

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

объектов недвижимости, расположенных по адресу: г.
г. Москва, р-н Южнопортовый, 1-я ул. Машиностроения,
д. 10

ЗАКАЗЧИК:

ООО «Инвест-Град»

Дата определения стоимости:

16.10.2017

Регистрационный номер отчета:

ПЭО-29/2017/2 от 18.10.2017

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «Прайм Эдвайс. Оценка»

197376, Россия, Санкт-Петербург,

ул. Профессора Попова, 23

Тел. +7(812)718-35-34

Факс +7(812)718-35-43

www.hlbprime.com

18 октября 2017 г.

 Конкурсному управляющему
 ООО «Инвест-Град»
 г-ну Винокурову С.С.

Уважаемый Степан Степанович!

В соответствии с договором на оказание услуг по оценке №ПЭО-29/2017 от 28 сентября 2017 года сотрудниками ООО «Прайм Эдвайс. Оценка» проведено определение рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: г. Москва, р-н Южнопортовый, 1-я ул. Машиностроения, д.10.

Назначением оценки является обоснование рыночной стоимости объекта оценки для определения начальной цены имущества для реализации на торгах в соответствии со ст. 130 Федерального закона №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Обзор Объекта оценки, все необходимые обследования, анализы и расчеты выполнены Оценщиками в полном соответствии с Федеральным законом РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», требованиями стандартов оценочной деятельности и правил оценки.

Допущения и ограничивающие условия, использованные Оценщиками при проведении оценки, перечислены в соответствующем разделе Отчета об оценке.

Основываясь на проведенных исследованиях, предположениях и методологии оценки мы пришли к выводу, что по состоянию на 16.10.2017 г. рыночная стоимость (срок экспозиции 6 месяцев) объекта оценки составляет:

№	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Кадастровый номер	Рыночная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС округленно
1	Нежилое помещение, площадью 5,7 кв. м., расположенное по адресу г. Москва, р-н Южнопортовой, 1-я ул. Машиностроения, д. 10	77:04:0001018:11840	532 008	450 855	450 000
2	Нежилое помещение, площадью 6,3 кв. м., расположенное по адресу г. Москва, р-н Южнопортовой, 1-я ул. Машиностроения, д. 10	77:04:0001018:11667	588 009	498 313	500 000
3	Нежилое помещение, площадью 8,5 кв. м., расположенное по адресу г. Москва, р-н Южнопортовой, 1-я ул. Машиностроения, д. 10	77:04:0001018:11674	793 346	672 327	670 000
4	Нежилое помещение, площадью 65,7 кв.м, расположенное по адресу г. Москва, р-н Южнопортовой, 1-я ул. Машиностроения, д. 10	77:04:0001018:11162	5 400 344	4 576 562	4 580 000
5	Нежилое помещение, площадью 13,4 кв.м, расположенное по адресу г. Москва, р-н Южнопортовой, 1-я ул. Машиностроения, д. 10	77:04:0001018:11158	903 181	765 407	770 000
6	Нежилое помещение, площадью 82,3 кв.м, расположенное по адресу г. Москва, р-н Южнопортовой, 1-я ул. Машиностроения, д. 10	77:04:0001018:11097	6 764 814	5 732 893	5 730 000
7	Нежилое помещение, площадью 53,4 кв.м, расположенное по адресу г. Москва, р-н Южнопортовой, 1-я ул. Машиностроения, д. 10	77:04:0001018:11225	4 389 320	3 719 763	3 720 000
8	Нежилое помещение, площадью 28,3 кв.м, расположенное по адресу г. Москва, р-н Южнопортовой, 1-я ул. Машиностроения, д. 10	77:04:0001018:11101	2 326 175	1 971 335	1 970 000
9	Нежилое помещение, площадью 19,5 кв.м, расположенное по адресу г. Москва, р-н Южнопортовой, 1-я ул. Машиностроения, д. 10	77:04:0001018:11283	1 602 842	1 358 340	1 360 000
10	Нежилое помещение, площадью 153,5 кв. м. расположенное по адресу г. Москва, р-н Южнопортовой, 1-я ул. Машиностроения, д. 10, пом. III	77:04:0001018:12465	21 156 548	17 929 278	17 930 000
	Итого		44 456 588	37 675 074	37 680 000

Необходимо отметить, что результат рыночной стоимости, независимо от методов оценки всегда содержит некоторую неопределенность. Сложившаяся практика оценки позволяет утверждать, что величина указанной неопределенности принимается, как правило, равной (+/-) 30%¹.

Обращаем Ваше внимание, что настоящее письмо не является Отчетом об оценке, а только предваряет последний. Разделы 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.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по Отчету об оценке, мы готовы предоставить Вам все необходимые дополнительные разъяснения.

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу.

С уважением,
 Генеральный директор
 ООО «Прайм Эдвайс. Оценка»
 Мухаметшин Руслан

¹ Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога», утв. решением Комитета Ассоциации российских банков (Протокол от «25» ноября 2011г.)

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
1.1 Результаты расчета рыночной стоимости объекта оценки.....	6
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	9
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ	11
4.1. Допущения и ограничения общего характера	11
4.2. Допущения и ограничения частного характера	12
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	13
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ.....	14
6.1. Краткое описание Южнопортового района	14
6.2. Описание локального местоположения объекта оценки.....	16
6.3. Определение оцениваемых прав.....	18
6.4. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	19
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ИНЫХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	27
7.1. Макроэкономический обзор	27
7.2. Краткая характеристика региона местонахождения объекта оценки	32
7.3. Юридические ограничения использования объекта оценки	34
7.4. Ограничения физического характера для использования объекта оценки.....	35
7.5. Обзор рынка недвижимости Москвы	35
7.6. Экономическая эффективность использования объекта оценки.....	41
8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ	42
8.1. Краткий обзор подходов и методов оценки.....	42
8.2. Обоснование применяемых подходов	43
9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	45
10. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	54
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	60
12. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	61
13. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ И ИХ ИСТОЧНИКОВ	62
ПРИЛОЖЕНИЕ 1.....	63
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	79
ПРИЛОЖЕНИЕ 3	84

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения оценки	договор на оказание услуг по оценке № ПЭО-29/2017 от 28 сентября 2017 года																																																																													
Объект оценки:	<table border="1"> <thead> <tr> <th>№</th> <th>Наименование, назначение и краткая характеристика объекта</th> <th>Площадь, кв.м.</th> <th>Год выпуска (постройки, приобретения)</th> <th>код по БТИ</th> <th>Кадастровый номер</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Нежилое помещение, площадью 5,7 кв. м., расположенное по адресу г. Москва, р-н Южнопортовой, 1-я ул. Машиностроения, д. 10</td> <td>5,7</td> <td>2015</td> <td>комната 486</td> <td>77:04:0001018:11840</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Нежилое помещение, площадью 6,3 кв. м., расположенное по адресу г. Москва, р-н Южнопортовой, 1-я ул. Машиностроения, д. 10</td> <td>6,3</td> <td>2015</td> <td>комната 370</td> <td>77:04:0001018:11667</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Нежилое помещение, площадью 8,5 кв. м., расположенное по адресу г. Москва, р-н Южнопортовой, 1-я ул. Машиностроения, д. 10</td> <td>8,5</td> <td>2015</td> <td>комната 349</td> <td>77:04:0001018:11674</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>Нежилое помещение, площадью 65,7 кв.м, расположенное по адресу г. Москва, р-н Южнопортовой, 1-я ул. Машиностроения, д. 10</td> <td>65,7</td> <td>2015</td> <td>комната 121</td> <td>77:04:0001018:11162</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>Нежилое помещение, площадью 13,4 кв.м, расположенное по адресу г. Москва, р-н Южнопортовой, 1-я ул. Машиностроения, д. 10</td> <td>13,4</td> <td>2015</td> <td>комната 99</td> <td>77:04:0001018:11158</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>Нежилое помещение, площадью 82,3 кв.м, расположенное по адресу г. Москва, р-н Южнопортовой, 1-я ул. Машиностроения, д. 10</td> <td>82,3</td> <td>2015</td> <td>комната 123</td> <td>77:04:0001018:11097</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>Нежилое помещение, площадью 53,4 кв.м, расположенное по адресу г. Москва, р-н Южнопортовой, 1-я ул. Машиностроения, д. 10</td> <td>53,4</td> <td>2015</td> <td>комната 122</td> <td>77:04:0001018:11225</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>Нежилое помещение, площадью 28,3 кв.м, расположенное по адресу г. Москва, р-н Южнопортовой, 1-я ул. Машиностроения, д. 10</td> <td>28,3</td> <td>2015</td> <td>комната 114</td> <td>77:04:0001018:11101</td> </tr> <tr> <td>9</td> <td>Нежилое помещение, площадью 19,5 кв.м, расположенное по адресу г. Москва, р-н Южнопортовой, 1-я ул. Машиностроения, д. 10</td> <td>19,5</td> <td>2015</td> <td>комната 56</td> <td>77:04:0001018:11283</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Итого</td> <td>283,10</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	№	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Площадь, кв.м.	Год выпуска (постройки, приобретения)	код по БТИ	Кадастровый номер	1	Нежилое помещение, площадью 5,7 кв. м., расположенное по адресу г. Москва, р-н Южнопортовой, 1-я ул. Машиностроения, д. 10	5,7	2015	комната 486	77:04:0001018:11840	2	Нежилое помещение, площадью 6,3 кв. м., расположенное по адресу г. Москва, р-н Южнопортовой, 1-я ул. Машиностроения, д. 10	6,3	2015	комната 370	77:04:0001018:11667	3	Нежилое помещение, площадью 8,5 кв. м., расположенное по адресу г. Москва, р-н Южнопортовой, 1-я ул. Машиностроения, д. 10	8,5	2015	комната 349	77:04:0001018:11674	4	Нежилое помещение, площадью 65,7 кв.м, расположенное по адресу г. Москва, р-н Южнопортовой, 1-я ул. Машиностроения, д. 10	65,7	2015	комната 121	77:04:0001018:11162	5	Нежилое помещение, площадью 13,4 кв.м, расположенное по адресу г. Москва, р-н Южнопортовой, 1-я ул. Машиностроения, д. 10	13,4	2015	комната 99	77:04:0001018:11158	6	Нежилое помещение, площадью 82,3 кв.м, расположенное по адресу г. Москва, р-н Южнопортовой, 1-я ул. Машиностроения, д. 10	82,3	2015	комната 123	77:04:0001018:11097	7	Нежилое помещение, площадью 53,4 кв.м, расположенное по адресу г. Москва, р-н Южнопортовой, 1-я ул. Машиностроения, д. 10	53,4	2015	комната 122	77:04:0001018:11225	8	Нежилое помещение, площадью 28,3 кв.м, расположенное по адресу г. Москва, р-н Южнопортовой, 1-я ул. Машиностроения, д. 10	28,3	2015	комната 114	77:04:0001018:11101	9	Нежилое помещение, площадью 19,5 кв.м, расположенное по адресу г. Москва, р-н Южнопортовой, 1-я ул. Машиностроения, д. 10	19,5	2015	комната 56	77:04:0001018:11283	Итого		283,10				<table border="1"> <thead> <tr> <th>№</th> <th>Наименование, назначение и краткая характеристика объекта</th> <th>Год выпуска (постройки, приобретения)</th> <th>код по БТИ</th> <th>Кадастровый номер</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>10</td> <td>Нежилое помещение, площадью 153,5 кв. м. расположенное по адресу г. Москва, р-н Южнопортовой, 1-я ул. Машиностроения, д. 10, пом. III</td> <td>2016</td> <td>комнаты 1-6</td> <td>77:04:0001018:12465</td> </tr> </tbody> </table>	№	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Год выпуска (постройки, приобретения)	код по БТИ	Кадастровый номер	10	Нежилое помещение, площадью 153,5 кв. м. расположенное по адресу г. Москва, р-н Южнопортовой, 1-я ул. Машиностроения, д. 10, пом. III	2016	комнаты 1-6	77:04:0001018:12465
	№	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Площадь, кв.м.	Год выпуска (постройки, приобретения)	код по БТИ	Кадастровый номер																																																																								
	1	Нежилое помещение, площадью 5,7 кв. м., расположенное по адресу г. Москва, р-н Южнопортовой, 1-я ул. Машиностроения, д. 10	5,7	2015	комната 486	77:04:0001018:11840																																																																								
	2	Нежилое помещение, площадью 6,3 кв. м., расположенное по адресу г. Москва, р-н Южнопортовой, 1-я ул. Машиностроения, д. 10	6,3	2015	комната 370	77:04:0001018:11667																																																																								
	3	Нежилое помещение, площадью 8,5 кв. м., расположенное по адресу г. Москва, р-н Южнопортовой, 1-я ул. Машиностроения, д. 10	8,5	2015	комната 349	77:04:0001018:11674																																																																								
	4	Нежилое помещение, площадью 65,7 кв.м, расположенное по адресу г. Москва, р-н Южнопортовой, 1-я ул. Машиностроения, д. 10	65,7	2015	комната 121	77:04:0001018:11162																																																																								
	5	Нежилое помещение, площадью 13,4 кв.м, расположенное по адресу г. Москва, р-н Южнопортовой, 1-я ул. Машиностроения, д. 10	13,4	2015	комната 99	77:04:0001018:11158																																																																								
	6	Нежилое помещение, площадью 82,3 кв.м, расположенное по адресу г. Москва, р-н Южнопортовой, 1-я ул. Машиностроения, д. 10	82,3	2015	комната 123	77:04:0001018:11097																																																																								
	7	Нежилое помещение, площадью 53,4 кв.м, расположенное по адресу г. Москва, р-н Южнопортовой, 1-я ул. Машиностроения, д. 10	53,4	2015	комната 122	77:04:0001018:11225																																																																								
	8	Нежилое помещение, площадью 28,3 кв.м, расположенное по адресу г. Москва, р-н Южнопортовой, 1-я ул. Машиностроения, д. 10	28,3	2015	комната 114	77:04:0001018:11101																																																																								
	9	Нежилое помещение, площадью 19,5 кв.м, расположенное по адресу г. Москва, р-н Южнопортовой, 1-я ул. Машиностроения, д. 10	19,5	2015	комната 56	77:04:0001018:11283																																																																								
Итого		283,10																																																																												
№	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Год выпуска (постройки, приобретения)	код по БТИ	Кадастровый номер																																																																										
10	Нежилое помещение, площадью 153,5 кв. м. расположенное по адресу г. Москва, р-н Южнопортовой, 1-я ул. Машиностроения, д. 10, пом. III	2016	комнаты 1-6	77:04:0001018:12465																																																																										
Место расположения объекта оценки	г. Москва, р-н Южнопортовой, 1-я ул. Машиностроения, д. 10																																																																													
Правообладатель объекта оценки:	полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Инвест-Град» ИНН 7728513547 КПП 770301001 ОГРН 7117747202610 от 11.10.2011																																																																													
Основание проведения оценки, реквизиты Заказчика и Исполнителя, информация обо все специалистах, привлекаемых к проведения оценки:	информация приведена в разделе 3 настоящего отчета																																																																													
Цель проведения оценки:	определение рыночной стоимости																																																																													
Назначение оценки:	обоснование рыночной стоимости объекта оценки обоснование рыночной стоимости объекта оценки для реализации на торгах в соответствии со ст. 130 Федерального закона №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»																																																																													
Оцениваемые права на объект оценки	право частной собственности																																																																													
Обременения, сервитуты:	только указанные в отчете																																																																													
Факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки:	количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результат оценки объекта оценки, а также другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость, приведены в главах 4, 6 и 7 настоящего отчета.																																																																													
Балансовая стоимость суммарная	36 144 898,86 рублей.																																																																													
Наиболее эффективное использование:	Нежилые помещения №№1-9 - кладовые; Нежилое помещение №10 – коммерческое использование (офисы) (см. раздел ННЭИ)																																																																													
Текущее использование объекта оценки:	не используется																																																																													
Дата определения стоимости (дата проведения оценки):	16.10.2017 г.																																																																													
Дата осмотра объекта оценки:	16.10.2017 г.																																																																													
Дата составления отчета:	18.10.2017 г.																																																																													
Курс доллара США на дату оценки по ЦБ РФ, руб.	57,6196 рублей																																																																													

Курс евро на дату оценки по ЦБ РФ, руб.	68,1409 рублей
Основные допущения и ограничения, используемые в отчете:	приведены в разделе 4 настоящего отчета
Срок рыночной экспозиции объекта оценки:	период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним, составляет шесть месяцев
Ограничения и пределы применения полученного результата:	<p>Согласно п. 3 ФСО № 3 и ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.</p> <p>Согласно ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.</p> <p>Полученная итоговая величина стоимости объекта оценки может быть использована только в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки, установленным Заданием на оценку.</p>
Результаты оценки объекта, полученные при применении различных подходов к оценке:	Таблица 1.1.1
Рыночная стоимость объекта оценки, округленно:	37 680 000 рублей без учета НДС

1.1 Результаты расчета рыночной стоимости объекта оценки

Таблица 1.1.1

Результаты оценки объектов недвижимости

№	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	код по БТИ	Кадастровый номер	Сравнительный подход, руб. с НДС	Доходный подход, руб. с НДС	Затратный подход, руб. с НДС	Рыночная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС округленно
1	Нежилое помещение, площадью 5,7 кв. м., расположенное по адресу г. Москва, р-н Южнопортовой, 1-я ул. Машиностроения, д. 10	комната 486	77:04:0001018:11840	532 008	не применялся	не применялся	532 008	450 855	450 000
2	Нежилое помещение, площадью 6,3 кв. м., расположенное по адресу г. Москва, р-н Южнопортовой, 1-я ул. Машиностроения, д. 10	комната 370	77:04:0001018:11667	588 009	не применялся	не применялся	588 009	498 313	500 000
3	Нежилое помещение, площадью 8,5 кв. м., расположенное по адресу г. Москва, р-н Южнопортовой, 1-я ул. Машиностроения, д. 10	комната 349	77:04:0001018:11674	793 346	не применялся	не применялся	793 346	672 327	670 000
4	Нежилое помещение, площадью 65,7 кв.м, расположенное по адресу г. Москва, р-н Южнопортовой, 1-я ул. Машиностроения, д. 10	комната 121	77:04:0001018:11162	5 400 344	не применялся	не применялся	5 400 344	4 576 562	4 580 000
5	Нежилое помещение, площадью 13,4 кв.м, расположенное по адресу г. Москва, р-н Южнопортовой, 1-я ул. Машиностроения, д. 10	комната 99	77:04:0001018:11158	903 181	не применялся	не применялся	903 181	765 407	770 000
6	Нежилое помещение, площадью 82,3 кв.м, расположенное по адресу г. Москва, р-н Южнопортовой, 1-я ул. Машиностроения, д. 10	комната 123	77:04:0001018:11097	6 764 814	не применялся	не применялся	6 764 814	5 732 893	5 730 000
7	Нежилое помещение, площадью 53,4 кв.м, расположенное по адресу г. Москва, р-н Южнопортовой, 1-я ул. Машиностроения, д. 10	комната 122	77:04:0001018:11225	4 389 320	не применялся	не применялся	4 389 320	3 719 763	3 720 000
8	Нежилое помещение, площадью 28,3 кв.м, расположенное по адресу г. Москва, р-н Южнопортовой, 1-я ул. Машиностроения, д. 10	комната 114	77:04:0001018:11101	2 326 175	не применялся	не применялся	2 326 175	1 971 335	1 970 000
9	Нежилое помещение, площадью 19,5 кв.м, расположенное по адресу г. Москва, р-н Южнопортовой, 1-я ул. Машиностроения, д. 10	комната 56	77:04:0001018:11283	1 602 842	не применялся	не применялся	1 602 842	1 358 340	1 360 000
10	Нежилое помещение, площадью 153,5 кв. м. расположенное по адресу г. Москва, р-н Южнопортовой, 1-я ул. Машиностроения, д. 10, пом. III	комнаты 1-6	77:04:0001018:12465	22 876 915	19 436 181	не применялся	21 156 548	17 929 278	17 930 000
Итого							44 456 588	37 675 074	37 680 000

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Общество с ограниченной ответственностью «Инвест-Град», именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице Конкурсного управляющего **Винокурова Степана Степановича,** действующего на основании решения Арбитражного суда г. Москвы от 23.06.2017 г. по делу № А40-132130/2016, , с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Прайм Эдвайс. Оценка»,** именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице Генерального директора **Мухаметшина Руслана Талгатовича,** действующего на основании Устава, с другой стороны, составили настоящее Задание на оценку для оказания Исполнителем услуг в соответствии с договором № ПЭО-29/2017 от 28.09.2017 (далее – Договор).

1. Объект оценки

№	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Площадь, кв.м.	Год выпуска (постройки, приобретения)	код по БТИ	Кадастровый номер
1	Нежилое помещение, площадью 5,7 кв. м., расположенное по адресу г. Москва, р-н Южнопортовой, 1-я ул. Машиностроения, д. 10	5,7	2015	комната 486	77:04:0001018:11840
2	Нежилое помещение, площадью 6,3 кв. м., расположенное по адресу г. Москва, р-н Южнопортовой, 1-я ул. Машиностроения, д. 10	6,3	2015	комната 370	77:04:0001018:11667
3	Нежилое помещение, площадью 8,5 кв. м., расположенное по адресу г. Москва, р-н Южнопортовой, 1-я ул. Машиностроения, д. 10	8,5	2015	комната 349	77:04:0001018:11674
4	Нежилое помещение, площадью 65,7 кв.м., расположенное по адресу г. Москва, р-н Южнопортовой, 1-я ул. Машиностроения, д. 10	65,7	2015	комната 121	77:04:0001018:11162
5	Нежилое помещение, площадью 13,4 кв.м., расположенное по адресу г. Москва, р-н Южнопортовой, 1-я ул. Машиностроения, д. 10	13,4	2015	комната 99	77:04:0001018:11158
6	Нежилое помещение, площадью 82,3 кв.м., расположенное по адресу г. Москва, р-н Южнопортовой, 1-я ул. Машиностроения, д. 10	82,3	2015	комната 123	77:04:0001018:11097
7	Нежилое помещение, площадью 53,4 кв.м., расположенное по адресу г. Москва, р-н Южнопортовой, 1-я ул. Машиностроения, д. 10	53,4	2015	комната 122	77:04:0001018:11225
8	Нежилое помещение, площадью 28,3 кв.м., расположенное по адресу г. Москва, р-н Южнопортовой, 1-я ул. Машиностроения, д. 10	28,3	2015	комната 114	77:04:0001018:11101
9	Нежилое помещение, площадью 19,5 кв.м., расположенное по адресу г. Москва, р-н Южнопортовой, 1-я ул. Машиностроения, д. 10	19,5	2015	комната 56	77:04:0001018:11283
	Итого	283,10			

№	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Год выпуска (постройки, приобретения)	код по БТИ	Кадастровый номер
10	Нежилое помещение, площадью 153,5 кв. м., расположенное по адресу г. Москва, р-н Южнопортовой, 1-я ул. Машиностроения, д. 10, пом. III	2016	комнаты 1-6	77:04:0001018:12465

2. Имущественные права на объект оценки

права собственности

3. Цель оценки

определение рыночной стоимости

4. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения

обоснование рыночной стоимости объекта оценки обоснование рыночной стоимости объекта оценки для реализации на торгах в соответствии со ст. 130 Федерального закона №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». Согласно ст. 3 Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» значение рыночной стоимости носит вероятностный характер, что предполагает наличие интервала значений рыночной стоимости, совместимых с рыночными данными и не противоречащих им. Однако результатом оценки может являться только определенное значение рыночной стоимости, но не интервал таких значений. Данное ограничение следует из норм Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и стандартов оценочной деятельности и подразумевает, в частности, рекомендательный характер расчетной величины рыночной стоимости, определенной независимым оценщиком, для участников сделки с объектом оценки.

