралям воздуховодов и трубопроводов холодоснабжения, при этом, ответственность за контакт в месте присоединения Пользователя к центральным магистралям несет Пользователь; эксплуатацию, техническое обслуживание воздуховодов вентиляции и всего вентиляционного оборудования, трубопроводов холодоснабжения и всего оборудования холодоснабжения в помещениях Пользователя от точки присоединения к центральным магистралям осуществляет Пользователь;
 - по триггерным инженерным системам и сетям Помещения – Пользователь отвечает только за физическую сохранность элементов систем и сетей;
 - по эксплуатации противопожарной системы Помещения – Пользователь отвечает только за физическую сохранность элементов системы.

7. Изменение и расторжение Договора

- 7.1. Договор может быть изменен или дополнен на основании двустороннего соглашения сторон. Все изменения и дополнения оформляются в виде соглашений и/или приложений к Договору, являются его неотъемлемой частью и считаются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны обеими сторонами.
- 7.2. Настоящий Договор может быть расторгнут в любое время по взаимному согласию сторон.

- 7.3. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут Управляющей компанией в одностороннем порядке при условии обязательного письменного уведомления Пользователя не менее чем за 10 (десять) рабочих дней до предполагаемой даты расторжения.
- 7.4. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут Пользователем в одностороннем порядке при условии обязательного письменного уведомления Управляющей компании не менее чем за 10 (десять) рабочих дней до предполагаемой даты расторжения, в том числе при переходе права собственности/пользования на принадлежащие Пользователю помещения к третьим лицам.
- 7.5. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут Управляющей компанией в одностороннем порядке при условии обязательного письменного уведомления Пользователя не менее чем за 10 (десять) рабочих дней до предполагаемой даты расторжения в случае, когда Пользователь нарушает сроки оплаты услуг более чем на 10 (десять) рабочих дней.
- 7.6. При досрочном расторжении настоящего Договора стороны обязаны в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента расторжения настоящего Договора произвести инвентаризацию.

8. Положения о страховом депозите

- 8.1. Страховой депозит – вид платежа по настоящему Договору, который не является ни задатком, ни авансом, ни предоплатой по настоящему Договору, а является договорной мерой обеспечения надлежащего исполнения обязательств Пользователя и возмещению любого ущерба, причиненного Управляющей компанией виновными действиями Пользователя.
- 8.2. Страховой депозит составляет сумму, равной месячной оплате услуг, указанной в п.5.1 настоящего Договора. Страховой депозит подлежит оплате Пользователем не позднее одного месяца с момента заключения Договора путем безличного перечисления денежных средств по реквизитам Управляющей компании, указанным в разделе 11 настоящего Договора.
- 8.3. При изменении размера месячной оплаты услуг, размер Страхового депозита подлежит перерасчету пропорционально изменению размера месячной оплаты услуг. При этом:
- в случае увеличения размера месячной оплаты услуг, Пользователь обязан доплатить Управляющей компании сумму, необходимую для соответствующего увеличения Страхового депозита, в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты повышения размера месячной оплаты услуг;
 - в случае уменьшения размера месячной оплаты услуг, Управляющая компания обязана вернуть Пользователю сумму, рассчитываемую как разницу между новым размером месячной оплаты услуг и ранее уплаченной суммой Страхового депозита, в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты уменьшения размера месячной оплаты услуг.
- 8.4. Управляющая компания имеет право пользования Страховым депозитом.
- 8.5. На страховой депозит не начисляются проценты за пользование.
- 8.6. При продлении срока действия настоящего Договора по его истечении, либо при заключении нового Договора, Страховой депозит переходит на следующий срок Договора (на новый Договор), если иное не установлено соглашением Сторон.
- 8.7. Управляющая компания вправе вычитать из суммы Страхового депозита, начисленные в соответствии с настоящим Договором пени. Пользователь, при этом, обязуется восстановить размер Страхового депозита в течение 5 (пяти) дней со дня получения уведомления о такой необходимости.

- 8.8. Управляющая компания, если иное не установлено письменным соглашением Сторон, возвращает сумму Страхового депозита Пользователю полностью при прекращении настоящего Договора в следующие сроки:
- 8.8.1. При отсутствии задолженности Пользователя перед Управляющей компанией, которая может возникнуть в результате ненадлежащего исполнения Пользователем условий настоящего Договора – в течение 10 (десяти) календарных дней с даты прекращения настоящего Договора.
- 8.8.2. При наличии у Пользователя какой-либо задолженности перед Управляющей компанией за оказанные последние услуги по настоящему Договору – в течение 30 (тридцати) банковских дней после погашения Пользователем данной задолженности в полном объеме, а до момента полного исполнения обязательств Пользователем по настоящему Договору, Управляющая компания имеет право на удержание Страхового депозита.
- 8.9. При получении оплаты услуг от Пользователя, при наличии задолженности по Страховому депозиту, денежные средства начисляются в первую очередь на пополнение Страхового депозита, а во вторую очередь – на оплату текущих услуг.