5. Вид стоимости

рыночная стоимость

6. Дата оценки

16.10.2017

7. Срок проведения оценки

16.10.2017 – 18.10.2017 г.

8. Информация об Оценщиках

Евдокимов Евгений Анатольевич

Член Ассоциации саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (Ассоциация СРО «НКСО») (119017, Москва, ул. Малая Ордынка, д.13, строение 3) (выписка № 046/78 от 17 мая 2017 года) (включен в реестр оценщиков 26.10.2010г. за пер. № 02019); ответственность Оценщика застрахована в ОАО «АльфаСтрахование» на страховую сумму 30 100

000 рублей (Полис №7811R/776/00192/7 от 01.10.2017г); диплом о профессиональной переподготовке в Санкт-Петербургском государственном политехническом университете по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП №889619 от 29.06.2010г.; свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» №6750 от 15 мая 2013г.; стаж работы более шести лет.

Местонахождение Оценщика: Санкт-Петербург, ул. Проф. Попова, д. 23, лит. А, пом. 17-Н

9. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

Допущения и ограничивающие условия общего характера указываются Оценщиком в разделе 4.1 отчета об оценке и не зависят от объекта оценки.

Допущения и ограничивающие условия частного характера, на которых основывается оценка, приведены ниже, а также указываются в разделе 4.2 отчета об оценке:

- Оценщик принимает, что по состоянию на дату оценки, представленные к оценке объекты принадлежат ООО «Инвест-Град» на правах собственности, и не участвуют в судебных разбирательствах, спорах, не обременены залоговыми обязательствами и на них нет притязаний со стороны третьих лиц;
- в рамках данной работы Оценщик не указывает возможные границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость;
- рыночная стоимость оцениваемого объекта будет определяться на основании предоставленных Заказчиком документов без проверки их подлинности;
- комната 121 (площадь 65,7 кв. м.), комната 122 (53,4 кв. м.), комната 56 (19,5 кв. м.) и нежилое помещение (комнаты 1-6, площадью 153,5 кв. м.) – к данным помещениям нет доступа, они заняты сторонними лицами, установлены замки, в рамках осмотра не удалось получить доступ к данным объектам. Оценка будет произведена в предположении, что состояние данных помещений аналогично соседним объектам. Помещение, занимающее комнаты 1-6 площадью 153,5 кв. м. расположенное на первом этаже внутри двора будет оцениваться в состоянии без ремонта, так как застройщик передает в собственность помещения без отделки, вся стоимость ремонта по решению суда при признании собственником ООО «Инвест-Град» вероятно будет предъявлена к возмещению;
- в рамках настоящей работы техническая экспертиза рассматриваемых улучшений не проводится. Строительная экспертиза и обследования объектов недвижимости выполняется специализированными компаниями, имеющими соответствующее разрешение на проведение такого рода работ (ФЗ РФ от 22 июля 2008 г. N 148-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»). После специального анализа эксперты строительной экспертизы выдают заключение, на основе которого может быть проведена реконструкция или модернизация здания, укрепление соответствующих конструкций для дальнейшей эксплуатации объекта недвижимости. В рамках данной работы не предполагается привлечение дополнительных квалифицированных специалистов в области строительной экспертизы, анализ и выводы о текущем состоянии объектов оценки будут опираться на данные визуального осмотра и предоставленные Заказчиком правоустанавливающие и правоподтверждающие документы, а также фотоматериалы;
- в рамках данной работы предполагается, что объекты оценки обеспечены всеми необходимыми для нормальной эксплуатации инженерными коммуникациями.

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ЗАКАЗЧИК:

ООО «Прайм Эдвайс. Оценка»

Адрес: 197376, Санкт-Петербург, ул. Профессора Попова, д.23,
лит. А, пом. 17-Н
ИНН 7813601385 КПП 781301001
ОГРН 1147847385730
ОКПО 79730693
Расчетный счет: 40702810848000002684
ПАО «БАНК «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ»
г. Санкт-Петербург
к/счет 30101810900000000790
БИК 044030790

ООО «Инвест-Град»

Адрес: Москва, ул. Грузинская б., дом 42, помещение П
ИНН 7728513547 КПП 770301001
ОГРН 7117747202610 от 11.10.2011
р/с 40702810800000010631
Полное фирменное наименование банка: ПУБЛИЧНОЕ
АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «БАНК ЗЕНИТ»
Сокращенное фирменное наименование банка: ПАО «БАНК ЗЕНИТ»
Почтовый адрес: Россия, 129110, г. Москва, Банный пер., д. 9
Кор/сч: 30101810000000000272
БИК 044525272

Генеральный директор

Конкурсный управляющий
ООО «Инвест-Град»

_____/Р. Т. Мухаметшин/
м.п.

_____/С. С. Винокуров/

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Основанием для проведения оценки является договор на оказание услуг по оценке №ПЭО-29/2017 от 28 сентября 2017 г., заключенный между ООО «Инвест-Град» и ООО «Прайм Эдвайс. Оценка».

Сведения о Заказчике оценки представлены в таблице далее.

Реквизиты Заказчика оценки:	Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «ИНВЕСТ-ГРАД» ИНН 7728513547 КПП 770301001 ОГРН 7117747202610 от 11.10.2011
Место нахождения Заказчика оценки:	Москва, ул. Грузинская б., дом 42, помещение П

Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор и его независимости представлены в таблице далее.

Реквизиты ООО «Прайм Эдвайс. Оценка» (юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор):	Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Прайм Эдвайс. Оценка» ИНН 7813601385 КПП 781301001 ОГРН 1147847385730, дата присвоения 06.11.2014 Тел.: +7 (812) 718-35-34 Факс: +7 (812) 718-35-43 office@hlbprime.com www.hlbprime.com
Место нахождения ООО «Прайм Эдвайс. Оценка»:	Санкт-Петербург, ул. Проф. Попова, д. 23, лит.А, пом.17-Н
Страхование гражданской (профессиональной) ответственности ООО «Прайм Эдвайс. Оценка»:	СПАО «ИНГОССТРАХ», договор страхования № 433-191-080717/16 от 14.12.2016г. Период страхования с 01.01.2017г. по 31.12.2017г., страховая сумма 101 000 000 рублей.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Прайм Эдвайс. Оценка» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» приказы Минэкономразвития РФ №299 от 20.05.2015 и №785 от 06.12.2016. Общество с ограниченной ответственностью «Прайм Эдвайс. Оценка» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Сведения об Оценщике и его независимости представлены в таблице далее.

Информация об оценщиках:	Евдокимов Евгений Анатольевич Член Ассоциации саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (Ассоциация СРО «НКСО») (119017, Москва, ул. Малая Ордынка, д.13, строение 3) (выписка № 046/78 от 17 мая 2017 года) (включен в реестр оценщиков 26.10.2010г. за рег. № 02019); ответственность Оценщика застрахована в ОАО «АльфаСтрахование» на страховую сумму 30 100 000 рублей (Полис №7811R/776/00192/7 от 01.10.2017г); диплом о профессиональной переподготовке в Санкт-Петербургском государственном политехническом университете по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП №889619 от 29.06.2010г.; свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» №6750 от 15 мая 2013г.; стаж работы более шести лет. Местонахождение Оценщика: Санкт-Петербург, ул. Проф. Попова, д. 23, лит. А, пом. 17-Н Тел. Оценщика: +7 (812) 718-35-34, доб. 232 Факс Оценщика: +7 (812) 718-35-43 Эл. почта Оценщика: e.evdokimov@hlbprime.com
--------------------------	---

<p>Сведения о независимости оценщика:</p>	<p>Настоящим Оценщик Евдокимов Евгений Анатольевич подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» приказы Минэкономразвития РФ №299 от 20.05.2015 и №785 от 06.12.2016, при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.</p> <p>Оценщик Евдокимов Евгений Анатольевич не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик Евдокимов Евгений Анатольевич не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
<p>Информация об отсутствии/ наличии обстоятельств, при которых Оценщик в соответствии с действующим законодательством не имеет права осуществлять оценку</p>	<p>Обстоятельства, препятствующие в соответствии с федеральным законодательством проведению оценки, отсутствуют</p>
<p>Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах представлена в таблице далее.</p>	
<p>Е. А. Евдокимов – старший оценщик ООО «Прайм Эдвайс. Оценка». Член Ассоциации саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (Ассоциация СРО «НКССО»).</p>	<p>Степень участия: осмотр объекта оценки, сбор и анализ исходной информации, расчет стоимости объекта оценки, формирование Отчета об оценке. Ответственный исполнитель отчета.</p>

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

Согласно п. 4 ФСО № 3, отчет об оценке выполняется в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений.

Согласно п. 9 ФСО № 1, допущение — предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Согласно п. 24 ФСО № 1, при проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.

Настоящая работа была проведена с учетом допущений и ограничений общего и частного характера.

4.1. Допущения и ограничения общего характера

При выполнении настоящей работы Оценщик исходил из следующих предположений, допущений и ограничений, которые являются неотъемлемой частью данного отчета.

- Предполагается, что все существующие федеральные, государственные и местные законы и инструкции соблюдены.
- Оценщик не несет ответственности за исчерпывающее юридическое описание оцениваемых прав или за вопросы, связанные с рассмотрением прав, включая обременения и сервитуты. Оцениваемые права считаются достоверными и достаточными для рыночного оборота оцениваемого имущества. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или обременений, кроме оговоренных в отчете.
- Оценщик не несет ответственности за наличие скрытых факторов, которые невозможно обнаружить путем обычного визуального осмотра или при изучении документации, относящейся к оцениваемому имуществу, ни за необходимость выявления таковых, которые могут оказать влияние на стоимость. Таким образом, предполагается, что отсутствуют какие-либо скрытые дефекты, за исключением обнаруженных, оказывающих влияние на оцениваемую стоимость.
- Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в отчете об оценке, считаются достоверными, однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность полученной информации. В тех случаях, когда это необходимо, в отчете указывается источник информации. Ссылки на источник информации могут сохраняться в архиве Оценщика.
- Проверка технической документации, юридических документов, финансовых и иных данных, предоставленных Заказчиком, не проводилась. Указанная информация принята как достоверная.
- Настоящий отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости имущества на дату определения стоимости и не является гарантией того, что оценочная стоимость на имущество будет совпадать с ценой на свободном рынке.
- Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, административных, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, следовательно, на рыночную стоимость объекта оценки.
- Оценка была произведена только для указанных целей. Настоящий отчет действителен только в полном объеме.
- Оценщик не имеет права публиковать настоящий отчет в целом или по частям, ссылок на отчет и данных, содержащихся в отчете, без письменного согласия Заказчика;
- От Оценщика не требуется появляться в суде, или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
- По согласованию с Заказчиком от Оценщика не требуется проведение дополнительных работ, если только не будут заключены иные соглашения.
- Расчеты в рамках проведения оценки Объекта осуществлялись Оценщиком с использованием

программы «Microsoft Excel». В расчетных таблицах и формулах, представленных в настоящем Отчете, могут быть приведены округленные значения показателей. Итоговые значения могут быть получены также при использовании округленных показателей.

- Итоговая величина стоимости объекта оценки может применяться только в соответствии с обозначенными целями и назначением отчета 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 месяцев².

4.2. Допущения и ограничения частного характера

В процессе выполнения работы по определению рыночной стоимости объекта оценки возникла необходимость сделать следующие допущения частного характера и ограничения при применении результата оценки:

- Оценщик принимает, что по состоянию на дату оценки, представленные к оценке объекты принадлежат ООО «Инвест-Град» на правах собственности, и не участвуют в судебных разбирательствах, спорах, не обременены залогами и на них нет притязаний со стороны третьих лиц;
- в рамках данной работы Оценщик не указывает возможные границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость;
- рыночная стоимость оцениваемого объекта будет определяться на основании предоставленных Заказчиком документов без проверки их подлинности;
- комната 121 (площадь 65,7 кв. м.), комната 122 (53,4 кв. м.), комната 56 (19,5 кв. м.) и нежилое помещение (комнаты 1-6, площадью 153,5 кв. м.) – к данным помещениям нет доступа, они заняты сторонними лицами, установлены замки, в рамках осмотра не удалось получить доступ к данным объектам. Оценка будет произведена в предположении, что состояние данных помещений аналогично соседним объектам. Помещение, занимающее комнаты 1-6 площадью 153,5 кв. м. расположенное на первом этаже внутри двора будет оцениваться в состоянии без ремонта, так как застройщик передает в собственность помещения без отделки, вся стоимость ремонта по решению суда при признании собственником ООО «Инвест-Град» вероятно будет предъявлена к возмещению.
- в рамках настоящей работы техническая экспертиза рассматриваемых улучшений не проводится. Строительная экспертиза и обследования объектов недвижимости выполняется специализированными компаниями, имеющими соответствующее разрешение на проведение такого рода работ (ФЗ РФ от 22 июля 2008 г. N 148-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»). После специального анализа эксперты строительной экспертизы выдают заключение, на основе которого может быть проведена реконструкция или модернизация здания, укрепление соответствующих конструкций для дальнейшей эксплуатации объекта недвижимости. В рамках данной работы не предполагается привлечение дополнительных квалифицированных специалистов в области строительной экспертизы, анализ и выводы о текущем состоянии объектов оценки будут опираться на данные визуального осмотра и предоставленные Заказчиком правоустанавливающие и правоподтверждающие документы, а также фотоматериалы;
- в рамках данной работы предполагается, что объекты оценки обеспечены всеми необходимыми для нормальной эксплуатации инженерными коммуникациями.

² «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 297.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В соответствии с законодательством РФ³ при оценке имущества Оценщик обязан использовать федеральные стандарты оценки (ФСО) и стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой он является.

Федеральные стандарты оценки	<ul style="list-style-type: none"> ▪ «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 297. ▪ «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 298. ▪ «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» приказы Минэкономразвития РФ №299 от 20.05.2015 и №785 от 06.12.2016. ▪ «Оценка недвижимости (ФСО №7)» приказ МЭРиТ РФ от 25.11.2014 №611.
Стандарты Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков»	<ul style="list-style-type: none"> ▪ основополагающий (базовый) стандарт СТО СДС СРО НКСО 1.1-2007 ▪ СТО СДС СРО НКСО 3.1-2015 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» ▪ СТО СДС СРО НКСО 3.2-2015 «Цель оценки и виды стоимости» ▪ СТО СДС СРО НКСО 3.3-2016 «Требования к отчету об оценке» ▪ СТО СДС СРО НКСО 3.7-2015 «Оценка недвижимости»

³ Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 №135-ФЗ

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ


Согласно административно-территориальному делению Москвы, объекты оценки расположены в Юго-Восточном административном округе, в Южнопортовом районе.

6.1. Краткое описание Южнопортового района

Краткое описание Южнопортового района приведено в таблице ниже.

Таблица 6.1.1

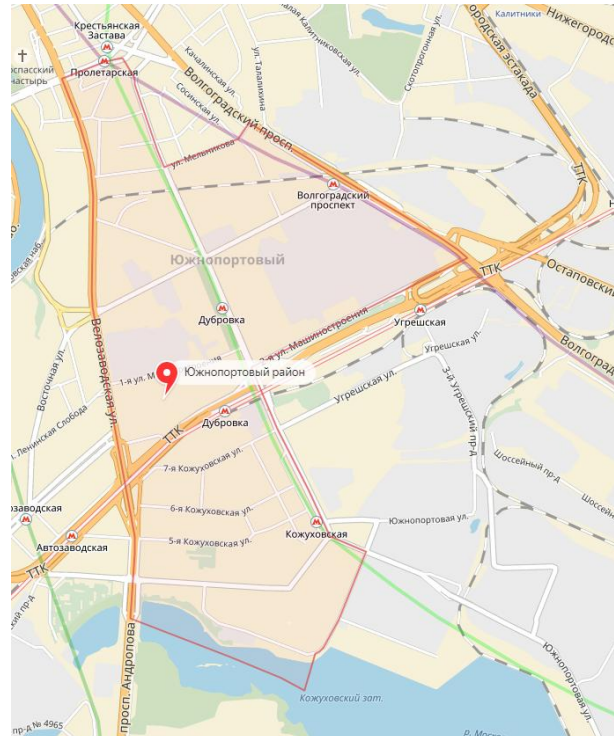
Краткое описание Южнопортового района, Юго-Западного административного округа города Москвы

Название района	Южнопортовый район Управление районом осуществляет Управа Южнопортового района и прочие районные органы власти.
Расположение Южнопортового района на карте Москвы	
Площадь	453 га.
Численность населения, чел.	74 097 чел. ⁴
Транспорт	На территории Южнопортового района находятся четыре станции метрополитена «Пролетарская» и «Волгоградский проспект» Таганско-Краснопресненской линии, «Кожуховская» и «Дубровка» Люблинско-Дмитровской линии. Основные автомобильные магистрали Южнопортового района — 3-ий Крутицкий переулок, Новоспасский проезд, 1-я Дубровская улица, Волгоградский проспект, Новоостановская улица, 2-я улица Машиностроения, 3-е Транспортное Кольцо, Южнопортовая улица, улица Трофимова, улица Сайкина, 2-й Кожуховский проезд, Велозаводская улица и Шарикоподшипниковская улица.
Граница района	Граница Южнопортового района проходит по оси старого русла реки Москвы, далее по осям: проспекта Андропова, улицы Сайкина, Велозаводской улицы, улицы Симоновский вал, 3-го Крутицкого переулка, безымянного проезда, 1-й Дубровской улицы, улицы Мельникова, Волгоградского проспекта, 2-й улицы Машиностроения, Шарикоподшипниковской улицы, Южнопортовой улицы, 2-

⁴ По данным Петростата на 31.06.2017 г.

го Южнопортового проезда до реки Москвы.

Южнопортовый район граничит с Даниловским районом (Южный округ (ЮАО)), Таганским районом (Центральный округ (ЦАО)), Нижегородским районом, районом Печатники и районом Нагатинский затон (Южный округ (ЮАО)).



Источники информации: <http://mosopen.ru/region/obruchevskij/> и др.

6.2. Описание локального местоположения объекта оценки

Объектами оценки являются:

№	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Площадь, кв.м.	код по БТИ	Кадастровый номер	Балансовая стоимость, руб. коп.
1	Нежилое помещение, площадью 5,7 кв. м., расположенное по адресу г. Москва, р-н Южнопортовой, 1-я ул. Машиностроения, д. 10	5,7	комната 486	77:04:0001018:11840	401 933,22
2	Нежилое помещение, площадью 6,3 кв. м., расположенное по адресу г. Москва, р-н Южнопортовой, 1-я ул. Машиностроения, д. 10	6,3	комната 370	77:04:0001018:11667	444 241,98
3	Нежилое помещение, площадью 8,5 кв. м., расположенное по адресу г. Москва, р-н Южнопортовой, 1-я ул. Машиностроения, д. 10	8,5	комната 349	77:04:0001018:11674	599 374,10
4	Нежилое помещение, площадью 65,7 кв.м, расположенное по адресу г. Москва, р-н Южнопортовой, 1-я ул. Машиностроения, д. 10	65,7	комната 121	77:04:0001018:11162	4 632 809,22
5	Нежилое помещение, площадью 13,4 кв.м, расположенное по адресу г. Москва, р-н Южнопортовой, 1-я ул. Машиностроения, д. 10	13,4	комната 99	77:04:0001018:11158	944 895,64
6	Нежилое помещение, площадью 82,3 кв.м, расположенное по адресу г. Москва, р-н Южнопортовой, 1-я ул. Машиностроения, д. 10	82,3	комната 123	77:04:0001018:11097	5 803 351,58
7	Нежилое помещение, площадью 53,4 кв.м, расположенное по адресу г. Москва, р-н Южнопортовой, 1-я ул. Машиностроения, д. 10	53,4	комната 122	77:04:0001018:11225	3 765 479,64
8	Нежилое помещение, площадью 28,3 кв.м, расположенное по адресу г. Москва, р-н Южнопортовой, 1-я ул. Машиностроения, д. 10	28,3	комната 114	77:04:0001018:11101	1 995 563,18
9	Нежилое помещение, площадью 19,5 кв.м, расположенное по адресу г. Москва, р-н Южнопортовой, 1-я ул. Машиностроения, д. 10	19,5	комната 56	77:04:0001018:11283	1 375 034,70
10	Нежилое помещение, площадью 153,5 кв. м. расположенное по адресу г. Москва, р-н Южнопортовой, 1-я ул. Машиностроения, д. 10, пом. III	153,5	комнаты 1-6	77:04:0001018:12465	16 182 215,60
Итого		436,6			36 144 898,86

Объекты расположены в жилом комплексе «Дубровская Слобода» 2012 года постройки, расположенного по адресу: г. Москва, р-н Южнопортовый, 1-я ул. Машиностроения, д. 10.

Комплекс Дубровская слобода относится к классу Бизнес. Корпуса жилого комплекса включают по 4 подъезда, корпуса установлены на стилобитные конструкции, высота которых 9 метров. Общая площадь комплекса – 90 тыс.м². Высотность новостроек составляет 19-30 этажей.



Рис. 6.2.1 Местоположение объекта оценки
 (Источник: источник <http://maps.yandex.ru/>)

Транспортная доступность

Доступность личным транспортом до объекта оценки хорошая. Оцениваемый объект расположен в 5 минутах езды от центра Москвы в районе Дубровки.

В шаговой доступности от комплекса три станции метро:

- «Дубровка» (520 м);
- «Кожуховская» (1,2 км);
- «Автозаводская» (1,3 км).

Комплекс расположен в районе между Шарикоподшипниковской (400 м) и Велозаводской улицами (400 м), в 160 м от Третьего транспортного кольца. До Садового кольца всего 3,5 км, МКАД – 14,6 км.

Ближайшее окружение

ЖК «Дубровская Слобода» расположен в довольно тихом, но обжитом районе, где есть вся необходимая инфраструктура. Он примечателен своим внешним видом, ландшафтный дизайн, разработанный известными специалистами, контрастно выделяется в серых улицах столицы. Для отдыха предусматривается прогулочная зона с удобными дорожками, фонтанами, беседками, иными элементами. Сам ЖК Дубровская слобода имеет все современные удобства, для создания комфорта были применены модные технологии.

В жилом комплексе находятся следующие объекты:

- фитнес-клуб с бассейном;
- мини-маркет;
- аптека;
- прачечная-химчистка;
- салон красоты;
- медицинский центр;
- детский сад;
- детская игровая и спортивная площадки;
- гостевой паркинг, автомойка.

На небольшом удалении от дома, расположены следующие объекты:

- *медицинские учреждения* – поликлиники, аптеки, больницы и т.д.;
- *торговые объекты* – магазины, ТЦ «Таганский» и ТЦ «Дубровка»;
- *спортивные объекты* – школа олимпийского резерва, баскетбольный стадион;
- *общеобразовательные учреждения* – детские сады и школы, английская спецшкола;
- *прочие объекты* – отделения банков, различные рестораны и кафе и т.д.

Описание Жилого комплекса, в котором расположены объекты оценки

Описание ЖК «Дубровская Слобода» приведено ниже в таблице:

Таблица 6.2.1.

Общая характеристика здания, в котором расположены оцениваемые объекты

Адрес:	1-я улица Машиностроения, д.10
Метро:	«Дубровка», «Кожуховская», «Автозаводская»
Район:	Южнопортовый
Округ:	ЮВАО
Общее описание	
Архитектура:	современная
Год постройки:	2012
Территория:	2,25 Га (находится на 2-х этажном стилобате)
Общая площадь комплекса:	более 166.000 кв.м.
Общая площадь жилых помещений:	42 069 м.кв
Количество квартир:	982 шт.
Площади квартир:	От 47 до 375 кв.м.
Паркинг:	Подземный 3-х уровневый паркинг, 1377 машиномест
Этажность:	30
Материал дома:	монолитно-кирпичный, вентилируемый фасад (керамогранит)
Дополнительная информация:	Жилой комплекс бизнес-класса.

6.3. Определение оцениваемых прав

Объектом оценки являются машиноместа и нежилые помещения, расположенные в паркинге и на нижнем этаже жилого комплекса бизнес класса. Оцениваемые объекты находятся по адресу: г. Москва, р-н Южнопортовой, 1-я ул. Машиностроения, д. 10.

Согласно выписке из ЕГРП все помещения и машиноместа принадлежат ООО «Инвест-Град», кроме нежилого помещения с кадастровым номером 77:04:0001018:12465. На помещение с кадастровым номером 77:04:0001018:12465 площадью 153,5 кв. м. на дату оценки право собственности не зарегистрировано. На дату оценки в арбитражном суде рассматривается иск компании ООО ПСК «Искар» к ООО «Инвест-Град». В рамках иска указано, что ООО ПСК «Искар» участвовало в рамках строительства как инвестор, по договору инвестирования ООО «Инвест-Град» обязалось передать данное помещение в собственность ООО ПСК «Искар». Оценка рыночной стоимости данного помещения будет проведена в предположении, что права собственности на дату оценки принадлежат ООО «Инвест-Град», ИНН 7728513547 (см. Задание на оценку).

Обременения указаны в таблице ниже.

Копии правоустанавливающих документов представлены в Приложении 3.

Таблица 6.3.1

Характеристика прав на оцениваемые объекты

№	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Площадь, кв.м.	Кадастровый номер	Вид права	Правообладатель	Правоподтверждающий документ	Обременения
1	Нежилое помещение, площадью 5,7 кв. м., расположенное по адресу г. Москва, р-н Южнопортовой, 1-я ул. Машиностроения, д. 10	5,7	77:04:0001018:11840	собственность	ООО "Инвест-Град", ИНН 7728513547	Выписка из ЕГРП №78-00-4001/5003/2017-3733 от 17.08.2017	№ 77-77/004-77/004/057/2015-431/1 от 13.01.2016 (Ипотека) № 77-77/015-77/015/006/2016-1586/1 от 25.04.2016 (Запрещение сделок с имуществом)
2	Нежилое помещение, площадью 6,3 кв. м., расположенное по адресу г. Москва, р-н Южнопортовой, 1-я ул. Машиностроения, д. 10	6,3	77:04:0001018:11667	собственность	ООО "Инвест-Град", ИНН 7728513547	Выписка из ЕГРП №78-00-4001/5003/2017-3733 от 17.08.2017	№ 77-77/015-77/015/006/2016-1583/1 от 25.04.2016 (Запрещение сделок с имуществом)
3	Нежилое помещение, площадью 8,5 кв. м., расположенное по адресу г. Москва, р-н Южнопортовой, 1-я ул. Машиностроения, д. 10	8,5	77:04:0001018:11674	собственность	ООО "Инвест-Град", ИНН 7728513547	Выписка из ЕГРП №78-00-4001/5003/2017-3733 от 17.08.2017	№ 77-77/004-77/004/057/2015-432/1 от 13.01.2016 (Ипотека) № 77-77/015-77/015/006/2016-1580/1 от 25.04.2016 (Запрещение сделок с имуществом) № 77:04:0001018:11674-77/015/2017-1 от 25.08.2017 (Запрещение сделок с имуществом)
4	Нежилое помещение, площадью 65,7 кв.м., расположенное по адресу г. Москва, р-н Южнопортовой, 1-я ул. Машиностроения, д. 10	65,7	77:04:0001018:11162	собственность	ООО "Инвест-Град", ИНН 7728513547	Выписка из ЕГРП №78-00-4001/5003/2017-3733 от 17.08.2017	№ 77-77/004-77/004/057/2015-280/1 от 30.12.2015 (Ипотека) № 77-77/015-77/015/006/2016-1605/1 от 25.04.2016 (Запрещение сделок с имуществом)
5	Нежилое помещение, площадью 13,4 кв.м., расположенное по адресу г. Москва, р-н Южнопортовой, 1-я ул. Машиностроения, д. 10	13,4	77:04:0001018:11158	собственность	ООО "Инвест-Град", ИНН 7728513547	Выписка из ЕГРП №78-00-4001/5003/2017-3733 от 17.08.2017	№ 77-77/004-77/004/057/2015-278/1 от 30.12.2015 (Ипотека) № 77-77/015-77/015/006/2016-1606/1 от 25.04.2016 (Запрещение сделок с имуществом)
6	Нежилое помещение, площадью 82,3 кв.м., расположенное по адресу г. Москва, р-н Южнопортовой, 1-я ул. Машиностроения, д. 10	82,3	77:04:0001018:11097	собственность	ООО "Инвест-Град", ИНН 7728513547	Выписка из ЕГРП №78-00-4001/5003/2017-3733 от 17.08.2017	№ 77-77/004-77/004/057/2015-282/1 от 30.12.2015 (Ипотека) № 77-77/015-77/015/006/2016-1608/1 от 25.04.2016 (Запрещение сделок с имуществом)
7	Нежилое помещение, площадью 53,4 кв.м., расположенное по адресу г. Москва, р-н Южнопортовой, 1-я ул. Машиностроения, д. 10	53,4	77:04:0001018:11225	собственность	ООО "Инвест-Град", ИНН 7728513547	Выписка из ЕГРП №78-00-4001/5003/2017-3733 от 17.08.2017	№ 77-77/004-77/004/057/2015-301/1 от 30.12.2015 (Ипотека) № 77-77/015-77/015/006/2016-1609/1 от 25.04.2016 (Запрещение сделок с имуществом)
8	Нежилое помещение, площадью 28,3 кв.м., расположенное по адресу г. Москва, р-н Южнопортовой, 1-я ул. Машиностроения, д. 10	28,3	77:04:0001018:11101	собственность	ООО "Инвест-Град", ИНН 7728513547	Выписка из ЕГРП №78-00-4001/5003/2017-3733 от 17.08.2017	№ 77-77/004-77/004/057/2015-279/1 от 30.12.2015 (Ипотека) № 77-77/015-77/015/006/2016-1611/1 от 25.04.2016 (Запрещение сделок с имуществом)
9	Нежилое помещение, площадью 19,5 кв.м., расположенное по адресу г. Москва, р-н Южнопортовой, 1-я ул. Машиностроения, д. 10	19,5	77:04:0001018:11283	собственность	ООО "Инвест-Град", ИНН 7728513547	Выписка из ЕГРП №78-00-4001/5003/2017-3733 от 17.08.2017	№ 77-77/004-77/004/057/2015-281/1 от 30.12.2015 (Ипотека) № 77-77/015-77/015/006/2016-1612/1 от 25.04.2016 (Запрещение сделок с имуществом)

№	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Площадь, кв.м.	Кадастровый номер	Вид права	Правообладатель	Правоподтверждающий документ	Обременения
10	Нежилое помещение, площадью 153,5 кв. м. расположенное по адресу г. Москва, р-н Южнопортовой, 1-я ул. Машиностроения, д. 10, пом. III	153,5	77:04:0001018:12465	Собственность*	ООО "Инвест-Грал", ИНН 7728513547**	Иск ООО ПСК "Искар" к ООО "Инвест-Грал"	
Итого		436,6					

* источники: выписка из ЕГРН, исковое заявление, данные Росреестра

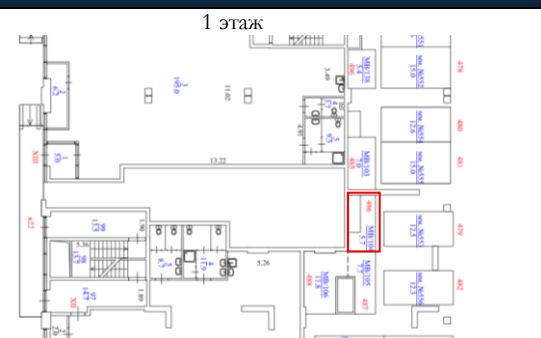
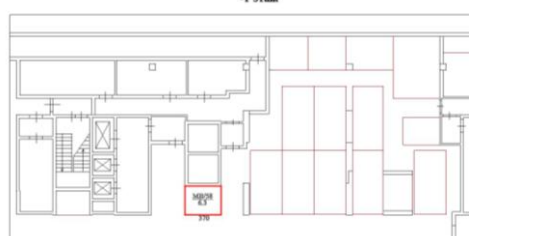
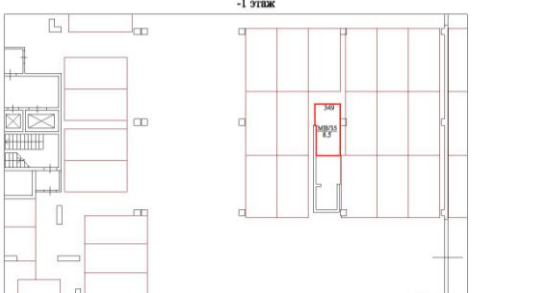
**см. Задание на оценку

6.4 Количественные и качественные характеристики объекта оценки



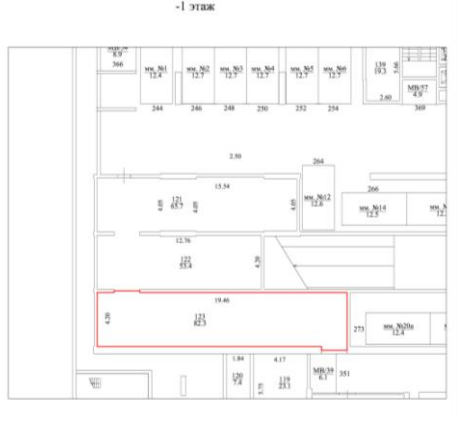

Объектом оценки являются нежилые помещения в жилом комплексе «Дубровская слобода», расположенном по адресу г. Москва, р-н Южнопортовой, 1-я ул. Машиностроения, д. 10.

Таблица 6.4.1

План объектов

№	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Кадастровый номер	Ситуационный план
1	Нежилое помещение, площадью 5,7 кв. м.	77:04:0001018:11840	 <p>1 этаж</p>
2	Нежилое помещение, площадью 6,3 кв. м.	77:04:0001018:11667	 <p>-1 этаж</p>
3	Нежилое помещение, площадью 8,5 кв. м.	77:04:0001018:11674	 <p>-1 этаж</p>



№	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Кадастровый номер	Ситуационный план
4	Нежилое помещение, площадью 65,7 кв.м	77:04:0001018:11162	 <p>-1 этаж</p> <p>Масштаб 1:200</p>
5	Нежилое помещение, площадью 13,4 кв.м	77:04:0001018:11158	 <p>-1 этаж</p> <p>Масштаб 1:200</p>
6	Нежилое помещение, площадью 82,3 кв.м	77:04:0001018:11097	 <p>-1 этаж</p> <p>Масштаб 1:200</p>
7	Нежилое помещение, площадью 53,4 кв.м	77:04:0001018:11225	 <p>-1 этаж</p> <p>Масштаб 1:200</p>



№	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Кадастровый номер	Ситуационный план
8	Нежилое помещение, площадью 28,3 кв.м	77:04:0001018:11101	
9	Нежилое помещение, площадью 19,5 кв.м	77:04:0001018:11283	
10	Нежилое помещение, площадью 153,5 кв. м.	77:04:0001018:12465	
Итого			

На основе следующих документов (см. Приложение 3 к Отчету) представленных ниже были определены количественные и качественные характеристики объекта оценки:

- Выписка из ЕГРН;
- Кадастровые паспорта;
- Планы этажей;
- Договор ипотеки;
- Иск;
- Справки, предоставленные Заказчиком.

Описание помещений

№	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	код по БТИ	Кадастровый номер	По результатам осмотра	Этаж
1	Нежилое помещение, площадью 5,7 кв. м., расположенное по адресу г. Москва, р-н Южнопортовой, 1-я ул. Машиностроения, д. 10	комната 486	77:04:0001018:11840	Отделено металлической конструкцией. Состояние удовлетворительное.	1
2	Нежилое помещение, площадью 6,3 кв. м., расположенное по адресу г. Москва, р-н Южнопортовой, 1-я ул. Машиностроения, д. 10	комната 370	77:04:0001018:11667	Отделено металлической конструкцией. Состояние удовлетворительное.	-1
3	Нежилое помещение, площадью 8,5 кв. м., расположенное по адресу г. Москва, р-н Южнопортовой, 1-я ул. Машиностроения, д. 10	комната 349	77:04:0001018:11674	С трех сторон бетонные стены, без двери. Состояние удовлетворительное.	-1
4	Нежилое помещение, площадью 65,7 кв.м, расположенное по адресу г. Москва, р-н Южнопортовой, 1-я ул. Машиностроения, д. 10	комната 121	77:04:0001018:11162	нет доступа. Предполагается, что состояние удовлетворительное (см. Задание на оценку).	-1
5	Нежилое помещение, площадью 13,4 кв.м, расположенное по адресу г. Москва, р-н Южнопортовой, 1-я ул. Машиностроения, д. 10	комната 99	77:04:0001018:11158	Помещение, пол плитка, состояние неудовлетворительное (вода на кафеле, следы подтеков на стенах)	-1
6	Нежилое помещение, площадью 82,3 кв.м, расположенное по адресу г. Москва, р-н Южнопортовой, 1-я ул. Машиностроения, д. 10	комната 123	77:04:0001018:11097	Проходное помещение, низкий потолок, Состояние удовлетворительное.	-1
7	Нежилое помещение, площадью 53,4 кв.м, расположенное по адресу г. Москва, р-н Южнопортовой, 1-я ул. Машиностроения, д. 10	комната 122	77:04:0001018:11225	нет доступа. Предполагается, что состояние удовлетворительное (см. Задание на оценку).	-1
8	Нежилое помещение, площадью 28,3 кв.м, расположенное по адресу г. Москва, р-н Южнопортовой, 1-я ул. Машиностроения, д. 10	комната 114	77:04:0001018:11101	Помещение, пол из обрезков плитки со сколами, низкий потолок из-за большого количества инженерных конструкций под потолком. Состояние удовлетворительное.	-1
9	Нежилое помещение, площадью 19,5 кв.м, расположенное по адресу г. Москва, р-н Южнопортовой, 1-я ул. Машиностроения, д. 10	комната 56	77:04:0001018:11283	нет доступа. Предполагается, что состояние удовлетворительное (см. Задание на оценку).	-1
10	Нежилое помещение, площадью 153,5 кв. м. расположенное по адресу г. Москва, р-н Южнопортовой, 1-я ул. Машиностроения, д. 10, пом. III	комнаты 1-6	77:04:0001018:12465	нет доступа. Предполагается, что помещение без отделки (см. Задание на оценку).	3- в стилобатной части/1-й внутри двора

*Источники: данные визуального осмотра

Иные сведения об объекте оценки

Факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки и существенно влияющие на его стоимость, не выявлены.

Результаты фотофиксации объекта оценки

Осмотр и фотофиксация объекта оценки были проведены 16 октября 2017 года сотрудником компании ООО «Прайм Эдвайс. Оценка». Результаты фотофиксации объекта недвижимости представлены ниже.



1. Комната 56 (кад. № 77:04:0001018:11283)



2. Комната 56 (кад. № 77:04:0001018:11283)



3. Комната 114 (кад. № 77:04:0001018:11101)



4. Комната 114 (кад. № 77:04:0001018:11101)



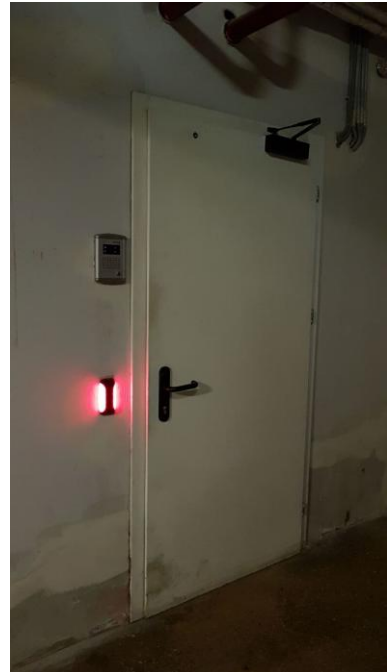
5. Комната 114 (кад. № 77:04:0001018:11101)



6. Комната 99 (кад. № 77:04:0001018:11158)



7. Комната 99 (кад. № 77:04:0001018:11158)



8. Комнаты 121 и 122 за закрытой дверью (нет доступа)



9. Комната 123 (кадастровый №
77:04:0001018:11097)



10. Комната 123 (кадастровый №
77:04:0001018:11097)



11. Комната 123 (кадастровый №
77:04:0001018:11097)



12. Комната 123 (кадастровый №
77:04:0001018:11097)



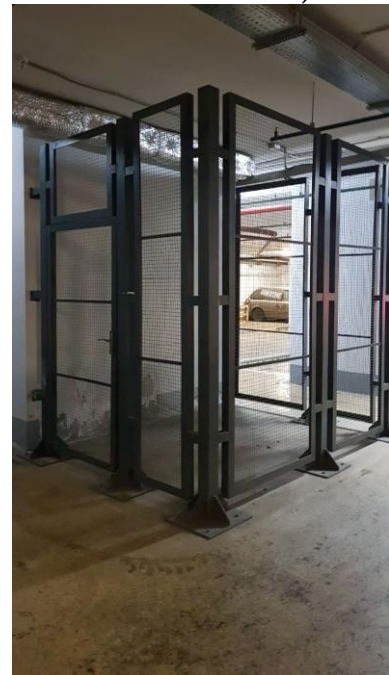
13. Комната 349 (кадастровый №
77:04:0001018:11674)



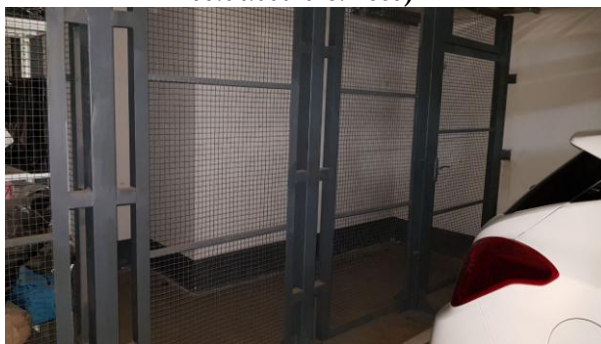
14. Комната 349 (кадастровый №
77:04:0001018:11674)



15. Комната 370 (кадастровый №
77:04:0001018:11667)



16. Комната 370 (кадастровый №
77:04:0001018:11667)



17. Комната 486 (кадастровый №
77:04:0001018:11840)

7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ИНЫХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

7.1. Макроэкономический обзор

Представленный ниже обзор макроэкономической ситуации Российской Федерации составлен с использованием отчетов и прогнозов Минэкономразвития, Федеральной службы государственной статистики (Росстат), Центрального банка РФ (Банка России), аналитических исследований Сбербанка России и ряда специализированных периодических изданий.

Макроэкономические показатели

Макроэкономические показатели экономики России⁵ за январь-июнь 2017 года представлены в таблице 7.1.1.

Таблица 7.1.1

Макроэкономические показатели России январь-июнь 2017 года

Показатель	2016	Янв. – июн. 2016	Янв. –июн. 2017	июн. 2016	июн. 2017
Рост потребительских цен, %	5,4	3,3	2,3	0,4	0,6
Рост цен производителей, %	7,4	3,2	1,7	1,1	-0,5
Рост денежной базы, %	3,8	-3,1	-0,1	1,2	1,8
Реальное удорожание рубля по сравнению с долларом США, %	15,6	8,2	8,4	0,6	-0,6
Изменение реального эффективного курса рубля к иностранным валютам, %	20,4	7,7	3,7	1,4	-1,5
ВВП, млрд. руб.	86 044	38 541	42 390	7 462	7 785
Средняя цена нефти «Юралс», долл. США/баррель	41,9	37,9	50,3	46,5	45,7
Курс рубля к доллару США (средний за период), руб./долл. США	66,9	70,1	58,0	65,3	57,8

Реальный сектор

В январе-мае 2017 г. большинство показателей реального сектора российской экономики продемонстрировали позитивную динамику. По оценке Минэкономразвития, прирост реального ВВП в годовом сопоставлении ускорился до 3,1% в мае по сравнению с 0,7% в марте и 1,7% в апреле. Такое значительное ускорение частично объясняется тем, что май в этом году был необычно холодным, что обеспечило дополнительный спрос на топливо и энергию. Тем не менее, в мае впервые за длительное время наблюдался значительный прирост объема строительных работ (3,8%), а также существенно увеличился выпуск в обрабатывающей промышленности (5,7%).

Всего за январь-май прирост ВВП составил 1,3%, индекс выпуска по базовым видам экономической деятельности вырос на 1,9%, промышленное производство – на 1,7%. Прирост промышленности в значительной степени был сдержан кратковременной негативной динамикой в феврале (-2,7%). Это сокращение было обусловлено календарным фактором: во-первых, прошлый год был високосный, а во-вторых, в текущем году праздничным было не только 23, но и 24 февраля, в результате чего рабочих дней в феврале было 18 вместо обычных 20.

По оценкам ЦМАКП, с устранением календарного эффекта промышленное производство в феврале показало рост на величину до 2,2-2,3%. Таким образом, с поправкой на эту особенность прирост промышленного производства в январе-мае текущего года должен был составить существенно больше 1,7%. Значительный прирост в годовом выражении в первые пять месяцев текущего года продемонстрировал грузооборот транспорта (7,0%), а выпуск в сельском хозяйстве вырос на 0,6%. В то же время в январе-мае сохранилась негативная динамика в строительном секторе (-1,5%), а также в сфере телекоммуникационных услуг (-2,2%).

⁵ http://www.eeg.ru/downloads/obzor/rus/pdf/2017_07.pdf, дата публикации 17.07.2017г.