9. Обстоятельства непреодолимой силы

- 9.1. Стороны освобождаются от своих обязательств, в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих исполнению обязательств по настоящему Договору, которые стороны не могли предвидеть и предотвратить при заключении Договора и возникли не по воле сторон.
- 9.2. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся военные действия, теракты, пожары, землетрясения, наводнения и иные стихийные бедствия, а также нормативные акты, вступившие в силу после заключения настоящего Договора и препятствующие выполнению сторонами принятых на себя обязательств.
- 9.3. Сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении таких обстоятельств в письменной форме, если чрезвычайное обстоятельство будет официально признано обстоятельством непреодолимой силы и, по требованию другой стороны, предоставить документ, выданный соответствующим компетентным учреждением. В этом документе должны содержаться сведения о виде и сроках действия обстоятельств непреодолимой силы.
- 9.4. При наступлении названных обстоятельств непреодолимой силы исполнение соответствующих обязательств по настоящему Договору одной из сторон откладывается на время продолжения действия этих обстоятельств. В случае если эти обстоятельства длятся более одного месяца, стороны должны договориться о дальнейших мерах.

10. Заключительные положения

- 10.1. Любая информация, касающаяся финансового положения Сторон и условий настоящего Договора, считается конфиденциальной и не разглашается никаким третьим лицам.
- 10.2. По всем вопросам, не урегулированным настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.
- 10.3. Все споры между Сторонами, по которым не достигнуто соглашения, разрешаются в соответствии с законодательством РФ в Арбитражном суде г. Москвы.
- 10.4. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. У каждой из сторон находится один экземпляр Договора.
- 10.5. В случае изменения адреса одной из Сторон, другая Сторона должна быть об этом уведомлена в течение 5-ти рабочих дней с момента изменения адреса.

- 10.6. Отправление документов Стороне по указанному в разделе 11 адресу, или по адресу нахождения Помещения, считается надлежащим исполнением обязательства Стороной, отправившей документы.
- 10.7. Управляющая компания обязуется в случае внесения изменений в свои учредительные документы, почтовые и/или банковские реквизиты, в течение 5-ти рабочих дней сообщить об этом Пользователю письменно.
- 10.8. При заключении настоящего Договора Стороны удостоверяют, что условия взаимных обязательств соответствуют действительной воле Сторон и порочитивному использованию понятий, слов и выражений.
- 10.9. Каждая из Сторон гарантирует, что:
- 10.9.1. Подписание от его имени не требует вынесения каким-либо из его органов управления специального решения об одобрении настоящего Договора.
- 10.9.2. Полномочия его представителя не прекращены к моменту подписания настоящего Договора и достаточны для его подписания.

11. Реквизиты и подписи Сторон:

Управляющая компания	Пользователь
НП УК «Брестская» Адрес: 125047, г.Москва, ул. 2-я Брестская, дом 8 ОГРН 1137799020094 ИНН 7710481012 КПП 771001001 Р/с 40703810500010000091 в Первом Чешско-Российском банке (ООО г. Москва) БИК 044525300 К/с 30101810600000000300	ООО «Брестская» Адрес: 248926, Калужская обл., г.Калуга, ул.Автомобильная, дом 6 ОГРН 1134029000434 ИНН 4029032136 КПП 402901001 Р/с 40702810400010002789 в Первом Чешско-Российском банке (ООО г. Москва) БИК 044525300 К/с 30101810600000000300
Заместитель директора  В.А.Никитина	Генеральный директор  А.А.Шамбаев



Правила пользования помещением


Настоящие Правила регулируют порядок пользования Помещением, находящимся в собственности Пользователя.