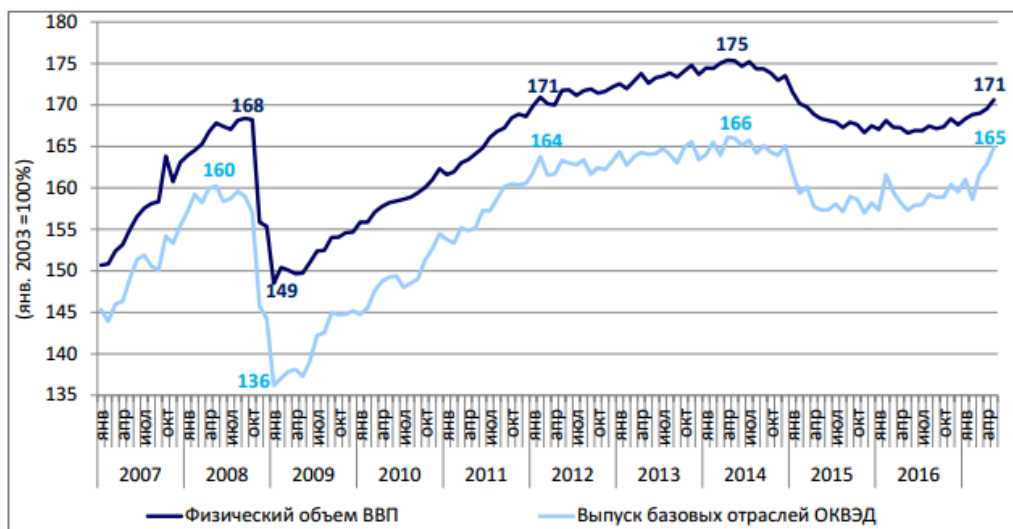


Рис. 7.1.1 Очищенный от сезонности физический объем ВВП и индекс выпуска базовых отраслей ОКВЭД
Промышленное производство

В промышленности в январе-мае значительный рост по сравнению с январем-маем 2016 г. продемонстрировали производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (13,8%), производство кожи и изделий из кожи (5,8%), производство бумаги и бумажных изделий (7,4%), производство электрического оборудования (6,4%), производство химических веществ и химических продуктов (7,5%).

Вместе с тем падение выпуска в январе-мае продемонстрировали производство прочих транспортных средств и оборудования (-6,1%), металлургическое производство (-5,6%), производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования (-5,9%).

Потребление, инвестиции

Несмотря на значительное снижение инфляции, а также рост реальной заработной платы (2,9%), в январе-мае продолжилось сокращение оборота розничной торговли (-0,8%), а объем предоставленных населению платных услуг в реальном выражении не изменился. Вместе с тем инвестиции в основной капитал в I кв. текущего года впервые за несколько лет показали прирост в реальном выражении, который составил 2,3% в годовом сопоставлении.

Внеэкономическая деятельность

Повышение стоимостных объемов экспорта в годовом выражении объясняется, главным образом, ростом цен на нефть (составившим по итогам первого полугодия 32,9%). В июне цена на нефть Urals упала по сравнению с маем на 7,1% на фоне увеличения добычи нефти в Ливии, Нигерии и США и сложилась, согласно оценке агентства Argus, на уровне 45,7 долл./барр. (в результате, средняя цена за 2 квартал 2017 г. оказалась на 6,6% ниже, чем за предшествующий квартал).

Согласно июльскому прогнозу Американского энергетического агентства, в краткосрочной перспективе можно ожидать колебаний цен около отметки в 50 долл./барр.; базовый сценарий по среднегодовым котировкам нефти марки Brent составляет 51 долл./барр. для 2017 г. и 52 долл./барр. для 2018 г.

Цены на металлы демонстрируют положительную динамику в годовом выражении (по данным ФТС, черные металлы в январе-мае подорожали на 50,4% по отношению к соответствующему периоду 2016 г.; по данным Всемирного банка, в первом полугодии медь выросла в цене на 22,3%, никель – на 12,6%, алюминий - на 21,8%). В помесечном выражении, в июне медь подорожала на 2,1%, в то время как никель упал в цене на 2,4%, а алюминий – на 1,5%.

Инфляция

В июне 2017 года инфляция ускорилась до 0,6% (против 0,4% месяцем ранее и в июне 2016 года), что оказалось несколько выше ожиданий экспертов и денежных властей. С начала текущего года потребительские цены выросли на 2,3% по сравнению с приростом на 3,3% за январь-июнь прошлого года. В годовом выражении инфляция ускорилась до 4,4% против 4,1% в мае.

Последовательное ускорение инфляции в апреле-июне относительно минимума, зафиксированного в марте, объясняется значимым повышением цен на фрукты и овощи, вызванным поступлением на рынок продукции нового урожая. Отметим, что в текущем году цены на плодоовощную продукцию растут более ощутимыми темпами, чем годом ранее, что объясняется, в том числе, неблагоприятными погодными явлениями, зафиксированными весной и летом 2017 года.

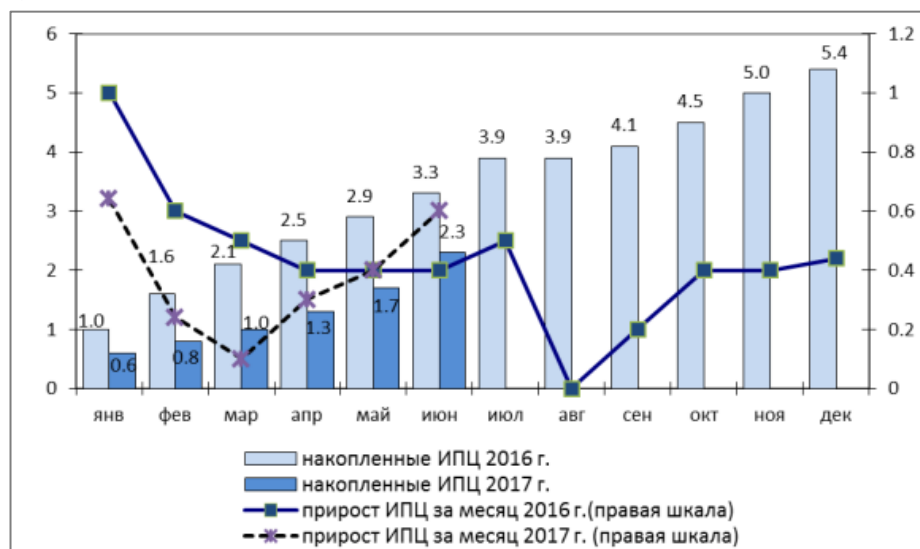


Рис. 7.1.2 Динамика индекса потребительских цен (%)

Так, в июне фрукты и овощи подорожали сразу на 8,3% (против снижения на 1,1% в июне прошлого года), а за шесть месяцев текущего года прирост цен на данную категорию товаров составил 27,6% против 6,5% за аналогичный период 2016 года, что привнесло 1,1 п.п. прироста в накопленный с начала года ИПЦ (составляет почти 50% от инфляции за период с января по июнь 2017 года). Без учета цен на плодоовощную продукцию цены на продукты питания в июне выросли на 0,1%, а в годовом выражении прирост цен замедлился до 3,8% против 4,0% месяцем ранее.

Цены на непродовольственные товары повысились в июне на 0,1% (4,0% в годовом выражении). Прирост цен на платные услуги составил за месяц 0,7% (4,1% в июне 2017 г. к июню 2016 г.). Ускорение роста цен на платные услуги объясняется преимущественно сезонными факторами.

Денежно-кредитные показатели

Динамика международных резервов

По итогам июня 2017 года международные резервы Российской Федерации выросли на 6,5 млрд долл. (или на 1,6%). Прирост резервных активов наблюдается шестой месяц подряд. По данным на 1 июля 2017 года объем золотовалютных резервов равнялся 412,2 млрд долл., что представляет собой максимальное значение с конца 2014 года.

Динамика денежно-кредитных показателей

Объем денежной массы увеличился в мае 2017 года на 1,4% (против роста на 1,5% годом ранее). При этом объем наличных денег в обращении за месяц вырос на 0,5%, а объем безналичных средств в рублях - на 1,7%. В годовом выражении прирост денежной массы М2 по итогам мая составил 10,0% против 9,2% в 2016 году. По состоянию на 1 июня 2017 г. доля наличных денег в обращении в структуре рублевой денежной массы составила 19,9%.

Валютный рынок

Средний курс рубля к доллару в июне сложился на уровне 57,17 руб./долл.; таким образом, по сравнению с маем, номинальное ослабление составило 1,1%. Понижительное давление на курс рубля было обусловлено падением среднемесячных цен на нефть, а также уменьшением ключевой ставки Банка России и повышением базовой ставки ФРС США.

Внутримесячная динамика курса отслеживала изменение нефтяных котировок: в первые две декады июня курс доллара рос на фоне выхода данных о высоком уровне запасов нефти в США, а в дальнейшем имел умеренный тренд к снижению ввиду перебоев с добычей нефти в Мексиканском заливе. По состоянию на конец июня курс доллара составил 59,09 руб. против 56,52 руб. на конец мая. Реальное ослабление рубля к доллару по сравнению с маем сложилось в размере 0,6%; по сравнению с декабрем 2016 г., укрепление составило 8,4%.

Средний курс рубля к евро в июне сложился на уровне 64,82 руб./евро (ослабление на 2,7% по отношению к майскому значению); по состоянию на конец месяца курс составил 67,50 руб. против 62,95 руб. на конец мая. Реальный курс рубля к евро в июне снизился на 1,9% по сравнению с маем; по сравнению с декабрем 2016 г., укрепление составило 2,8%.

Финансовые рынки

Государственный долг

На 1 июля 2017 г. общий объем государственного внутреннего долга РФ, выраженного в государственных ценных бумагах (ОФЗ-ГСО-ОВОЗ), составил 6636,1 млрд руб. и за июнь сократился на 9,0 млрд руб. или на 0,1%, а с начала года возрос на 535,8 млрд руб. или на 8,8%. В июне привлечения

внутренних заимствований на аукционах составили 135,7 млрд руб. Объем долга по ОФЗ-ИН (с индексированным номиналом) увеличился за счет индексации на 0,3 млрд руб.

Привлечение внутренних заимствований посредством нового инструмента ОФЗ-н (ОФЗ для населения) в июне составило 5,0 млрд руб. В июне также состоялось погашение выпуска ОФЗ-ПД 26206 в объеме 150 млрд руб. На 1 июня (последние данные) внешний госдолг России составил 48,6 млрд долл., в том числе задолженность по внешним облигационным займам составила 35,0 млрд долл., госгарантии в иностранной валюте – 11,7 млрд долл. Эти значения за май округленно не изменились.

В июне Россия впервые в году вышла на внешний долговой рынок, разместив два новых выпуска еврооблигаций совокупным объемом 3 млрд долл. В соответствии с принятым Законом о Бюджете, в 2017 году запланировано привлечение внутреннего долга в объеме 1878,7 млрд руб. и его погашение в объеме 828,7 млрд руб.

По внешнему долгу планируемые объемы привлечения и погашения составляют соответственно 480,4 млрд руб. (или эквивалент 7,1 млрд долл.), и 512 млрд руб. (эквивалент 7,6 млрд долл.). В том числе, по внутреннему и внешнему долгу предусмотрены обмены выпусков ценных бумаг в рамках улучшения структуры долга: по внутреннему – в объеме 200 млрд руб., по внешнему – в объеме до 4 млрд долл. США.

Рынок российских еврооблигаций

В июне доходности российских суверенных еврооблигаций изменились незначительно по сравнению с маем. Среднемесячное значение доходности суверенных (долларовых) еврооблигаций, по индексу Euro-Cbonds Sovereign Russia YTM, составило 3,68%, что выше на 3 б.п. значения предыдущего месяца. При этом общий индекс доходности суверенных долларовых еврооблигаций по развивающимся рынкам EuroCbonds Sovereign EM YTM в июне снизился на 7 б.п., до 4,25%. В последнем месяце Россия как суверенный заемщик впервые в этом году вышла на внешний рынок, успешно разместив выпуски Russia 2027 (объемом 1 млрд долл., со ставкой купона и доходностью первичного размещения 4,25%) и Russia 2047 (объемом 2 млрд долл. со ставкой купона и доходностью п.р. 5,25%).

Спрос на бумаги более чем вдвое превысил предложение. Доходности казначейских облигаций США в 2015-17 гг. USG 10Y YTM USG 5Y YTM 40 Объем рынка российских корпоративных еврооблигаций на конец июня сложился на уровне 134,8 млрд долл. и за месяц возрос на 0,7 млрд долл. или на 0,5%, а с начала года на 1,2% сократился. В июне было отмечено 10 новых выпусков корпоративных еврооблигаций общим объемом 5,85 млрд долл.

В частности, Вымпелком разместил два выпуска – четырехлетний, объемом 0,6 млрд долл., со ставкой купона и доходностью первичного размещения 3,95% и семилетний объемом 0,9 млрд долл. со ставкой купона и доходностью п.р. 4,95%.

Государственные финансы.

В январе-мае 2017 года увеличение доходов бюджетной системы составило 1,8 п.п. ВВП. Рост наблюдалось по таким статьям, как «налоги на природные ресурсы» (на 1,5 п.п. ВВП или 63,2% в номинальном выражении), «акцизы» (на 0,2 п.п. ВВП или 24,3% в номинальном выражении) и «налоги на прибыль» (на 0,3 п.п. ВВП или 18,2% в номинальном выражении). Снижение доходов имело место по подоходному налогу (на 0,1 п.п. ВВП) и «налогу на имущество» (на 0,1 п.п. ВВП). Расходы бюджетной системы в январе-мае 2017 года составили 11845 млрд рублей или 34,2% ВВП.

Снижение расходов наблюдается по статье «национальная оборона» (на 0,8 п.п. ВВП или 9,6% в номинальном выражении), что соответствует запланированному сокращению расходов на оборону по сравнению с 2016 годом. Кроме того, снижение расходов произошло по разделу «здравоохранение» (на 0,6 п.п. ВВП или 6,3% в номинальном выражении).

Однако стоит отметить, что в соответствии с Основными направлениями бюджетной политики на 2017-2019 гг. расходы расширенного бюджета на здравоохранение по итогам 2017 года запланированы на уровне на 0,1 п.п. ВВП выше, чем в 2016 году. Соответственно более низкий уровень расходов носит сезонный характер. Увеличение расходов бюджета по сравнению с аналогичным периодом в прошлом году наблюдается по статье «социальная политика» (на 0,5 п.п. ВВП или 15,4% в номинальном выражении).

Финансы населения

С конца прошлого года тенденция к росту заработной платы в реальном выражении в России стала более выраженной, что было обусловлено как заметным снижением инфляции, так и позитивными тенденциями на рынке труда. Лишь в феврале 2017 года было зафиксировано незначительное снижение реальной заработной платы (-0,1%, сезонность устранена), тогда как в последующие месяцы ежемесячный прирост составлял 0,4-1,1%.

В годовом выражении прирост реальной заработной платы в январе-мае 2017 года был равен 2,9%. Несмотря на высокую неопределенность в экономике, положение дел на рынке труда характеризуется относительной стабильностью. Уровень безработицы плавно снижался в последние месяцы и составил в

мае порядка 5,2%, что немногим выше минимальных значений, зафиксированных в середине 2014 года (5,0-5,2%, сезонность устранена).

Если говорить о среднесрочной и долгосрочных перспективах, то здесь на первый план выходят факторы, связанные с ухудшающейся демографической ситуацией и, как следствие, снижающейся численностью экономически активного населения и нарастающим дефицитом трудовых ресурсов.

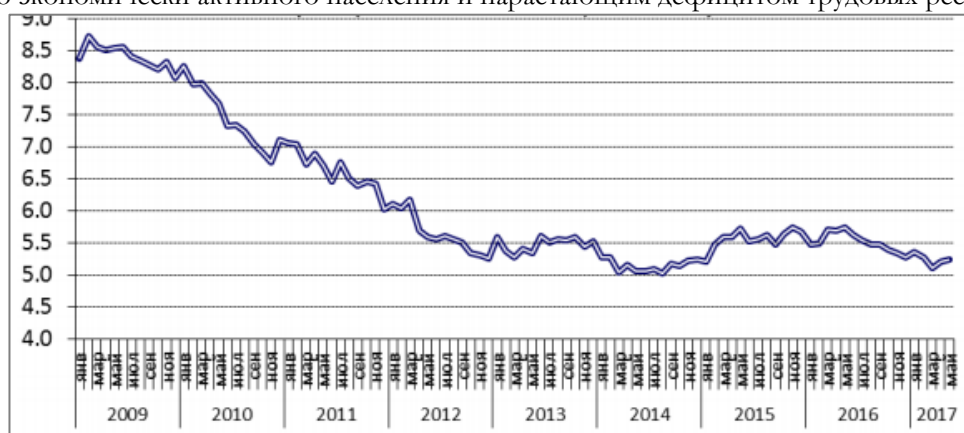


Рис. 7.1.3 Реальные располагаемые доходы и зарплата, очищенные от сезонности (2012 г. = 100%).

Реальные располагаемые доходы населения выросли в мае на 0,8% после снижения на 1,5% в апреле 2017 года. В годовом выражении снижение реальных доходов населения составило в январе-мае 1,8%. Очевидно, пока нет фундаментальных факторов, способных поддержать динамику доходов населения, кроме социальных трансфертов бюджета.

По предварительным данным Росстата, в первом квартале 2017 года наблюдалось увеличение дифференциации доходов населения. Так, коэффициент Джини в январе-марте 2017 года составил 0,396 против 0,395 за аналогичный период прошлого года, а коэффициент фондов вырос с 13,7 в первом квартале 2016 года до 13,9 в первом квартале отчетного года.

Индекс потребительской уверенности, отражающий совокупные потребительские ожидания населения, в первом квартале 2017 года повысился на 3 п.п. по сравнению с предыдущим кварталом и составил (-15%). Согласно публикации Росстата, «повышение индекса потребительской уверенности обусловлено положительной динамикой всех его компонентов.

При этом наибольшее влияние оказало улучшение субъективного мнения населения относительно произошедших изменений в экономике России». Напомним, что рост данного индекса наблюдается четвертый квартал подряд. Анализ структуры использования доходов, а также результаты исследований потребительского поведения россиян позволяют сделать вывод, что в целом населения России в начале текущего года чувствует себя более уверенно, чем годом ранее (в том числе, за счет дополнительных разовых выплат). За прошедший год россияне постепенно адаптировались к новым условиям, значимо скорректировав потребительское поведение.

Прогнозы

В следующей таблице приведены средние значения прогнозов макроэкономических показателей России, опубликованных международными компаниями и организациями в период с 07 июля по 13 июля.

Таблица 7.1.2

Прогноз макроэкономических показателей России

Показатели	2015	2016	2017	2018
Темп роста ВВП, % к пред. г.	-2,8	-0,2	1,8	2,1
Потребление домохозяйств, % к пред. г.	-9,8	-4,5	2,0	2,7
Инвестиции в основной капитал, % к пред. г.	-9,9	-1,8	3,0	5,0
Экспорт товаров и услуг, % к пред. г.	3,7	3,1	2,4	2,0
Импорт товаров и услуг, % к пред. г.	-25,8	-3,8	6,1	6,2
Инфляция ИПЦ, % дек./дек.	12,9	5,4	4,0	4,0
Инфляция ИПЦ, % среднегодовая	5,0	1,9	2,4	2,1
Баланс счета текущих операций, % ВВП	10,2	11,1	14,3	14,8
Баланс федерального бюджета, % ВВП	-2,4	-3,4	-2,2	-1,5

Выводы

- В январе-мае 2017 г. большинство показателей реального сектора российской экономики продемонстрировали позитивную динамику. По оценке Минэкономразвития, прирост реального ВВП в годовом сопоставлении ускорился до 3,1% в мае по сравнению с 0,7% в марте и 1,7% в апреле.

- В июне 2017 года инфляция ускорилась до 0,6%, что оказалось несколько выше ожиданий экспертов и денежных властей. В годовом выражении инфляция ускорилась до 4,4% против 4,1% в мае.
- В годовом выражении прирост реальной заработной платы в январе-мае 2017 года был равен 2,9%.
- Несмотря на значительное снижение инфляции, а также рост реальной заработной платы (2,9%), в январе-мае продолжилось сокращение оборота розничной торговли (- 0,8%), а объем предоставленных населению платных услуг в реальном выражении не изменился. Вместе с тем инвестиции в основной капитал в I кв. текущего года впервые за несколько лет показали прирост в реальном выражении, который составил 2,3% в годовом сопоставлении.

7.2. Краткая характеристика региона местонахождения объекта оценки

Представленные ниже краткие характеристики составлены с использованием сообщений Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по г. Москва (<http://moscow.gks.ru/>).

Краткая характеристика социально-экономического положения субъекта РФ

Таблица 7.2.1

Основные показатели социально-экономического положения Москвы в январе-июле 2017 года

Наименование показателя	Июль 2017г.	Июль 2017г. в % к июлю 2016г.	Январь-июль 2017г.	Январь-июль 2017г. в % к январю-июлю 2016г.	Справочно январь-июль 2016г. в % к январю-июлю 2015г.
Индекс промышленного производства ¹⁾	x	94.6	x	97.6	93.7
Грузооборот автомобильного транспорта ²⁾ , млрд. т-км	0.8	121.2	4.7	108.8	99.8
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	360.0	102.2	2482.6	100.1	90.3
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	136.0	96.7	886.5	96.7	103.8
Внешнеторговый оборот, млн.долларов США ³⁾	20028.6	126.6	113981.9	132.6	79.7
в том числе:					
экспорт товаров	11549.6	119.0	71048.9	133.6	71.6
импорт товаров	8479.0	138.7	42933.0	130.9	96.5
Индекс потребительских цен	100.3	104.9	x	105.4	108.6
Индекс цен производителей промышленных товаров ¹⁾	100.5	107.2	x	107.7	108.5
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника ³⁾					
номинальная, рублей	86469.1 ⁴⁾	111.6 ⁵⁾	79929.2 ⁶⁾	107.8 ⁷⁾	108.8 ⁸⁾
реальная	x	105.9 ⁵⁾	x	102.3 ⁷⁾	100.0 ⁸⁾
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс.человек	28.9	69.0	32.2	72.0	134.3

1) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".

2) Данные по автомобильному транспорту – по организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек.

3) Предварительные данные по хозяйственным видам экономической деятельности.

4) По крупным, средним и малым предприятиям за июль 2017г.

5) Июнь 2017г. в % к июню 2016г.

6) Январь-июль 2017г.

7) Январь-июль 2017г. в % к январю-июню 2016г.

8) Январь-июль 2016г. в % к январю-июню 2015г.

^{*)} Данные по внешнеторговому обороту, экспорту и импорту товаров за соответствующие периоды июня и января-июня 2017г. и 2016г.

Оценка численности постоянного населения на 1 мая 2017 года составила 12398,2 тыс. человек и увеличилась за январь-апрель 2017 на 17,5 тыс. человек.

Численность родившихся в январе - апреле 2017 года составила 42505 человек и по сравнению с январём - апрелем 2016 года уменьшилась на 8,0%.

Миграционный прирост в январе-апреле 2017 года - 15858 человек.

Численность рабочей силы в феврале-апреле 2017 года по итогам обследования рабочей силы составила 7112,4 тыс. человек, в их числе 6998,7 тыс. человек, или 98,4% экономически активного населения были заняты в экономике и 113,7 тыс. чел. (1,6%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

В течение мая 2017 года признано безработными 4,6 тыс. человек (их численность уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 0,7 тыс., или на 13 процентов). Численность трудоустроенных безработных в мае 2017 года увеличилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 0,1 тыс. и составила 3,6 тыс. человек.

На конец мая 2017 года уровень регистрируемой безработицы составил 0,4% от численности рабочей силы.

Индекс производства по видам деятельности «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства», «производство и распределение электроэнергии, газа и воды» в мае 2017 года составил 92,5% к маю 2016 года. Отмечается положительная динамика роста индекса: в феврале 2017 г. составлял 67,4%, в марте 2017 г. – 72,5%, апреле - 84,3%.

Индекс потребительских цен в мае 2017 года составил – 100,6%. На продукты питания индекс составил – 101,4%, на непродовольственные товары -100,2%, на услуги – 100,2%. За 5 месяцев 2017 г. индекс потребительских цен – 102,4% (за 5 месяцев 2016 г. – 103,5%).

В мае 2017 г. прожиточный минимум, рассчитанный в соответствии с Решением Московской трехсторонней комиссии по регулированию социально-трудовых отношений от 18.02.99 г., на основе одобренной сторонами потребительской корзины, составил у трудоспособного населения – 21 242 руб. 92 коп. Величина прожиточного минимума в расчёте на душу населения за 4-й квартал 2016 года, установленная постановлением Правительства Москвы от 07.03.2017 г. № 88-ПП, составила – 15 092 рубля, для трудоспособного населения – 17 219 рублей.

В соответствии с Разделом 3 Московского трёхстороннего соглашения на 2016-2018 годы между Правительством Москвы, московскими объединениями профсоюзов и московскими объединениями работодателей размер минимальной заработной платы в городе Москве с 1 октября 2016 г. - 17 561 рублей.

Средняя номинальная заработная плата, начисленная за апрель 2017 года в крупных, средних и малых организациях (с учетом досчета до полного круга организаций) составила 86759 рублей и увеличилась по сравнению с апрелем 2016 года на 9,3%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в апреле 2017 года составила 103,8% к уровню апреля 2016 года.

За январь-март 2017 года количество убыточных организаций составило 1613 или 32,6 % к общему числу организаций. Сумма убытка составила 225476,3 млн. рублей.

Кредиторская задолженность на 1 апреля 2017 года составила 15044,6 млрд. рублей, из неё на просроченную задолженность приходилось 1181,3 млрд. рублей или 7,9% (на 1 апреля 2016 года – 6,2%, на 1 марта 2017 года – 7,2%).

Задолженность организаций по полученным кредитам и займам на конец марта 2017 года составила 18289,4 млрд. рублей, в том числе просроченная задолженность –14,2 млрд. рублей или 0,1% от объема задолженности по полученным кредитам и займам (на 1 апреля 2016 года – 0,1%, на 1 марта 2017 года – 0,1%).

Дебиторская задолженность на 1 апреля 2017 года составила 12910,5 млрд. рублей, из неё просроченная – 791,1 млрд. рублей или 6,1% от общего объема дебиторской задолженности (на 1 апреля 2016 года – 5,4%, на 1 марта 2017 года – 6,6%).

По данным организаций, сообщивших сведения о задолженности по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 июня 2017 года, суммарная задолженность составила 75,1 млн. рублей и уменьшилась по сравнению с 1 июня 2016 года на 59%, по сравнению с 1 мая 2017 года задолженность увеличилась на 8 %. Задолженность из-за недофинансирования из бюджетов всех уровней по кругу крупных и средних предприятий отсутствует.

Краткая характеристика административного района

Южнопортовый район — район в Москве, которому соответствует внутригородское муниципальное образование «Южнопортовое». Расположен в Юго-Восточном административном округе.

Площадь района — 453 Га. Население — 74 097 чел. (2017).

Район граничит с Таганским районом Центрального административного округа на севере, с Даниловским районом Южного административного округа — на западе, и с Нагатинским затоном ЮАО — на юге, с районами Печатники и Нижегородский — на востоке.

Транспорт

На территории района находятся станции метро «Дубровка» и «Кожуховская», а на границе района станции «Волгоградский проспект», «Крестьянская застава» и «Пролетарская».

Транспортная сеть: радиальные магистрали Симоновский Вал, улица Дубровская и Волгоградский проспект соединяются друг с другом 3-м Крутицким переулком, улицами Мельникова, Новоостаповской и Третьим транспортным кольцом. Поэтому для объезда пробок у автомобилистов на территории района есть множество вариантов.

Промышленность

На территории района расположены многочисленные НИИ и объекты промышленности, самым крупным из них является Первый государственный подшипниковый завод ГПЗ-1. Сейчас он находится в стадии упадка.

Жилой фонд

Жилой фонд района главным образом представлен кирпичными домами постройки 1950-1960 г.г. и панельными — 1980-1990 г.г. Стоимость квартир характерно низкая для ЮВАО и составляет порядка 5,5 млн. за однокомнатную, 6,5 млн. за двухкомнатную и 8-9 млн. за трехкомнатную квартиру. Арендовать жилье тоже можно достаточно бюджетно: за однокомнатную квартиру попросят 25-30 тыс. рублей, порядка 30-35 тыс. за двухкомнатную и 40-45 тыс. — за трехкомнатную квартиру. Также на территории района ведется новая застройка на свободных участках.



7.3. Юридические ограничения использования объекта оценки

Обременения объекта оценки

Обременения на объекты согласно данным Росреестра представлены в таблице.

Таблица 7.3.1

Зарегистрированные обременения

№	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Кадастровый номер	Обременения
1	Нежилое помещение, площадью 5,7 кв. м.	77:04:0001018:11840	№ 77-77/004-77/004/057/2015-431/1 от 13.01.2016 (Ипотека) № 77-77/015-77/015/006/2016-1586/1 от 25.04.2016 (Запрещение сделок с имуществом)
2	Нежилое помещение, площадью 6,3 кв. м.	77:04:0001018:11667	№ 77-77/015-77/015/006/2016-1583/1 от 25.04.2016 (Запрещение сделок с имуществом)
3	Нежилое помещение, площадью 8,5 кв. м.	77:04:0001018:11674	№ 77-77/004-77/004/057/2015-432/1 от 13.01.2016 (Ипотека) № 77-77/015-77/015/006/2016-1580/1 от 25.04.2016 (Запрещение сделок с имуществом) № 77:04:0001018:11674-77/015/2017-1 от 25.08.2017 (Запрещение сделок с имуществом)
4	Нежилое помещение, площадью 65,7 кв.м	77:04:0001018:11162	№ 77-77/004-77/004/057/2015-280/1 от 30.12.2015 (Ипотека) № 77-77/015-77/015/006/2016-1605/1 от 25.04.2016 (Запрещение сделок с имуществом)
5	Нежилое помещение, площадью 13,4 кв.м	77:04:0001018:11158	№ 77-77/004-77/004/057/2015-278/1 от 30.12.2015 (Ипотека) № 77-77/015-77/015/006/2016-1606/1 от 25.04.2016 (Запрещение сделок с имуществом)
6	Нежилое помещение, площадью 82,3 кв.м	77:04:0001018:11097	№ 77-77/004-77/004/057/2015-282/1 от 30.12.2015 (Ипотека) № 77-77/015-77/015/006/2016-1608/1 от 25.04.2016 (Запрещение сделок с имуществом)
7	Нежилое помещение, площадью 53,4 кв.м	77:04:0001018:11225	№ 77-77/004-77/004/057/2015-301/1 от 30.12.2015 (Ипотека) № 77-77/015-77/015/006/2016-1609/1 от 25.04.2016 (Запрещение сделок с имуществом)

№	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Кадастровый номер	Обременения
8	Нежилое помещение, площадью 28,3 кв.м	77:04:0001018:11101	№ 77-77/004-77/004/057/2015-279/1 от 30.12.2015 (Ипотека) № 77-77/015-77/015/006/2016-1611/1 от 25.04.2016 (Запрещение сделок с имуществом)
9	Нежилое помещение, площадью 19,5 кв.м	77:04:0001018:11283	№ 77-77/004-77/004/057/2015-281/1 от 30.12.2015 (Ипотека) № 77-77/015-77/015/006/2016-1612/1 от 25.04.2016 (Запрещение сделок с имуществом)
10	Нежилое помещение, площадью 153,5 кв. м.	77:04:0001018:12465	Нет данных
Итого			

Ипотека по данным объектам оформлена в банке АО «Айви банк» (ИНН 7744002282).

Запрещение сделок с имуществом связано с введением процедуры банкротства в отношении ООО «Инвест-Град».

7.4. Ограничения физического характера для использования объекта оценки

В рамках настоящей работы не предполагалось проведение технической экспертизы и инструментального осмотра объекта недвижимости. На основе визуального осмотра не выявлено каких-либо препятствий физического характера для эксплуатации помещений.

7.5. Обзор рынка недвижимости Москвы

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Согласно п. 10 ФСО № 7, для определения стоимости недвижимости Оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Поскольку объектом оценки являются помещения кладовые помещения и коммерческое помещение свободного назначения (ПСН), то в данном разделе будет проведен анализ рынка кладовых в новостройках Москвы и анализ рынка коммерческих помещений Москвы.

Рынок келлеров (кладовых) в новостройках Москвы

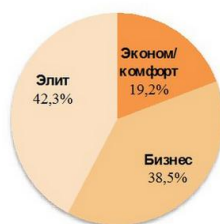
Источники информации

Данные аналитических исследований порталов и компаний: Большой портал недвижимости (<http://www.bpn.ru>), Индикаторы рынка недвижимости (<http://www.irn.ru>), Метриум Групп (<http://www.metrium.ru/>).

Предложение и цены

На сегодняшний день в «старой» Москве и на присоединенных к столице территориях кладовки есть в 13,5% жилых комплексов на первичном рынке. При этом наибольшая доля этих проектов представлена в элитном сегменте – 42,3% от общего количества ЖК с кладовыми (5,7% от общего количества проектов на первичном рынке, 23,9% от общего количества элитных проектов на рынке). Это обусловлено тем, что девелоперы дорогого жилья уже давно предлагают своим покупателям данную опцию, причем нередко келлер уже включен в стоимость квартиры.

Распределение ЖК с кладовыми по сегментам



источник: «Метриум Групп»

Рис 7.5.1 Распределение ЖК с кладовыми в сегменте

Массовый сегмент

Для массового сегмента жилья кладовые пока еще являются чем-то экстраординарным. В общей сложности на территории столицы (включая Новую Москву) представлены 5 проектов, где келлеры предусмотрены проектом. При этом приобрести их сегодня можно только в двух жилых комплексах. Так, в квартале Центральный «Новых Ватутинок» ценовой минимум зафиксирован на уровне 184 тыс. рублей за кладовую площадью 1,9 кв. м. А в ЖК «Легенда №18» площадь начинается от 3,3 кв. м, а цена – от 300,3 тыс. рублей.

ЖК с кладовыми в массовом сегменте

Название ЖК	Площадь кладовых (кв. м)		Стоимость кладовых (тыс. руб.)		Стоимость квартир (млн руб.)	
	min	max	min	max	min	max
«Новые Ватутинки», квартал Центральный	1,9	3,7	184	370	4,26	7,68
«Легенда №18»	3,3	10,4	300,3	800,8	3,05	7,91
«Новая Звезда»	2	7	Продажи не начались		3,02	5,49
Vnukovo Sport Village	6	7	Продажи не начались		5,8	17
«Город на реке Тушино-2018»	н/д	н/д	Продажи не начались		6,26	16,94
Итого: 5 проектов из 74	1,9	10,4	184	800,8	3,02	17

Источник: «Метриум Групп»

Рис 7.5.2 ЖК с кладовыми в массовом сегменте

Бизнес-класс

В бизнес-классе кладовки появились несколько позже и их распространение внутри сегмента не столь велико, как в элитном - среди всех проектов этого класса ЖК с келлерами занимают долю 13,7%, в то время как в элитной категории жилья этот показатель составляет 23,9% (5,2% от общего количества проектов на первичном рынке, 38,5% от общего количества проектов с кладовыми). Ну а в массовом сегменте келлеры появились совсем недавно и сегодня представлены крайне скудно: только в одном проекте в старых границах столицы и в четырех жилых комплексах на присоединенных к Москве территориях (2,6% от общего количества ЖК на первичном рынке, 6,8% от общего количества ЖК в массовом сегменте).

В бизнес-классе предлагается самая доступная на сегодняшний день кладовая на первичном рынке Москвы – 166 тыс. рублей в ЖК «Лефорты». Столь низкая стоимость обусловлена крайне компактными размерами келлера – всего 1,33 кв. м. Для понимания масштабов: эта площадь чуть больше габаритов туалета в типовых панельных домах в квартирах с раздельным санузелом.

На второй позиции расположился ЖК «Соколиный форт» с минимальным показателем 220 тыс. рублей за келлер. Причем в данном проекте представлены два типа помещений для хранения вещей: более распространенные на рынке, размещенные в подвале, и кладовые непосредственно на этаже в общем коридоре. Вторые удобны тем, что для доступа к ним не нужно спускаться в подземную часть здания.

Замыкает тройку самых доступных кладовых бизнес-класса - ЖК UNION PARK - от 264 тыс. рублей. Самый же высокий показатель принадлежит ЖК «Наследие» - 1,1 млн рублей.

ЖК с кладовыми в бизнес-классе

Название ЖК	Площадь кладовых (кв. м)		Стоимость кладовых (тыс. руб.)		Стоимость квартир (млн руб.)	
	min	max	min	max	min	max
«Лефорты»	1,33	5,45	166	641	8,62	31,65
«Соколиный форт»	2	5,7	220	560	13,58	35,85
UNION PARK	2,2	6	264	690	7,27	32,74
Wellton Park	2,2	6,8	275	612	7,41	25,91
«Алые Паруса»	3	8	336	896	20,75	79,2
«Потапово Lite»	5	10	500	1000	7,04	16,56
«Наследие»	6	11	600	1100	10,2	33,5
«Невский»	н/д	н/д	Продажи не начались		6,38	18,14
«Сердце столицы»	н/д	н/д	Продажи не начались		8,66	49,25
Egodom	н/д	н/д	Продажи не начались		16,56	61,99
Итого: 10 проектов из 73	1,33	11	166	1100	6,38	79,2

Источник: «Метриум Групп»

Рис 7.5.3 ЖК с кладовыми в бизнес-класс сегменте

Элитный класс

В высшей ценовой категории стоимость келлеров может быть сопоставима со стоимостью квартир. Причем не в эконом- или бизнес-классе, а в элитном сегменте. Максимум на сегодняшний день зафиксирован на уровне 32,06 млн рублей. По цене ниже этой отметки можно приобрести квартиры в 6 элитных ЖК на

первичном рынке. Впрочем, площадь самой дорогой кладовой также не уступает параметрам квартиры – 70 кв. м. Данный лот представлен в жилом комплексе Knightsbridge Private park.

Самая же доступная по цене кладовая комната в элитных ЖК предлагается в проекте Barrin House – от 405 тыс. рублей. Вторую позицию занимает Grand Deluxe на Плющихе с показателем 495 тыс. рублей. И замыкает тройку ЖК «Садовые кварталы». Здесь минимальная стоимость келлера зафиксирована на уровне 627 тыс. рублей.

При этом в отдельных проектах келлер уже включен в стоимость квартиры. В частности, эта опция доступна покупателям жилья большой площади в проекте Palazzo Imperiale и жилом комплексе на Котельнической набережной, 21.

ЖК с кладовыми в элитном сегменте

Название ЖК	Площадь кладовых (кв. м)		Стоимость кладовых (млн руб.)		Стоимость квартир (млн руб.)	
	min	max	min	max	min	max
Barrin House	3	14	0,41	1,79	53,42	200
Grand Deluxe на Плющихе	3,5	11,5	0,5	1,63	80,4	460
«Садовые кварталы»	5,06	8,61	0,63	1,29	27,35	166,46
Wine House	3,8	4,6	0,94	1,54	44,92	159,94
«Махаон»	5	25	1,5	7,5	53,17	222,31
«Большой Афанасьевский» ²	9,7	28,9	4,37	13,02	174,58	942,71
Knightsbridge Private park	15	70	6,87	32,06	290,13	1377,7
Palazzo Imperiale	12	20	При покупке квартир большой площади входит в стоимость		46,28	214,04
Котельническая наб., 21	15	20			38,56	332,75
«Полянка, 44»	н/д	н/д	Продажи не начались		34,72	183,02
«Кленовый ДОМ»	н/д	н/д	Продажи завершены		250	700
Итого: 11 проектов из 46	3	70	0,41	32,06	27,35	1377,7

Источник: «Метриум Групп»

Рис 7.5.4 ЖК с кладовыми в элитном классе

Спрос

«Возможность приобрести кладовую за пределами квартиры сегодня привлекает все больше покупателей недвижимости, - комментирует Мария Литинецкая. – Эта опция позволяет ощутимо повысить качество проживания в новом доме, избавиться от габаритных и редко используемых предметов, хранить вещи, которые по какой-то причине жалко выбросить и т.д. При этом можно не беспокоиться за сохранность своего имущества: как правило, в зону расположения кладовых не могут попасть посторонние, пространство контролируется видеокамерами, сами келлеры оснащены вентиляцией и пожарной сигнализацией. А учитывая невысокую стоимость кладовых по сравнению с ценой жилых квадратных метров, приобретение помещения для хранения могут себе позволить покупатели квартир даже в массовом сегменте».

«В последнее время мы отмечаем рост спроса на кладовые, - говорит Александр Зубец, генеральный директор ООО «Новые Ватутинки». – На сегодняшний день каждый пятый покупатель квартир в ЖК «Новые Ватутинки» рассматривает для себя возможность приобретения келлера. Причем есть клиенты, которые делают выбор в пользу нашего проекта в том числе и потому, что в других жилых комплексах им не могут предложить такую возможность. Уверен, в ближайшем будущем мы станем свидетелями увеличения проектов с кладовыми в массовом сегменте. Причем не только в новых ЖК, но и в уже реализуемых. К примеру, девелоперы могут переоборудовать под келлеры часть подземного паркинга: в массовом сегменте распродают далеко не все машиноместа. И переформатирование парковочного пространства может решить проблему простаивающих площадей».

По словам Леонарда Блинова, в проектах Urban Group около 50% клиентов приобретают квартиры вместе с кладовкой. «Кладовые помещения особенно востребованы в небольших квартирах – квартирах студиях, однокомнатных квартирах, в домах типа «Классика» и «Классика Smart», где небольшие площади. В больших квартирах, как правило, уже предусмотрены гардеробные комнаты», - говорит эксперт.

Как утверждает Евгения Акимова, в ЖК «Новый Зеленоград» только за полтора месяца с открытия продаж была продана половина всего объема предложения кладовок. «Покупкой кладовых помещений интересуются порядка 90% клиентов. Однако в конечном счете все упирается в стоимость, - отмечает она. - Много покупателей планируют приобрести келлер уже после заселения, поэтому количество проданных кладовок меньше числа запросов по ним».

В «Садовых кварталах» кладовку покупает каждый третий клиент. «Кладовки в основном востребованы у людей с большими семьями или тех, чьи хобби предполагают наличие громоздкого инвентаря. У кого-то может быть три машины, что, как правило, означает постоянное хранение 12 сезонных комплектов покрышек или колес в сборе», - говорит Ольга Денисова.

По мнению Григория Алтухова, спрос на кладовые помещения есть, но массовым его назвать нельзя: «В нашем жилом комплексе комфорткласса «Поколение» кладовые помещения запроектированы на -1

этажах каждого корпуса, но их меньше, чем квартир, так как потребность в подобных помещениях есть далеко не у каждой семьи».

«На мой взгляд, наличие кладовки не оказывает значительного влияния на темпы реализации, однако становится весомым «бонусом» при выборе между двумя аналогичными домами», - считает Александр Зубец, генеральный директор проекта «Новые Ватутинки».

По словам Ирины Доброхотовой, в отличие от «темных» комнат непосредственно в квартире, которые продаются по полной стоимости квадратного метра, отдельные кладовки заметно дешевле, поэтому пользуются стабильным спросом. «При этом если кладовка продается отдельным лотом, клиент имеет возможность разбить расходы на несколько этапов: сначала приобрести квартиру, а затем – кладовку. К тому же отдельная кладовка может быть впоследствии продана или сдана в аренду», - объясняет эксперт.

Площадь

Площадь кладовок, по данным «Метриум Групп», обычно варьируется от 3 кв. м до 17 кв. м в массовом сегменте, в бизнес-классе – от 6,4 кв. м до 79,2 кв. м, в элитном классе – от 27,3 кв. м до 1377 кв. м. Однако и в дорогом сегменте порой встречаются достаточно компактные кладовки. Например, в ЖК «Садовые кварталы» предлагаются помещения площадью от 4,8 до 12,1 кв. м. Покупатели, которым такой кладовки недостаточно, нередко покупают несколько кладовых и объединяют их.

Между тем, даже в массовом сегменте встречаются достаточно большие кладовки. «Например, в ЖК «Марьино Град» в цокольных помещениях предлагались (и пользовались большим спросом) кладовки площадью от 9 до 22 кв. м по цене квадратного метра от 38 до 40 тыс. руб., - рассказывает Ирина Доброхотова. - В ЖК «Аристово-Митино» кладовки в цокольном этаже имеют окна, площади таких помещений немаленькие – от 23 до 55,7 кв. м, так что покупатели квартир на первом этаже без проблем могут сделать двухуровневую квартиру. Аналогичное предложение есть и в ЖК «Экопарк Нахабино» – помещения в цоколе имеют окна, площади – от 5 до 38 метров, стоимость квадратного метра – 30-40 тысяч рублей».

Коммерческие условия на рынке недвижимости в районе расположения Объекта оценки

В районе расположения Объекта оценки не удалось подобрать данные об аренде подобных объектов.

Цены продаж (цена предложения) подобных объектов в районе расположения Объекта оценки и сопоставимых с ним районах Москвы (районах аналогичного расположения объекта оценки) находятся в диапазоне 100 000 – 120 000 руб./кв.м. с учетом НДС (без учета скидок на торг).

Ценообразующие факторы

Основные ценообразующие факторы для кладовых:

- Местоположение объекта;
- Доступность;
- Площадь и планировка;
- Расположение объекта в здании (этаж);
- Состояние (техническое состояние).

Срок экспозиции объекта оценки

Согласно данным Ассоциации развития рынка недвижимости «Статриелт» (<https://statrielt.ru/>) срок экспозиции подобных объектов составляет в среднем 4-9 месяцев и может увеличиваться с ухудшением характеристик объекта. В данном случае считается, что рыночный срок экспозиции объекта оценки соответствует среднему значению - 6 месяцев.

Корректировка на уторгование

Согласно данным Комитета по оценочной деятельности Ассоциации Банков Северо-Запада (https://www.nwab.ru/content/data/store/images/f_3706_65814_1.pdf) величина скидок на торг на рынке при продаже подобных объектов около 12%.

Выводы:

- существует спрос на кладовые помещения во всех сегментах жилого рынка;
- предлагаемые площади варьируются от 3 до 60 кв. м.;
- максимальное количество предложений кладовых в бизнес классе и элитном классе.

Рынок коммерческой недвижимости г. Москва по итогам августа 2017 г.

В августе 2017 г. в аренду предлагалось 2 766 объектов коммерческой недвижимости общей площадью 1 461 тыс. кв. м. Объем предложения за месяц по количеству вырос на 5%, а по общей площади - на 10%.

Средняя арендная ставка за месяц снизилась на 4% и составила 17 295 руб./кв. м/год. Курс доллара в августе не изменился, поэтому в долларовом эквиваленте ставка также уменьшилась на 4% и составила 290\$/кв.м/год. За год, с августа 2016 года рублевые ставки не изменились, а долларové снизились на 8%.

Рост объема предложения и снижение арендных ставок в августе являются умеренными, что характерно для летнего периода. Макроэкономические и иные факторы для существенного изменения конъюнктуры рынка коммерческой недвижимости на текущий момент отсутствуют.

Лидером по объему предложения традиционно остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 48%. Далее идут производственно-складские (42%) и торговые помещения (10%).