1. Режим работы в Помещении устанавливается Пользователем, но с последующим информированием о нем Управляющей компании.
2. В случае, когда нахождение людей (сотрудники охраны, представители Управляющей компании, представители иных специальных и/или аварийных служб и органов) в Помещении Пользователя вызвано аварией или иной чрезвычайной ситуацией, которая в последствии может нанести вред помещению и имуществу иных собственников/пользователей и третьих лиц, то достаточно согласования такого нахождения указанных лиц со службой охраны Здания и последующего письменного уведомления Пользователя, но не позднее следующего рабочего дня.
3. Пользователь при пользовании Помещением обязан:
 - а) в случае намерения воспользоваться телекоммуникационными услугами сторонних организаций, согласовать с Управляющей компанией инженерный проект на такие услуги;
 - б) обеспечивать соблюдение общественных правил по электробезопасности и противопожарной безопасности лицами, находящимися в Помещении Пользователя;
 - в) применять электроприборы и оборудование только при условии наличия паспорта (сертификата) завода-изготовителя таких приборов, эксплуатировать электроприборы в соответствии с предусмотренными изготовителем правилами. При этом Управляющая компания вправе производить электрические замеры и производить оценку правильности применения Пользователем электроприборов;
 - г) при хранении горюче-смазочных материалов, пустой тары и упаковочного материала, баллонов со сжатым/сжиженным газом и иных легковоспламеняющихся веществ и предметов обеспечить условия их хранения и использования, исключающие возможность возникновения пожара;
 - д) обеспечивать сохранность находящегося в Помещении оборудования и иного имущества Управляющей компании.
4. При пользовании Помещением запрещается:
 - производить ремонтные работы, связанные с шумовым эффектом, с 9 час. 00 мин до 18 час. 00 мин. рабочего дня.
5. Ответственность за нарушение Правил эксплуатации Помещений:
 - в случае, если несоблюдение Пользователем настоящих Правил повлекло причинение ущерба Управляющей компании, иным пользователям помещений и третьим лицам, то Пользователь несет ответственность в соответствии с настоящим Договором управления Зданием и действующим законодательством РФ.
6. Подписи Сторон:

ИП УК «Брестская»
Заместитель директора



В.А.Ниситский

ООО «Брестская»
Генеральный директор


А.А.Шамбален



Пронумеровано, прошито и скреплено печатью

12 (двенадцать) листов

Помощник директора



ИП УИ «Брестская»

A handwritten signature in dark ink, appearing to be 'S.V. Fedchenko'.

С.В. Федченко

Дополнительное соглашение № 1
к Договору управления нежилым Зданием № Э/30 от 03 апреля 2015 года

«08» мая 2015 года

г. Москва

Некоммерческое партнерство Управляющая компания «Брестская», именуемое в дальнейшем Управляющая компания, в лице Заместителя директора Никитина Виталия Анатольевича, действующего на основании доверенности № 30 от 26 декабря 2014 года, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Брестская», именуемое в дальнейшем Пользователь, в лице Генерального директора Ширяева Никиты Сергеевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, в дальнейшем совместно именуемые Стороны, действуя в рамках Договора управления нежилым Зданием № 30 от 03 апреля 2015 года (далее – Договор), согласились внести следующие изменения в Договор:

1. Изложить преамбулу Договора в следующей редакции:

«Некоммерческое партнерство Управляющая компания «Брестская» (НП УК «Брестская»), именуемое в дальнейшем Управляющая компания, в лице Заместителя директора Никитина Виталия Анатольевича, действующего на основании доверенности №30 от 26 декабря 2014 года, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Брестская» (ООО «Брестская»), именуемое в дальнейшем Пользователь, в лице Генерального директора Ширяева Никиты Сергеевича, действующего на основании Устава, являющегося собственником нежилых помещений в Здании по адресу: г.Москва, улица 2-я Брестская, дом 8 (далее – Здание), с другой стороны, вместе именуемые Стороны,

в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий пользования Зданием, надлежащего содержания общего имущества в Здании, а также предоставления дополнительных услуг собственникам помещений и иным лицам в Здании, заключили настоящий Договор управления нежилым Зданием (далее - Договор) о нижеследующем:».

2. Реквизиты Пользователя, указанные в Договоре, изложить в следующей редакции:

«ООО «Брестская»
Адрес: 125047, г. Москва, ул. 2-я Брестская, д.8
ОГРН 1154029000454
ИНН 4029052136
КПП 771001001
Р/с 40702810400010002789
в Первом Чешско-Российском банке (ООО г. Москва)
БИК 044525300
К/с 3010181060000000300
Генеральный директор Н.С.Ширяев».

3. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением, положения Договора остаются неизменными.

4. Действие настоящего Дополнительного соглашения вступает в силу с момента подписания его Сторонами.

5. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в двух экземплярах по одному для каждой Стороны и является неотъемлемой частью Договора.