Торговая недвижимость

В августе 2017 г. на рынке экспонировалось 559 объектов общей площадью 155 тыс. кв. м. По сравнению с предыдущим месяцем количество экспонируемых торговых объектов увеличилось на 1%, а общая площадь – на 5%.

Из указанных объектов в центре экспонировалось 35 объектов общей площадью 8 тыс. кв. м, что ниже показателя июля на 10% по количеству и на 29% по общей площади. Средняя запрашиваемая ставка аренды на эти объекты за месяц снизилась на 5% и составила 58 973 руб./кв. м/год, при этом по давно экспонируемым объектам ставки практически не изменились. Снижение арендной ставки произошло, в частности, из-за ухода в июле двух дорогих объектов - на ул. Старый Гай (270 кв.м, 119 000 руб./кв.м/год) и ул. Тверская (173 кв.м, 131 261 руб./кв.м/год).

Количество торговых объектов, предлагаемых в аренду за пределами центра, в августе 2017 г. выросло на 2%, а их общая площадь – на 8%. Объем предложения составил 524 объекта общей площадью 147 тыс. кв. м. Средняя ставка за месяц уменьшилась на 8% и составила 26 671 руб./кв.м/год.

По уровню изменения ставок за месяц различие между объектами в центре и за его пределами не существенно, однако в среднесрочном плане спрос на помещения в центре является более высоким.

Торговые помещения внутри Садового Кольца					
Торговые внутри СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, Р/кв. м/год
Значение	35	438	8,076	0,231	58 973
к июлю 2017	▼ -10%	▼ -20%	▼ -29%	▼ -21%	▼ -5%
к августу 2016	▼ -19%	▲ +9%	▼ -1%	▲ +22%	▲ +10%

Торговые помещения вне Садового Кольца					
Торговые вне СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, Р/кв. м/год
Значение	524	3 330	146,875	0,28	26 671
к июлю 2017	▲ +2%	▼ -3%	▲ +8%	▲ +6%	▼ -8%
к августу 2016	▲ +43%	▲ +8%	▲ +7%	▼ -25%	-0%

Рис 7.5.5 Средние ставки на торговые помещения

Офисная недвижимость

В августе 2017 г. объем предложения офисных объектов в аренду как по количеству, так и по общей площади вырос на 2% и составил 1 623 объекта общей площадью 698 тыс. кв. м.

За месяц количество офисных объектов в центре выросло на 8%, а общая площадь не изменилась. Средняя арендная ставка выросла на 1% и составила 24 751 руб./кв.м/год.

Объем предложения офисных площадей за пределами Садового Кольца по количеству и общей площади вырос на 2%, при этом средняя ставка выросла на 1% и составила 15 896 руб./кв.м/год.

Изменение ставок по офисной недвижимости как в центре, так и за его пределами продолжает оставаться несущественным, что отражает низкую деловую активность, связанную в т.ч. с летним периодом.

Офисные помещения внутри Садового Кольца					
Офисы внутри СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, Р/кв. м/год
Значение	241	2 548	86,222	0,358	24 751
К июлю 2017	▲ +8%	▲ +17%	-0%	▼ -7%	▲ +1%
К августу 2016	▲ +43%	▲ +1%	▼ -12%	▼ -38%	▼ -2%

Офисные помещения вне Садового Кольца					
Офисы вне СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, Р/кв. м/год
Значение	1 382	10 385	612,133	0,443	15 896
К июлю 2017	▲ +2%	0%	▲ +2%	0%	▲ +1%
К августу 2016	▲ +29%	▲ +14%	▲ +12%	▼ -13%	▲ +4%

Рис 7.5.6 Средние ставки на офисные помещения

Коммерческие условия на рынке недвижимости в районе расположения Объекта оценки

В районе расположения Объекта оценки, аренда коммерческих помещений на уровне от 950 до 1 000 руб./ кв. м/мес (без учета скидок на торг и с учетом НДС).

Цены продаж (цена предложения) коммерческих помещений в районе расположения оцениваемого объекта и сопоставимых с ним районах Москвы (районах аналогичного расположения объекта оценки) находятся в диапазоне 150 000 – 190 000 руб./кв.м. с учетом НДС (без учета скидок на торг).

Спрос

Небольшие коммерческие помещения лидируют в рейтинге наиболее привлекательных объектов для инвестиций, говорят эксперты АРИН. Особой популярностью пользуются встроенные помещения в новостройках.

Повышенный интерес к встроенным помещениям наблюдался со стороны коммерческих медицинских учреждений.

Площадь варьируется в зависимости от оператора. Наибольшей популярностью пользуются помещения от 100 до 300 кв. м.

Спрос на ПСН остается высоким благодаря возможности размещения на их площади объекта любого формата: офис, отделение банка, кафе, магазин и склад. Такие объекты время от времени появляются на первых этажах новых жилых комплексов.

Ценообразующие факторы

Основные ценообразующие факторы для встроенных помещений:

- Местоположение объекта (приближенность к центру деловой активности, престижность адреса, благоустроенность и однородность социальной среды ближайшего окружения);
- Транспортная доступность;
- Наличие парковки;
- Площадь и планировка (в том числе степень открытости планировки);
- Расположение объекта в здании (этаж, ориентация окон и открывающийся вид);
- Характеристика входа (наиболее востребовано наличие отдельного входа с улицы или с благоустроенного двора);
- Состояние помещения (техническое остояние, внутренняя отделка);
- Элементы благоустройства и коммуникаций (наличие водоснабжения, отопления, канализации, телефонных линий, радио, уровень возможности тока в сети, ит.д.).

Срок экспозиции объекта оценки

Согласно данным Ассоциации развития рынка недвижимости «Статриелт» (<https://statrielt.ru/>) срок экспозиции подобных объектов помещений коммерческого назначения составляет в среднем 4-9 месяцев и может увеличиваться с ухудшением характеристик объекта. В данном случае считается, что рыночный срок экспозиции объекта оценки соответствует среднему значению - 6 месяцев.

Корректировка на уторгование

Согласно данным Справочника оценщика недвижимости – 2016 том 2 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (стр. 300 табл. 91) величина скидок на торг на рынке при

продаже подобных коммерческих помещений составляет 10,2% – 14,7%. При аренде скидки на торг составляют 4,7%-12,1%.

7.6. Экономическая эффективность использования объекта оценки

Учитывая характеристики объекта оценки, а также основываясь на проведенном анализе внешних факторов, влияющих на рынок объекта оценки, можно сделать вывод о том, коммерческое использование помещения расположенного на 3-м этаже стилобатной части и использование помещений в паркинге под хранение является наиболее оптимальным.

8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ

8.1. Краткий обзор подходов и методов оценки

Определение рыночной стоимости производится с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При определении рыночной стоимости недвижимости обычно используют три основных подхода:

- затратный подход,
- подход сравнительный (сравнительный анализ продаж),
- доходный подход.

В соответствии с действующими стандартами оценки, при наличии достаточного количества рыночной информации для оценки необходимо применять все три подхода. Невозможность или ограничения на применение какого-либо из них должны быть обоснованы в отчете об оценке. Использование различных подходов приводит, как правило, к получению различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами, окончательная оценка стоимости недвижимости устанавливается исходя из того, какой подход в большей, а какой в меньшей степени отражает реальную рыночную стоимость оцениваемого объекта.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки с учетом его износа и устаревания.⁶

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому благоразумный покупатель не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется приобретение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству сооружения в приемлемые сроки, чтобы создать объект недвижимости равной полезности.

В затратном подходе стоимость недвижимости равна рыночной стоимости участка земли плюс стоимость строительства улучшений за вычетом накопленного износа. Данный подход может привести к объективным результатам, если достаточно надежно просчитываются восстановительная стоимость и износ. Наиболее применим подход при оценке недавно построенных объектов, сооружение которых основывалось на обстоятельном анализе наилучшего и наиболее эффективного использования застраиваемой территории, и при оценке уникальных или специализированных объектов недвижимости.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними⁴. На информационно закрытых рынках допускается использовать при анализе цены предложения (спроса).

Сравнительный подход (сравнительный анализ продаж) базируется на той предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках. Предполагается, что благоразумный покупатель не заплатит за продаваемый объект больше, чем стоит на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости, которые были недавно проданы или предложены на продажу, с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга. Показателем рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости выступает цена, которую заплатит на свободном рынке типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.⁷

Доходный подход определяет стоимость объекта приведением ожидаемых будущих доходов к их

⁶ «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 297.

⁷ «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 297.

текущей стоимости на момент оценки. Доходный подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов с требованиями инвестора к конечной отдаче. Требования к конечной отдаче отражают различия в рисках, включая тип недвижимости, местоположение, условия и возможности регионального рынка и др.

Измерение текущей стоимости всех будущих доходов может быть осуществлено либо посредством анализа дисконтированных денежных потоков, либо посредством метода прямой капитализации. Метод дисконтирования будущих доходов наиболее применимый к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные денежные потоки.

8.2. Обоснование применяемых подходов

В рамках настоящего отчета определяется стоимость кладовых помещений общей площадью 283,1 кв.м. и коммерческого помещения площадью 153,5 кв. м.

Сравнительный подход является наиболее достоверным, когда имеется достаточное количество объектов-аналогов, т.е. имеется достаточная информация по большому количеству сделок и/или предложений на продажу аналогичных объектов. Рынок коммерческой недвижимости Москвы хорошо развит, предлагается на продажу достаточно много объектов коммерческого назначения. Также в процессе анализа рынка было выявлено достаточное количество предложений кладовых помещений в паркингах новостроек. Оценщики располагают достаточной информацией для расчета рыночной стоимости объектов оценки сравнительным подходом.

В рамках сравнительного подхода расчет стоимости объекта оценки проведен методом сравнения продаж.

Применение других методов (метод линейной алгебры, метод корреляционно-регрессионного анализа) целесообразно тогда, когда выборка аналогов представлена большим количеством объектов, которые требуют проведения корректировок их стоимости по большому количеству факторов. В расчетах сравнительным подходом осуществлялся подбор аналогов наиболее сопоставимых с объектом оценки с требованием проведения минимального количества корректировок.

Метод соотнесения цены и дохода также не использовался при расчете стоимости объекта оценки. На рынке не представлены объекты-аналоги, по которым была бы известна не только цена объекта, но и его доход.

Доходный подход основан на преобразовании доходов, которые оцениваемый актив генерирует в процессе своей экономической жизни, в стоимость. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)»).

Также в соответствии с ФСО N 1: информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

На рынке достаточно предложений по аренде коммерческих встроенных помещений, что является ключевым фактором для расчета стоимости доходным подходом, информации об аренде кладовых на рынке не представлено, не выявлено ни одного подобного предложения.

Таким образом, было решено использовать в данной работе доходный подход только для встроенного коммерческого помещения.

При расчете рыночной стоимости объекта оценки от применения **затратного подхода** было решено отказаться ввиду следующих причин.

1. Затратный подход рекомендуется использовать в том случае, когда есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства (Глава VII п. 24, п.п. «б» ФСО № 7).
2. Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке (Глава VII п. 24, п.п. «в» ФСО № 7). В данном случае, рынок недвижимости достаточно развит и при расчете объекта оценки будет применен сравнительный подход.

3. Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.
4. Оцениваемый Объект представляет собой встроенные помещения, что не позволит точно выделить затраты, приходящиеся конкретно на объект оценки.

Учитывая вышесказанное, затратный подход в рамках настоящего Отчёта не применялся.

Таким образом, учитывая данные аргументы, при расчете рыночной стоимости объекта оценки использовались сравнительный подход для кладовых и коммерческого помещения. Также для коммерческого помещения применялся доходный подход. Затратный подход не применялся.

9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Подход базируется на той предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках. Предполагается, что благоразумный покупатель не заплатит за продаваемый объект больше, чем стоит на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости, которые были недавно проданы или предложены на продажу, с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга. Показателем рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости выступает цена, которую заплатит на свободном рынке типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Сравнительный подход используется в том случае, если рынок объекта оценки активен, то есть на дату оценки имеется информация о достаточном для оценки количестве сделок и предложений. В этом случае сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к рассматриваемым объектам недвижимости.

В общем случае, процедура оценки рыночной стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом включает в себя следующие этапы:

- Подбор объектов сравнения:
 - сбор информации по объектам-аналогам;
 - выбор единицы сравнения;
 - сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.
- Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения.
- Согласование результатов скорректированных значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

9.1. Определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Определение рыночной стоимости производится с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности.

Подбор объектов сравнения

Согласно главе 7 настоящего отчета использование помещений в паркинге под кладовые и использование помещения на 3-м этаже стилобата под коммерческие цели наиболее эффективно. Следовательно, нами были подобраны близкие по функциональному назначению объекты сравнения, предлагаемые к продаже.

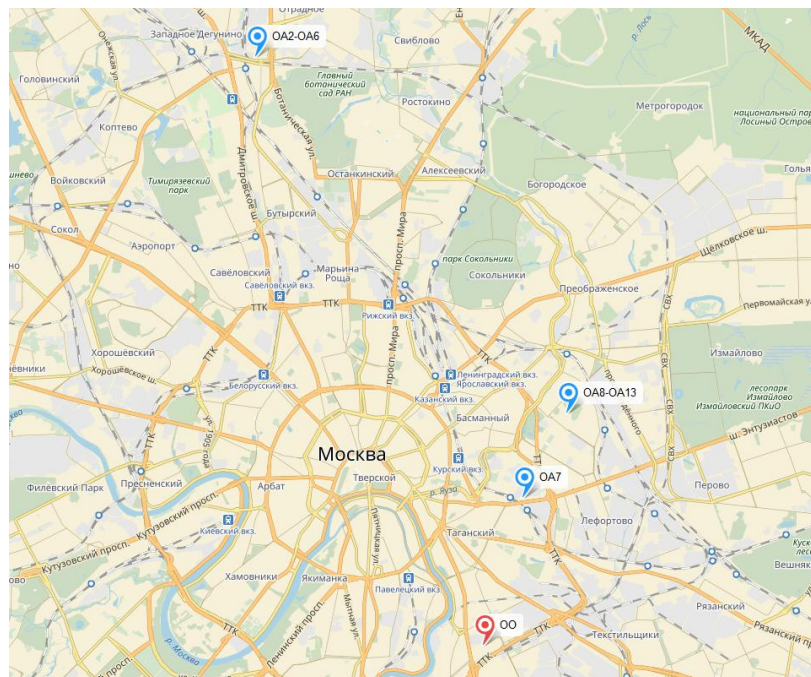
Сбор информации по объектам-аналогам

Источники информации по подобранным объектам-аналогам представлены в табл. 9.1, табл. 9.3 и в Приложении 1 настоящего отчета.

Аналоги для коммерческого помещения расположены в ЖК «Дубровская слобода», в котором находится объект оценки.

Предложения кладовых представлены в разных районах города в жилых комплексах бизнес класса.

Далее представлена карта с указанием расположения объектов аналогов (ОА) и объекта оценки (ОО) для кладовых.



Оцениваемый объект №1	OA № 1	OA № 2	OA № 3	OA № 4	OA № 5	OA № 6	OA № 7	OA № 8	OA № 9	OA № 10	OA № 11	OA № 12	OA № 13
г. Москва, р-н Южнопортовый, 1-я ул. Машиностроения, д. 10, пом. III	ЖК «Поколение», Россия, Москва, Сигнальный проезд, вл.5	ЖК «Поколение», Россия, Москва, Сигнальный проезд, вл.5	ЖК «Поколение», Россия, Москва, Сигнальный проезд, вл.5	ЖК «Поколение», Россия, Москва, Сигнальный проезд, вл.5	ЖК «Поколение», Россия, Москва, Сигнальный проезд, вл.5	ЖК «Поколение», Россия, Москва, Сигнальный проезд, вл.5	ЖК "Символ" Москва, Улица Золоторожский Вал	ЖК "Лефортово" Москва, Солдатский переулок, вл. 26	ЖК "Лефортово" Москва, Солдатский переулок, вл. 26	ЖК "Лефортово" Москва, Солдатский переулок, вл. 26	ЖК "Лефортово" Москва, Солдатский переулок, вл. 26	ЖК "Лефортово" Москва, Солдатский переулок, вл. 26	ЖК «Юнона Парк», Москва, бульвар Генерала Карбышева, 15

Рис. 9.1 Расположение объектов-аналогов и объекта оценки на карте (для кладовых)

(Источник: <http://maps.yandex.ru>)

Основные характеристики объектов сравнения представлены в таблице 9.2 и таблице 9.4. В случае, когда информации, предоставленной в объявлении, было не достаточно для установления характеристик объекта, осуществлялись консультации с агентами недвижимости по данному конкретному объекту.

Выбор единицы сравнения

Выбор единицы сравнения, как правило, определяется типом недвижимости. Единица сравнения используется для того, чтобы сделать удобнее процедуру сравнения оцениваемого объекта и его аналогов.

В качестве единицы сравнения для объекта оценки принят показатель: руб./кв.м. общей площади.

Описание проведенных корректировок

В таблицах 9.2 и 9.4 представлены выборки сопоставимых с оцениваемыми объектами. Для устранения различий между объектами-аналогами и объектом оценки были проведены корректировки их стоимостей.

Различают несколько основных элементов сравнения, по которым выполняются корректировки цен аналогов:

- передаваемые имущественные права;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- расходы, сделанные сразу же после покупки;
- рыночные условия;
- местоположение;
- вид использования;
- физические характеристики;
- экономические характеристики;
- компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости.

В данной работе элементы сравнения разделены на две группы.

Первая группа элементов сравнения:

Корректировка на передаваемые права. Корректировка учитывает разницу в наборе прав, передаваемых в сделке, влияющих на стоимость объекта.

Корректировка на условия финансирования. Цены на объекты недвижимости могут отличаться из-за различных условий финансирования (использование различных кредитных схем или форм оплаты).

Корректировка на условия продажи (торг). Корректировка на торг учитывает, насколько цена предложения отличается от реальной цены сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов.

Корректировка на расходы, сделанные сразу же после покупки. Покупатель, прежде чем совершить сделку, как правило, рассматривает расходы, которые ему необходимо сделать после покупки собственности. Такие расходы могут включать затраты на снос или демонтаж какого-либо здания, издержки на оформление документов об изменении нормы зонирования для земельного участка или затраты на устранение загрязнения. Эти расходы должны быть очевидными, не противоречащими представлениям рынка о действиях наиболее типичных покупателей в отношении оцениваемого объекта. На сумму этих расходов снижается заявляемая цена покупки, в случае, когда у аналога по сравнению с объектом оценки есть подобные предстоящие расходы.

Корректировка на рыночные условия. Под корректировкой на рыночные условия понимается корректировка цен на дату сделки или предложения. Причинами изменения цен во времени могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике, принятие новых законов и норм, колебания спроса и предложения.

Вторая группа элементов сравнения:

Корректировка на местоположение. Одним из важнейших факторов ценообразования объекта является его местоположение. Поправка на местоположение требуется, если характеристики местоположения оцениваемого и сопоставимых объектов различаются (район расположения, расположение относительно красной линии, расположение относительно крупных транспортных магистралей).

Корректировка на экономический размер. Как правило, большие по размеру объекты недвижимости стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру аналогичные объекты недвижимости.

Кладовые

Для определения корректировки на площадь нами были подобраны аналоги, отличающиеся только 1 ценообразующим фактором – общей площадью. Расчет корректировки на общую площадь проведен по следующей формуле:

$$\Delta_1 = \frac{C_{S1} - C_{S2}}{C_{S2}}, \text{ где}$$

CS1 - средняя цена предложения за 1 кв.м. кладовых в группе площадью большей чем предыдущая группа;

CS2 - средняя цена предложения за 1 кв.м. кладовых в группе площадью меньшей чем сравниваемая группа.

Результаты расчета представлены ниже в таблице.

Таблица 9.1

Расчет корректировки на площадь для кладовых

Показатель	Площадь, кв. м		
	1,5-4	4 и более	
ЖК "Лефорт"	1,5-4	4 и более	
Среднее значение стоимости квадратного метра, руб.	133 400	110 836	
Величина корректировки		-17% (20%)	
ЖК "Поколение"		4-6	6-10
Среднее значение стоимости квадратного метра, руб.		125 700	110 700
Величина корректировки		-12% (14%)	-12% (14%)

Корректировка на возможность инженерного обеспечения. Данный фактор учитывает возможную величину затрат потенциального покупателя на подведение коммуникаций к участку.

Корректировка на состояние. Данная корректировка потребовалась только для одной кладовки, поэтому была применена в конце. Корректировка определялась согласно данным Справочника оценщика недвижимости – 2016 том 1 часть 1 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы

объектов» Лейфер (стр. 176 табл. 59). Была выбрана величина корректировки для состояния без отделки к удовлетворительному состоянию отделки, среднее значение данной величины – 18%. Расчет корректировок и обоснование величины представлено далее в таблице 9.3, 9.5. и 9.6.

Определение стоимости объекта сравнительным подходом

В результате проведенных корректировок была получена скорректированная стоимость объектов-аналогов. Стоимость 1 кв.м была получены как среднее арифметическое скорректированных стоимостей объектов-аналогов.

Расчет стоимости объектов оценки представлен далее в таблицах 9.3, 9.5. и 9.6.

Описание оцениваемого объекта и объектов-аналогов (коммерческое помещение)

Характеристика объектов	Оцениваемый объект №1	ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4	ОА № 5
Адрес	г. Москва, р-н Южнопортовой, 1-я ул. Машиностроения, д. 10, пом. III	г. Москва, р-н Южнопортовой, 1-я ул. Машиностроения, д. 10	г. Москва, р-н Южнопортовой, 1-я ул. Машиностроения, д. 10	г. Москва, р-н Южнопортовой, 1-я ул. Машиностроения, д. 10	г. Москва, р-н Южнопортовой, 1-я ул. Машиностроения, д. 10	г. Москва, р-н Южнопортовой, 1-я ул. Машиностроения, д. 10
Тип сделки	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Дата сделки/предложения	16.10.2017	(до даты оценки) 2017 год	(до даты оценки) 2017 год	(до даты оценки) 2017 год	(до даты оценки) 2017 год	(до даты оценки) 2017 год
Тип объекта	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Назначение	свободного назначения	свободного назначения	свободного назначения	свободного назначения	свободного назначения	свободного назначения
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Общая площадь объекта, кв.м	153,5	130,0	130,0	244,0	150,9	136,5
Этаж помещения	1-й внутри двора (3-й над уровнем проезжей части)	2-й внутри двора (3-й над уровнем проезжей части)	3-й внутри двора (3-й над уровнем проезжей части)	4-й внутри двора (3-й над уровнем проезжей части)	5-й внутри двора (3-й над уровнем проезжей части)	6-й внутри двора (3-й над уровнем проезжей части)
Состояние отделки помещений	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки
Цена предложения с учетом НДС, руб.	-	22 700 000	21 000 000	39 050 000	28 467 282	25 763 211
Цена предложения с учетом НДС, руб./кв.м	-	174 615	161 538	160 041	188 700	188 700
Фотографии						
Источник информации		8-495-134-74-68 Real Estate Lobster Group, Шляга Дмитрий	8-925-585-69-55	8-925-585-69-55	(495) 928-1000	(495) 928-1000
		https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/magazin_moskva_mashinostroeniya_1132413226	https://www.cian.ru/sale/commercial/156121953/	https://www.cian.ru/sale/commercial/156122505/	http://www.dubrovskayasloboda.ru/portfolio/office/%e2%84%96313	http://www.dubrovskayasloboda.ru/portfolio/office/%e2%84%96307

Расчет стоимости Объекта оценки (коммерческое помещение)

Наименование корректировок	Оцениваемый объект №1	ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4	ОА № 5
Корректировки 1-й группы						
Цена предложения, руб./кв.м, с учетом НДС	-	174 615	161 538	160 041	188 700	188 700
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Обоснование</i>	<i>Корректировка на передаваемые права не требуется</i>					
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб./кв.м с учетом НДС	-	174 615	161 538	160 041	188 700	188 700
Условия продажи	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Величина корректировки в %	-	-14,7%	-14,7%	-14,7%	-14,7%	-14,7%
<i>Обоснование</i>	<i>Согласно данным Справочника оценщика недвижимости – 2016 том 2 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Лейфер (стр. 300 табл. 91)</i>					
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб./кв.м	-	148 947	137 792	136 515	160 961	160 961
Корректировки 2-й группы						
Назначение	свободного назначения	свободного назначения	свободного назначения	свободного назначения	свободного назначения	свободного назначения
<i>Обоснование</i>	<i>Проведение корректировки не требуется</i>					
Расположение	в одном здании, 1-й этаж внутри двора	в одном здании, 1-й этаж внутри двора	в одном здании, 1-й этаж внутри двора	в одном здании, 1-й этаж внутри двора	в одном здании, 1-й этаж внутри двора	в одном здании, 1-й этаж внутри двора
<i>Обоснование</i>	<i>Проведение корректировки не требуется</i>					
Общая площадь объектов	153,5	130,0	130,0	244,0	150,9	136,5
<i>Обоснование</i>	<i>Проведение корректировки не требуется, согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2016 том 2 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Лейфер (стр. 133 табл. 38) помещения попадают в одну группу по площади</i>					
Состояние отделки помещений	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки
<i>Обоснование</i>	<i>Проведение корректировки не требуется</i>					
Суммарная корректировка по второй группе элементов сравнения		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м с учетом НДС		148 947	137 792	136 515	160 961	160 961
Стоимость оцениваемого объекта, определенная в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб./кв.м						149 035
Стоимость оцениваемого объекта, определенная в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.						22 876 915

Таким образом, стоимость права собственности на оцениваемое коммерческое помещение, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, составляет:

22 876 915 (Двадцать два миллиона восемьсот семьдесят шесть тысяч девятьсот пятнадцать) рублей.

Описание оцениваемого объекта и объектов-аналогов (кладовые)

Характеристика объектов	Оцениваемый объект №1	ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4	ОА № 5	ОА № 6	ОА № 7	ОА № 8	ОА № 9	ОА № 10	ОА № 11	ОА № 12	ОА № 13
Адрес	г. Москва, р-н Южнопортовый, 1-я ул. Машиностроения, д. 10, пом. III	ЖК «Поколение», Россия, Москва, Сигнальный проезд, вл.5	ЖК «Поколение», Россия, Москва, Сигнальный проезд, вл.5	ЖК «Поколение», Россия, Москва, Сигнальный проезд, вл.5	ЖК «Поколение», Россия, Москва, Сигнальный проезд, вл.5	ЖК «Поколение», Россия, Москва, Сигнальный проезд, вл.5	ЖК «Поколение», Россия, Москва, Сигнальный проезд, вл.5	ЖК "Символ"между шоссе Энтузиастов и ул. Золоторожский Вал	ЖК "Лефортово" Москва, Солдатский переулок, вл. 26	ЖК "Лефортово" Москва, Солдатский переулок, вл. 26	ЖК "Лефортово" Москва, Солдатский переулок, вл. 26	ЖК "Лефортово" Москва, Солдатский переулок, вл. 26	ЖК "Лефортово" Москва, Солдатский переулок, вл. 26	ЖК «Юнион Парк», Москва, бульвар Генерала Карбышева, 15
Тип сделки	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Дата сделки/предложения	16.10.2017	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	конец сентября 2017 года	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Тип объекта	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Назначение	кладовая	кладовая	кладовая	кладовая	кладовая	кладовая	кладовая	кладовая	кладовая	кладовая	кладовая	кладовая	кладовая	кладовая
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Общая площадь объекта, кв.м		8,3	4,2	6,1	5,8	8,6	5,1	от 2 до 13	1,8	2,2	2,1	4,0	2,1	5,0
Этаж помещения		-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1
Цена предложения с учетом НДС, руб.	-	885 610	548 940	724 070	705 860	917 620	635 970		241 213	294 425	281 042	486 685	277 062	500 000
Цена предложения с учетом НДС, руб./кв.м	-	106 700	130 700	118 700	121 700	106 700	124 700	100 000	134 007	133 850	133 850	121 671	131 934	100 000
Источник информации		http://dompokolenie.ru/choos/c/pantry/	http://dompokolenie.ru/choos/c/pantry/	http://dompokolenie.ru/choos/c/pantry/	http://dompokolenie.ru/choos/c/pantry/	http://dompokolenie.ru/choos/c/pantry/	http://dompokolenie.ru/choos/c/pantry/	http://www.jksimvol.ru/topic/144-mesta-hraneniy/?page=9	http://www.bnton.ru/novostrojki/25465-kladovjyc/?builid=2457	http://www.bnton.ru/novostrojki/25465-kladovjyc/?builid=2457	http://www.bnton.ru/novostrojki/25465-kladovjyc/?builid=2457	http://www.bnton.ru/novostrojki/25465-kladovjyc/?builid=2457	http://www.bnton.ru/novostrojki/25465-kladovjyc/?builid=2457	http://www.krost.ru/live/planning_up/kladovki/#ck_auto_1g_1107

Расчет стоимости Объекта оценки (кладовые)

Наименование корректировок	Оцениваемый объект №1	ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4	ОА № 5	ОА № 6	ОА № 7	ОА № 8	ОА № 9	ОА № 10	ОА № 11	ОА № 12	ОА № 13	
Корректировки 1-й группы															
Цена предложения, руб./кв.м, с учетом НДС	-	106 700	130 700	118 700	121 700	106 700	124 700	100 000	134 007	133 830	133 830	121 671	131 934	100 000	
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	
Обоснование	<i>Корректировка на передаваемые права не требуется</i>														
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб./кв.м с учетом НДС	-	106 700	130 700	118 700	121 700	106 700	124 700	100 000	134 007	133 830	133 830	121 671	131 934	100 000	
Условия продажи	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	
Величина корректировки в %	-	-12%	-12%	-12%	-12%	-12%	-12%	0%	-12%	-12%	-12%	-12%	-12%	-12%	
Обоснование	<i>Данный фактор обычно выявляется на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия существенно влияют на цены сделки. Сделка может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу срочно требуются наличные денежные средства. Величина корректировки на условия продажи была определена согласно исследованию Комитета по оценочной деятельности Ассоциации Банков Северо-Запада (https://www.mvab.ru/content/data/store/images/_3706_65814_1.pdf).</i>														
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб./кв.м	-	93 896	115 016	104 456	107 096	93 896	109 736	100 000	117 926	117 770	117 770	107 071	116 102	88 000	
Корректировки 2-й группы															
Назначение	кладовая	кладовая	кладовая	кладовая	кладовая	кладовая	кладовая	кладовая	кладовая	кладовая	кладовая	кладовая	кладовая	кладовая	
Дата сделки/предложения	02.10.2017	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	конец сентября 2017 года	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	
Обоснование	<i>Проведение корректировки не требуется</i>														
Местоположение	в жилом комплексе бизнес класса на -1 этаже	в жилом комплексе бизнес класса на -1 этаже	в жилом комплексе бизнес класса на -1 этаже	в жилом комплексе бизнес класса на -1 этаже	в жилом комплексе бизнес класса на -1 этаже	в жилом комплексе бизнес класса на -1 этаже	в жилом комплексе бизнес класса на -1 этаже	в жилом комплексе бизнес класса на -1 этаже	в жилом комплексе бизнес класса на -1 этаже	в жилом комплексе бизнес класса на -1 этаже	в жилом комплексе бизнес класса на -1 этаже	в жилом комплексе бизнес класса на -1 этаже	в жилом комплексе бизнес класса на -1 этаже	в жилом комплексе бизнес класса на -1 этаже	
Обоснование	<i>Проведение корректировки не требуется</i>														
Общая площадь объектов	более 10	8,3	4,2	6,1	5,8	8,6	5,1	от 2 до 13	1,8	2,2	2,1	4,0	2,1	5,0	
Величина корректировки в %		-12%	-22%	-12%	-22%	-12%	-22%	0%	-36%	-36%	-36%	-22%	-36%	-22%	
Обоснование	<i>См. описание корректировок выше</i>														
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб./кв.м		82 628,5	89 203,7	91 991,1	83 061,1	82 691,2	85 108,7	100 000,0	75 990,4	75 889,6	75 889,6	83 041,5	74 814,9	68 250,7	
Стоимость оцениваемого объекта, определенная в рамках сравнительного подхода в удовлетворительном состоянии площадью более 10 кв. м., с учетом НДС, руб./кв.м														82 197	
														Корректировка на неудовлетворительное состояние	-18%
Стоимость оцениваемого объекта, определенная в рамках сравнительного подхода в неудовлетворительном состоянии площадью более 10 кв. м., с учетом НДС, руб./кв.м														67 402	
														Корректировка на площадь	14%
Стоимость оцениваемого объекта, определенная в рамках сравнительного подхода в удовлетворительном состоянии площадью менее 10 кв. м., с учетом НДС, руб./кв.м														93 335	

Результат расчет стоимости Объекта оценки сравнительным подходом (кладовые)

№	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Площадь, кв.м.	Группа по площади	Состояние	код по БТИ	Кадастровый номер	Стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб. / кв.м. с НДС	Стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб. с НДС
1	Нежилое помещение, площадью 5,7 кв. м., расположенное по адресу г. Москва, р-н Южнопортовой, 1-я ул. Машиностроения, д. 10	5,7	менше 10 кв.м.	удова.	комната 486	77:04:0001018:11840	93 335	532 008
2	Нежилое помещение, площадью 6,3 кв. м., расположенное по адресу г. Москва, р-н Южнопортовой, 1-я ул. Машиностроения, д. 10	6,3	менше 10 кв.м.	удова.	комната 370	77:04:0001018:11667	93 335	588 009
3	Нежилое помещение, площадью 8,5 кв. м., расположенное по адресу г. Москва, р-н Южнопортовой, 1-я ул. Машиностроения, д. 10	8,5	менше 10 кв.м.	удова.	комната 349	77:04:0001018:11674	93 335	793 346
4	Нежилое помещение, площадью 65,7 кв.м., расположенное по адресу г. Москва, р-н Южнопортовой, 1-я ул. Машиностроения, д. 10	65,7	более 10 кв.м.	удова.	комната 121	77:04:0001018:11162	82 197	5 400 344
5	Нежилое помещение, площадью 13,4 кв.м., расположенное по адресу г. Москва, р-н Южнопортовой, 1-я ул. Машиностроения, д. 10	13,4	более 10 кв.м.	неудова.	комната 99	77:04:0001018:11158	67 402	903 181
6	Нежилое помещение, площадью 82,3 кв.м., расположенное по адресу г. Москва, р-н Южнопортовой, 1-я ул. Машиностроения, д. 10	82,3	более 10 кв.м.	удова.	комната 123	77:04:0001018:11097	82 197	6 764 814
7	Нежилое помещение, площадью 53,4 кв.м., расположенное по адресу г. Москва, р-н Южнопортовой, 1-я ул. Машиностроения, д. 10	53,4	более 10 кв.м.	удова.	комната 122	77:04:0001018:11225	82 197	4 389 320
8	Нежилое помещение, площадью 28,3 кв.м., расположенное по адресу г. Москва, р-н Южнопортовой, 1-я ул. Машиностроения, д. 10	28,3	более 10 кв.м.	удова.	комната 114	77:04:0001018:11101	82 197	2 326 175
9	Нежилое помещение, площадью 19,5 кв.м., расположенное по адресу г. Москва, р-н Южнопортовой, 1-я ул. Машиностроения, д. 10	19,5	более 10 кв.м.	удова.	комната 56	77:04:0001018:11283	82 197	1 602 842
	Итого	283,10						23 300 039

10. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Доходный подход определяет стоимость объекта приведением ожидаемых будущих доходов к их текущей стоимости на момент оценки. Подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов в соответствии с наилучшим использованием объекта и с требованиями инвестора к конечной отдаче на вложенный капитал. Требования к норме отдачи отражают различия в рисках, включая тип недвижимости, местоположение, условия и возможности регионального рынка и др.

Измерение текущей стоимости всех будущих доходов может быть осуществлено методом капитализации (дисконтирования денежных потоков) по норме отдачи на капитал или методом прямой капитализации дохода с помощью коэффициента капитализации.

Метод капитализации по норме отдачи на капитал имеет две модификации:

- Метод анализа дисконтированных денежных потоков (АДДП-метод);
- Метод капитализации по расчетным моделям (КРМ-метод).

Метод дисконтирования денежных потоков (АДДП-метод) используется для оценки объектов с нестабильным потоком доходов. Признаками, указывающими на то, что денежные потоки доходов от недвижимости будут существенно различаться по годам, являются: нестабильность экономики в целом, нестабильность регионального рынка недвижимости и сама специфика оцениваемой недвижимости.

Анализ дисконтированных денежных потоков – метод оценки, который предполагает прогнозирование доходов или денежных потоков на каждый интервал планирования в течение прогнозного периода, определение дохода от перепродажи объекта в конце прогнозного периода или от его бессрочного функционирования, и их дисконтирование (приведение к стоимости на дату оценки) по ставке дисконтирования.

Ставка дисконтирования - ставка дохода на капитал, которую требует типичный инвестор на рынке, если бы он приобретал оцениваемый объект недвижимости. Ниже приводится формула определения стоимости объекта недвижимости данным методом:

$$PV = \sum_{i=1}^n \frac{NOI_i}{(1+r)^{i-0,5}} + \frac{TV_n}{(1+r)^n},$$

где PV – текущая стоимость объекта оценки,

NOI_i – чистый операционный доход за период i,

r – ставка дисконтирования,

n – прогнозный период,

TV_n – терминальная стоимость (продленная стоимость постпрогнозного периода).

Таким образом, метод дисконтированных денежных потоков при оценке недвижимости требует:

- моделирования денежных поступлений с учетом динамики их изменения;
- составления прогноза относительно изменения стоимости недвижимости в течение установленного прогнозного периода;
- оценка риска, присущего объекту;
- расчета ставки доходности.

Метод прямой капитализации часто используется, если объект на дату оценки является действующим и генерируемые им денежные потоки стабильны. Тогда стоимость объекта определяется по формуле:

$$V = \frac{I_0}{R_0},$$

где V – стоимость объекта;

I₀ – чистый операционный доход;

R₀ – общий коэффициент капитализации.

Основные этапы процедуры оценки методом прямой капитализации:

1. определение ожидаемого годового дохода, в качестве дохода, генерируемого объектом недвижимости;
2. определение годовых расходов;
3. расчет ставки капитализации;
4. определение стоимости объекта недвижимости на основе чистого операционного дохода и коэффициента капитализации путем деления чистого операционного дохода в конце прогнозного периода на коэффициент капитализации.

Выбор применяемого метода

Согласно обзору коммерческой недвижимости существует спрос на коммерческие помещения встроенные в жилых комплексах, поэтому можно предположить, что, доходы, генерируемые объектом оценки, будут стабильными. Таким образом, для расчета стоимости доходным подходом применялся метод прямой капитализации чистого операционного дохода.

В общем случае, процедура оценки рыночной стоимости объекта недвижимости доходным подходом включает в себя следующие этапы:

- Определение потенциального валового дохода:
 - расчет рыночной ставки аренды;
 - расчет потенциального валового дохода.
- Определение действительного валового дохода.
- Расчет операционных расходов.
- Расчет коэффициента капитализации.
- Определение стоимости объекта недвижимости доходным подходом.

Все расчеты приведены с учетом налога на добавленную стоимость.

Определение потенциального валового дохода

Объектом оценки является встроенное помещение коммерческого назначения. Потенциальный валовой доход объекта оценки формируется от сдачи объекта в аренду.

Для определения ставки аренды были подобраны близкие по функциональному назначению аналоги (объекты сравнения), предлагаемые к сдаче в аренду, расположенные в том же жилом комплексе, что и объект оценки.

На первом этапе был проведен анализ рынка коммерческой недвижимости на наличие предложений аналогичных объектов.

Сбор информации по объектам-аналогам

Для определения арендной ставки, были подобраны близкие по функциональному назначению аналоги, предлагаемые в аренду до даты оценки.

Анализ рынка проводился с использованием следующих ресурсов: <https://www.cian.ru/>, <http://grand-estate.ru/objects/1069>, www.avito.ru и др. Источники информации по подбору объектов-аналогов представлены в Приложении 1 настоящего отчета.

По всем объектам сравнения известны основные характеристики. В случае, когда информации, предоставленной в объявлении, было не достаточно для установления характеристик объекта, осуществлялись консультации с агентами недвижимости по данному конкретному объекту. Основные характеристики объектов сравнения представлены в таблице 10.1.

Выбор единицы сравнения

Выбор единицы сравнения, как правило, определяется типом недвижимости. Единица сравнения используется для того, чтобы сделать удобнее процедуру сравнения оцениваемого объекта и его аналогов.

В качестве единицы сравнения в данной работе был принят показатель руб./кв.м. в год без учета НДС, без учета коммунальных расходов (КУ).

Описание проведенных корректировок

Различают несколько основных элементов сравнения, по которым выполняются корректировки цен аналогов:

- передаваемые имущественные права;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- рыночные условия;

- физические характеристики;
- экономические характеристики;
- компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости;
- местоположение.

Проведение корректировок стоимости аналогов для расчета стоимости встроенного помещения.

Для устранения различий между объектами-аналогами и объектом оценки были проведены корректировки стоимостей объектов-аналогов.

Корректировка на передаваемые права. Корректировка учитывает разницу в наборе прав, передаваемых в сделке, влияющих на стоимость объекта.

Корректировка на условия финансирования. Цены на объекты недвижимости могут отличаться из-за различных условий финансирования (использование различных кредитных схем или форм оплаты).

Корректировка на торг. Корректировка на торг учитывает, насколько цена предложения отличается от реальной цены сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов.

Вторая группа элементов сравнения:

Корректировка на местоположение. Одним из важнейших факторов ценообразования объекта является его местоположение. Поправка на местоположение требуется, если характеристики местоположения оцениваемого и сопоставимых объектов различаются (район расположения, расположение относительно красной линии, расположение относительно крупных транспортных магистралей).





Корректировка на экономический размер. Основное значение данной корректировки заключается в том, что, как правило, объекты меньшей площади являются более ликвидными и в силу этого стоимость их при пересчете на квадратный метр несколько больше, чем у объектов большей площади.

Расчет корректировок и обоснование величины представлено далее в таблице 10.1.

Определение потенциального валового дохода

В результате проведенных корректировок была получена базовая арендная ставка за 1 кв.м. объектов-аналогов в год. Арендная ставка объекта оценки была получена как среднее арифметическое значение скорректированных арендных платежей объектов-аналогов. Расчет потенциального валового дохода за объект оценки представлен далее в таблицах.

Характеристика оцениваемого недвижимого имущества и объектов-аналогов (встроенное коммерческое помещение) и расчет арендной платы

Характеристика объектов	Оцениваемый объект №1	ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4
Сделка/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Дата сделки/предложения	16.10.2017	(до даты оценки) 2017 год	(до даты оценки) 2017 год	(до даты оценки) 2017 год	(до даты оценки) 2017 год
Передаваемые права	право пользования на условиях аренды	право пользования на условиях аренды	право пользования на условиях аренды	право пользования на условиях аренды	право пользования на условиях аренды
Местоположение	ЖК «Дубровская слобода»				
Тип объекта/назначение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Этаж, расположение	1-й внутри двора (3-й над уровнем проезжей части)				
Наличие отдельного входа		отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход
Общая площадь, кв. м	153,5	135	228	228	245
Отделка	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки
Арендная ставка, руб./кв.м/год		12 000	15 500	15 500	12 000
Наличие НДС в ставке	включен	не включен	включен	включен	не включен
Наличие коммунальных расходов (КУ) в ставке	-	не включены	не включены	не включены	не включены
Арендная ставка без учета НДС, руб./кв.м/год		12 000	13 136	13 136	12 000
Источник информации	-	https://www.cian.ru/rent/commercial/157730391/	http://grand-estate.ru/objects/1069 +7 (495) 649-1459	http://grand-estate.ru/objects/1069 +7 (495) 649-1459	https://www.cian.ru/rent/commercial/157730378/
Фото	-				

Корректировки 1-й группы

Характеристика объектов	Оцениваемый объект №1	Объекты-аналоги			
		ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4
Арендная ставка без учета, руб./кв.м/год	-	12 000	13 136	13 136	12 000
Передаваемые имущественные права	право пользования на условиях аренды	право пользования на условиях аренды	право пользования на условиях аренды	право пользования на условиях аренды	право пользования на условиях аренды
Величина корректировки, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная арендная ставка без учета НДС руб./кв.м/год	-	12 000	13 136	13 136	12 000
Условия продажи	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Величина корректировки, %	-	-4,7%	-4,7%	-4,7%	-4,7%
Обоснование корректировки	Согласно данным Справочника оценщика недвижимости – 2016 том 2 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Лейфер (стр. 300 табл. 91)				
Скорректированная арендная ставка без учета НДС руб./кв.м/год	-	11 436	12 518	12 518	11 436

Корректировки 2-й группы

Характеристика объектов	Оцениваемое недвижимое имущество	Объекты-аналоги			
		ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4
Скорректированная арендная ставка без учета НДС руб./кв.м/год	-	11 436	12 518	12 518	11 436
Местоположение	1-й внутри двора (3-й над уровнем проезжей части)				
Обоснование корректировки		Проведение корректировки не требуется			
Состояние отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки
Обоснование корректировки		Проведение корректировки не требуется			
Общая площадь, кв. м	153,5	135,0	228,0	228,0	245,0
Обоснование корректировки		Проведение корректировки не требуется			
Скорректированная арендная ставка без учета НДС руб./кв.м/год	-	11 436	12 518	12 518	11 436
Рыночная стоимость арендной ставки без учета НДС, руб./кв.м в год					11 977

Арендопригодная площадь

Потенциальный валовой доход формируется от сдачи арендопригодной площади объекта недвижимости (площади, способной генерировать доход). Площадь помещения составляет 153,5 кв. м., всё помещение может быть сдано как единый объект. Арендопригодная площадь 153,5 кв м.

Расчет потенциального валового дохода

Потенциальный валовый доход определяется как произведение годовой ставки аренды и арендопригодной площади.

Таблица 10.2

Потенциальный валовый доход для встроенного помещения

Показатели	Значение
Операционные доходы	
Арендная ставка, руб./кв.м в год.	11 977
Арендопригодная площадь, кв.м	153,5
Потенциальный валовый доход, руб.	1 838 486

Определение действительного валового дохода

Недогрузка

Недогрузка определен на основании исследования, результаты которого представлены на сайте консалтинговой компании Knight Frank (<https://kfcontent.blob.core.windows.net/research/598/documents/ru/-iii-2017-5021.pdf>, см. Приложение 1 Отчета).