«Управляющая компания»

Заместитель директора
Управляющей
компания
«Брестская»



В.А.Никитин

«Пользователь»

Генеральный директор



Н.С.Ширяев



ИНН 4029052136
КПП 771001001 стр. 001



Форм по КЭД 071009

Бухгалтерская (финансовая) отчетность

Номер корректировки 0 Отчетный период (год) 34 Отчетный год 2016

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"БРЕСТСКАЯ"**

наименование организации

Дата утверждения отчетности

Код вида экономической деятельности по классификатору ОКВЭД 70.20.2

Код по ОКПО

Форм собственности (по ОКУС) 16

Организационно-правовая форма (по ОКOPФ) 12300

Единица измерения (тыс. руб. / млн. руб. – код по ОКЕИ) 384

№ 13 страниц с приложением документов или их копий на листов

Достоверность и валидность сведений, указанных
в настоящем документе, подтверждаю:

1 – руководитель
2 – уполномоченный представитель

**ШИРЯЕВ
НИКИТА
СЕРГЕЕВИЧ**

(Фамилия, имя, отчество) руководителя
уполномоченного представителя организации

Подпись _____ Дата
МП**

Наименование документа,
подтверждающего полномочия представителя

Заполняется работником налогового органа

Сведения о представлении документа

Данный документ представлен (код)

на страниц

в составе (отметить знаком V)

0710001 0710002

0710003 0710004

0710005 0710006

с приложением
документов или их копий на листов

Дата представления
документа

Зарегистрирована
на №

Фамилия, И. О.*

Подпись

* Опечатки при вводе.

** При наличии.





ИНН 4029052136
КПП 771001001 Стр. 002



+

Местонахождение (адрес)

Почтовый индекс: 125047

Субъект Российской Федерации (код) 77

Район _____

Город _____

Поселковый пункт
(д.сл., пос.сл. и т.д.) _____

Улица (проспект,
переулок и т.д.) БРЕСТСКАЯ 2-Я УЛ

Номер дома
(здания) 8

Номер корпуса
(строения) _____

Номер офиса _____

+



+



+



ИНН 4029052136
КПП 771001001 Стр. 003



Форма по ОКУД 0710001

Бухгалтерский баланс

АКТИВ

Доходы ¹	Наименование актива	Код	По состоянию на дату окончания периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря текущего периода
1	2	3	4	5	6
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
	Нематериальные активы	1110			
	Результаты исследований и разработок	1120			
	Нематериальные поисковые активы	1130			
	Материальные поисковые активы	1140			
	Основные средства	1150	105601	102537	
	Долевые вложения в материальные активы	1160			
	Финансовые вложения	1170			
	Отложенные налоговые активы	1180			
	Прочие внеоборотные активы	1190			
	Итого по разделу I	1100	105601	102537	0
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
	Заемы	1210	0	1772	
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220			
	Дебиторская задолженность	1230	0	774	
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240			
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	0	730	
	Прочие оборотные активы	1260			
	Итого по разделу II	1200	0	3276	0
	БАЛАНС	1600	105601	105813	0





ИНН 4029052136
КПП 771001001 стр. 004



+

ПАССИВ

Показатели ¹	Полное наименование показателя	Код строки	По состоянию на дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего отчетному году
1	2	3	4	5	6
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ					
—	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	105010	105010	—
—	Собственные акции, выкупленные у акционеров ²	1320	—	—	—
—	Переводы в субординированный капитал	1340	—	—	—
—	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	—	—	—
—	Резервный капитал	1360	—	—	—
—	Неразмещенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	517	437	—
—	Итого по разделу III	1300	105527	105447	0
III. ЦЕЛЕВОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ³					
—	Пассив фонд	1310	—	—	—
—	Целевой капитал	1320	—	—	—
—	Целевые средства	1350	—	—	—
—	Фонд акционерного и особо акционерного участия	1360	—	—	—
—	Резервный и иные целевые фонды	1370	—	—	—
—	Итого по разделу III	1300	—	—	—
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
—	Земельные средства	1410	—	—	—
—	Отложенные налоговые обязательства	1420	—	—	—
—	Одноразовые обязательства	1430	—	—	—
—	Прочие обязательства	1450	—	—	—
—	Итого по разделу IV	1400	—	—	—

+

+



+



ИНН 4029052136
КПП 771001001 Стр. 005



+

Доходная ¹	Налоговое показатели	Код статьи	По состоянию на дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предыдущего предыдущему
1	2	3	4	5	6
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
—	Задолженность	1510	—	—	—
—	Кредиторская задолженность	1520	74	366	—
—	Доходы будущих периодов	1530	—	—	—
—	Основное обязательство	1540	—	—	—
—	Прочие обязательства	1550	—	—	—
—	Итого по разделу V	1500	74	366	0
—	БАЛАНС	1700	105601	105813	0

+

Примечания

- ¹ Указаны в том же порядке, в котором они отражены в бухгалтерском балансе и отчете о финансовых результатах.
- ² Здесь и в других формах отчета вычитаются и поправочный показатель вычитаются и другие статьи.
- ³ Указаны в том же порядке, в котором они отражены в бухгалтерском балансе и отчете о финансовых результатах.

+



+