Потери при сборе арендной платы

Потери при сборе арендной платы в расчетах стоимости объекта оценки доходным подходом не учитывались по следующим причинам. При заключении стандартных договоров аренды, как правило, оговариваются штрафные санкции за задержку арендных платежей в виде пеней. Также арендный договор, обычно, предусматривает авансовые расчеты, что предотвращает задержку или неуплату арендной платы. Таким образом, потери при сборе арендной платы равны нулю.

Операционные расходы

Под операционными расходами понимаются расходы, связанные с эксплуатацией объекта недвижимости, такие как, управленческие расходы, платежи за землю, налог на имущество, оплата коммунальных услуг, резерв на замещение, имущественное страхование и др. К операционным расходам не относится амортизация и расходы по обслуживанию долга. Текущие операционные расходы могут быть разделены на условно-постоянные и условно-переменные.

Условно-постоянные расходы – это те, которые не изменяются с изменением коэффициента загрузки объекта. К ним относятся платежи за землю, имущественный налог, страхование.

Условно-переменные расходы напрямую зависят от загрузки объекта. Они включают в себя оплату коммунальных услуг, затраты на управление, рекламу и маркетинг.

Управлением объектом оценки может заниматься специальная управляющая компания, либо непосредственно сам собственник. Величина вознаграждения по данной статье затрат включает оплату труда управляющего (физического лица), ведение учета, прочие неучтенные расходы, что обеспечит нормальное функционирование объекта, контроль полноты и регулярности поступления арендных платежей, привлечение консультантов в случае необходимости, т. д.

Расчет операционных расходов

Условно-постоянные расходы.

Налог на имущество рассчитан в соответствии с Главой 30 Налогового кодекса РФ. Ставка налога на имущество для юридических лиц составляет 2% от кадастровой стоимости. Кадастровая стоимость составляет 3 713 246 руб.

Расходы на страхование. Нами был проведен опрос страховых компаний, на предмет величины страховой тарифной ставки для оцениваемого объекта. По данным компании «Росгосстрах» (тел.324-69-69) страховка может составлять от 0,01 до 0,05% от стоимости, по данным компании «Класс» (тел.325-89-90) – от 0,02 до 0,06%. Оценщик принимает страховую премию на среднем уровне, которая составляет около 0,04% от рыночной стоимости объекта.

Условно-переменные расходы

К условно-переменным расходам относятся:

- Расходы на текущий ремонт.
- Расходы на управление, бухгалтерские, юридические, консалтинговые услуги;
- Прочие расходы.

Расходы на управление по данным УК «Система» (<http://www.systemestate.ru/matters/76>) составляют до 10%. Ввиду небольшой площади объекта было решено принять данный показатель на уровне 5% от ДВД.

Также необходимо учесть в расчетах *прочие расходы* и *расходы на текущий ремонт*, которые составляют, как правило, в размере от 0,5% - 1,5% от ДВД. В данном случае было решено прочие расходы и расходы на текущий ремонт на уровне 1%.

Коэффициент капитализации

Ставка капитализации позволяет привести годовой чистый операционный доход, приносимый объектом недвижимости, к его стоимости, и является показателем текущей доходности недвижимости за определенный, отдельно взятый период (в отличие от ставки дисконтирования, показывающей потенциальную доходность недвижимости за весь период владения ею). При расчете стоимости реверсии ставка капитализации определяется для первого года постпрогнозного периода.

Выбор конкретной расчетной модели капитализации зависит от характера изменения чистого операционного дохода, приносимого недвижимостью в постпрогнозный период, и срока оставшейся экономической жизни недвижимости.

Согласно данным исследования, результаты которого представлены на сайте СтатРиелт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/1087-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-07-2017-goda>, см. Приложение 1 Отчета) ставка капитализации для подобной недвижимости составляет 9%.

Капитализация чистого операционного дохода

Капитализация чистого операционного дохода осуществляется по формуле:

$$V = \frac{NOI}{R},$$

где V — стоимость Объекта оценки, полученная доходным подходом,
 NOI — годовой чистый операционный доход,
 R — ставка модельной капитализации.

Рыночная стоимость Объекта оценки, полученная с использованием доходного подхода, представлена в таблице ниже.

Таблица 10.3

Расчет стоимости Объекта оценки доходным подходом

Показатели		Значение
Операционные доходы		
Арендная ставка, руб./кв.м в год.		11 977
Арендопригодная площадь, кв.м		153,5
Потенциальный валовый доход, руб.		1 838 486
Коэффициент недозагрузки		8,5%
Коэффициент неплатежей		0
Итого, действительный валовый доход, руб.		1 682 215
Операционные расходы		
<i>Постоянные:</i>		
Налогооблагаемая ст-сть объекта (база для расчета налога на имущество - кадастровая стоимость), руб.		3 713 246
Налог на имущество (от кадастровой стоимости), %		2%
Налог на имущество (от кадастровой стоимости), руб.		74 265
Стоимость объекта для расчета взносов страхования, руб.		19 436 181
Отчисления на страховку (от налоговой стоимости), руб.	0,04%	7 774
<i>Переменные</i>		
Расходы на управление, руб.	5%	84 111
Расходы на текущий ремонт, руб.	1%	16 822
Прочие расходы, руб.	1%	16 822
Итого, операционные расходы, руб.		199 794
Итого, операционные расходы, %		12%
Итого чистый операционный доход (ЧОД), руб.		1 482 421
Коэффициент капитализации, %		9,00%
Рыночная стоимость объекта, рассчитанная в рамках доходного подхода, руб. без НДС		16 471 340
Рыночная стоимость объекта, рассчитанная в рамках доходного подхода, руб. с НДС		19 436 181
Рыночная стоимость объекта, рассчитанная в рамках доходного подхода, руб. без НДС/кв м.		107 305
Рыночная стоимость объекта, рассчитанная в рамках доходного подхода, руб. с НДС/кв м.		126 620

Таким образом, стоимость права собственности на встроенное коммерческое помещение площадью 153,5 кв. м., расположенное в ЖК «Дубровская слобода», рассчитанная с использованием доходного подхода, составила:

19 436 181 (Девятнадцать миллионов четыреста тридцать шесть тысяч сто восемьдесят один) рубль с учетом НДС.

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемых объектов является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических подходов оценки. Целью согласования результатов является определение наиболее вероятной стоимости прав на оцениваемый объект на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков проведенных расчетов. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

- достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ;
- способность отразить действительные намерения типичного покупателя/арендатора и/или продавца/арендодателя, прочие реалии спроса/предложения;
- действительность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски);
- способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, таких как местоположение, размер, качество строительства и отделки, накопленный износ, потенциальная доходность и т. д.

В настоящей работе стоимость кладовых помещений была определена только сравнительным подходом (вес 100%).

Стоимость встроенного коммерческого помещения была определена сравнительным и доходным подходами. Поскольку разница между подходами незначительна (около 15%), то данным подходам были присвоены равные веса по 50%.

Ниже в таблице 11.1 приведено согласование результатов оценки объекта оценки.

Таблица 11.1

Заключение о рыночной стоимости

№	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	код по БТИ	Кадастровый номер	Сравнительный подход, руб. с НДС	Доходный подход, руб. с НДС	Затратный подход, руб. с НДС	Рыночная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС округленно
1	Нежилое помещение, площадью 5,7 кв. м., расположенное по адресу г. Москва, р-н Южнопортовой, 1-я ул. Машиностроения, д. 10	комната 486	77:04:0001018:11840	532 008	не применялся	не применялся	532 008	450 855	450 000
2	Нежилое помещение, площадью 6,3 кв. м., расположенное по адресу г. Москва, р-н Южнопортовой, 1-я ул. Машиностроения, д. 10	комната 370	77:04:0001018:11667	588 009	не применялся	не применялся	588 009	498 313	500 000
3	Нежилое помещение, площадью 8,5 кв. м., расположенное по адресу г. Москва, р-н Южнопортовой, 1-я ул. Машиностроения, д. 10	комната 349	77:04:0001018:11674	793 346	не применялся	не применялся	793 346	672 327	670 000
4	Нежилое помещение, площадью 65,7 кв. м., расположенное по адресу г. Москва, р-н Южнопортовой, 1-я ул. Машиностроения, д. 10	комната 121	77:04:0001018:11162	5 400 344	не применялся	не применялся	5 400 344	4 576 562	4 580 000
5	Нежилое помещение, площадью 13,4 кв. м., расположенное по адресу г. Москва, р-н Южнопортовой, 1-я ул. Машиностроения, д. 10	комната 99	77:04:0001018:11158	903 181	не применялся	не применялся	903 181	765 407	770 000
6	Нежилое помещение, площадью 82,3 кв. м., расположенное по адресу г. Москва, р-н Южнопортовой, 1-я ул. Машиностроения, д. 10	комната 123	77:04:0001018:11097	6 764 814	не применялся	не применялся	6 764 814	5 732 893	5 730 000
7	Нежилое помещение, площадью 53,4 кв. м., расположенное по адресу г. Москва, р-н Южнопортовой, 1-я ул. Машиностроения, д. 10	комната 122	77:04:0001018:11225	4 389 320	не применялся	не применялся	4 389 320	3 719 763	3 720 000
8	Нежилое помещение, площадью 28,3 кв. м., расположенное по адресу г. Москва, р-н Южнопортовой, 1-я ул. Машиностроения, д. 10	комната 114	77:04:0001018:11101	2 326 175	не применялся	не применялся	2 326 175	1 971 335	1 970 000
9	Нежилое помещение, площадью 19,5 кв. м., расположенное по адресу г. Москва, р-н Южнопортовой, 1-я ул. Машиностроения, д. 10	комната 56	77:04:0001018:11283	1 602 842	не применялся	не применялся	1 602 842	1 358 340	1 360 000
10	Нежилое помещение, площадью 133,5 кв. м., расположенное по адресу г. Москва, р-н Южнопортовой, 1-я ул. Машиностроения, д. 10, пом. III	комнаты 1-6	77:04:0001018:12465	22 876 915	19 436 181	не применялся	21 156 548	17 929 278	17 930 000
	Итого						44 456 588	37 675 074	37 680 000

Таким образом, суммарная рыночная стоимость объектов оценки по состоянию на 16 октября 2017 составила, округленно:

37 680 000 (Тридцать семь миллионов шестьсот восемьдесят тысяч) рублей без учета НДС.

12. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Мы нижеподписавшиеся, настоящим удостоверяем, что:

- изложенные в отчете факты соответствуют действительности;
- оценщики предприняли все возможные шаги с тем, чтобы, путем применения установленных процедур, получить результаты, в максимальной мере обоснованные с учетом существенных ограничивающих обстоятельств;
- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах оговоренных в настоящем Отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональными анализами, мнениями и выводами;
- у нас нет личной заинтересованности, или какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке объектов, рассматриваемых в настоящем Отчете, или в отношении сторон, имеющих к ним отношение;
- размер вознаграждения за работу по оценке изначально определен в договоре на оценку и не зависит от расчетного значения рыночной стоимости;
- никто, кроме упомянутых выше лиц, не оказывал нам существенной профессиональной помощи в выполнении работ.

Специалист – оценщик:

Е. А. Евдокимов

Настоящий отчет подписан оценщиками лично в моем присутствии.

Генеральный директор
ООО «Прайм Эдвайс. Оценка»

Р. Т. Мухаметшин

13. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ И ИХ ИСТОЧНИКОВ

Данные	Источники информации
<p>Материалы, в том числе:</p> <p><i>Социально-экономический обзор РФ</i></p> <p><i>Социально-экономический обзор Москвы</i></p> <p><i>Обзор рынка недвижимости</i></p> <p><i>Расчет рыночной стоимости объекта оценки</i></p>	<p>Отчеты и прогнозы Минэкономразвития (www.economy.gov.ru), Федеральной службы государственной статистики (www.gks.ru).</p> <p>Обзор составлен по сообщению Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по г. Москва (http://moscow.gks.ru/).</p> <p>Обзор составлен с использованием следующих источников: международная консалтинговая компания Colliers International (www.colliers.ru); консалтинговая компания Knight Frank (www.knightfrank.ru), компания Jones Lang LaSalle (www.joneslanglasalle.ru), компания «ПетерЛэнд» (www.peterland.info), сайт ZDANIE.INFO http://zdanie.info, компания Астера (http://www.asteragroup.ru) и др.</p> <p>Перечень источников информации используемых в расчетах представлен в разделе 9, 10, а так же в Приложении 1 к настоящему отчету.</p>
<p>Данные, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки</p>	<p>Перечень документов Заказчика, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, представлены в главе 6.4, а также в Приложении 3 к настоящему отчету.</p>

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

Источники информации



Аналоги для определения стоимости кладовых помещений сравнительным подходом

Скриншот веб-страницы с информацией о проекте «Тюколение». В меню навигации: О проекте, Акции, Инфраструктура, Галерея, Выбор квартир, Ипотека, Контакты, Промо-код. Контактная информация: Веб-Камера, Заказать звонок, Офис: график +7 (495) 236-94-43. В заголовке: Выбор по параметрам, Кладовые, Магазины, Отдельные квартиры, Квартиры с мебелью, Планировочные решения. В центре: Фотография здания, навигация по корпусам (1, 2, 3) и этажам (-1, -2). Выделено место 64: Место: 64, Площадь: 6,3 м², Стоимость: 885 610 руб. Внизу: Логотип ЛИДЕР, © 2016 ИСК «Лидер», Все права защищены. Подпись: Обращаем Ваше внимание, что любая информация, подготовленная на данном сайте носит исключительно информационный характер и не является обязательной для исполнения публичной офертой, опубликованной на основании статьи 437 Гражданского Кодекса Российской Федерации. Кнопка: Обслуживаемые объекты, Телефон: нажмите для связи.

Скриншот веб-страницы с информацией о проекте «Тюколение». В меню навигации: О проекте, Акции, Инфраструктура, Галерея, Выбор квартир, Ипотека, Контакты, Промо-код. Контактная информация: Веб-Камера, Заказать звонок, Офис: график +7 (495) 236-94-43. В заголовке: Выбор по параметрам, Кладовые, Магазины, Отдельные квартиры, Квартиры с мебелью, Планировочные решения. В центре: Фотография здания, навигация по корпусам (1, 2, 3) и этажам (-1, -2). Выделено место 65: Место: 65, Площадь: 4,2 м², Стоимость: 545 940 руб. Внизу: Логотип ЛИДЕР, © 2016 ИСК «Лидер», Все права защищены. Подпись: Обращаем Ваше внимание, что любая информация, подготовленная на данном сайте носит исключительно информационный характер и не является обязательной для исполнения публичной офертой, опубликованной на основании статьи 437 Гражданского Кодекса Российской Федерации. Кнопка: Обслуживаемые объекты, Телефон: нажмите для связи.

Кладовые
 1 корпус 2 корпус 3 корпус

-1 этаж -2 этаж

Место 24
 Площадь: 6.1 м²
 Стоимость: 724 070 руб.

Обратный звонок
 Телефон: +7 (495) 236-94-43

Кладовые
 1 корпус 2 корпус 3 корпус

-1 этаж -2 этаж

Место 22
 Площадь: 5.8 м²
 Стоимость: 705 860 руб.

Обратный звонок
 Телефон: +7 (495) 236-94-43

О проекте | [Акции](#) | [Инфраструктура](#) | [Галерея](#) | [Выбор квартир](#) | [Ипотека](#) | [Контакты](#) | [Промо-код](#) | [Веб-Камера](#) | [Заказать звонок](#) | **Офис продаж: +7 (495) 236-94-43**

Поколение
 ЖИВОЙ КВАРТАЛ

Выбор по параметрам | [Кладовые](#) | [Машинные](#) | [Склады квартир](#) | [Хранители с мебелью](#) | [Поздравления заказчиков](#)

Кладовые
 1 корпус 2 корпус 3 корпус

-1 этаж -2 этаж

Место: 52
 Площадь: 8,6 м²
 Стоимость: 917 620 руб.

Обратный звонок
 Telegram - лучше для людей

© 2016 ООО «Лидер»
 Все права защищены

Обращаясь к нам, вы соглашаетесь, что любая информация, предоставленная на данном сайте носит исключительно информационный характер и не является обязательством на предмет публичной оферты, определенной положениями статьи 437 Гражданского Кодекса Российской Федерации.

Система мониторинга

О проекте | [Акции](#) | [Инфраструктура](#) | [Галерея](#) | [Выбор квартир](#) | [Ипотека](#) | [Контакты](#) | [Промо-код](#) | [Веб-Камера](#) | [Заказать звонок](#) | **Офис продаж: +7 (495) 236-94-43**

Поколение
 ЖИВОЙ КВАРТАЛ

Выбор по параметрам | [Кладовые](#) | [Машинные](#) | [Склады квартир](#) | [Хранители с мебелью](#) | [Поздравления заказчиков](#)

Кладовые
 1 корпус 2 корпус 3 корпус

-1 этаж -2 этаж

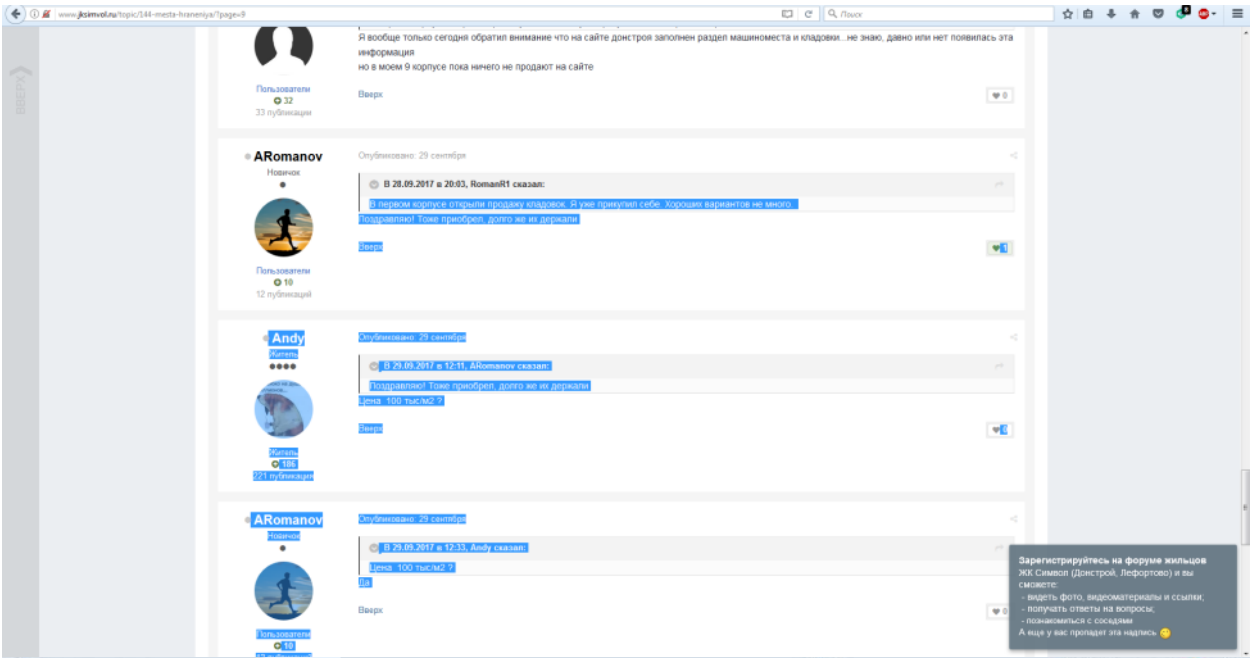
Место: 36
 Площадь: 5,1 м²
 Стоимость: 625 970 руб.

Обратный звонок
 Telegram - лучше для людей

© 2016 ООО «Лидер»
 Все права защищены

Обращаясь к нам, вы соглашаетесь, что любая информация, предоставленная на данном сайте носит исключительно информационный характер и не является обязательством на предмет публичной оферты, определенной положениями статьи 437 Гражданского Кодекса Российской Федерации.

Система мониторинга



МОСКВА, ЛЕФОРТОВО, СОЛДАТСКОЙ ПЕР., 19

ОСТАВИТЬ ЗАЯВКУ +7(495) 988-44-22

ЛЕФОРТ

Кладовые

- Машиноместа
- Кладовые**

38
Условный №

1.8
Площадь, м²

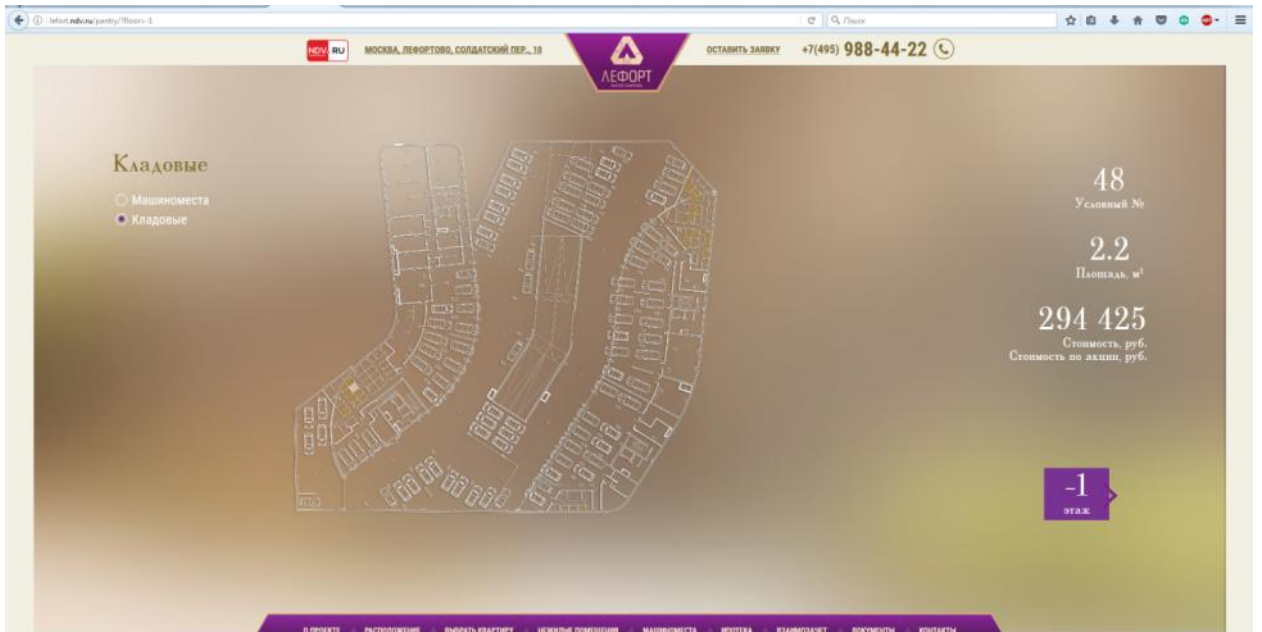
241 213
Стоимость, руб.
Стоимость по акции, руб.

-1
этаж

О ПРОЕКТЕ · РАСПОЛОЖЕНИЕ · ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ · НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ · МАШИНОМЕСТА · ИЗОТКА · ВЗАИМОСЧЕТ · ДОКУМЕНТЫ · КОНТАКТЫ

Застройщик: **ИНТЕРИОН** **СДС** Проектная группа: Подарки

Предоставленная информация на сайте не является публичной офертой.



москва, леворотово, солдатский пер., 19

ОСТАВИТЬ ЗАЯВКУ +7(495) 988-44-22

Кладовые

- Машинместа
- Кладовые

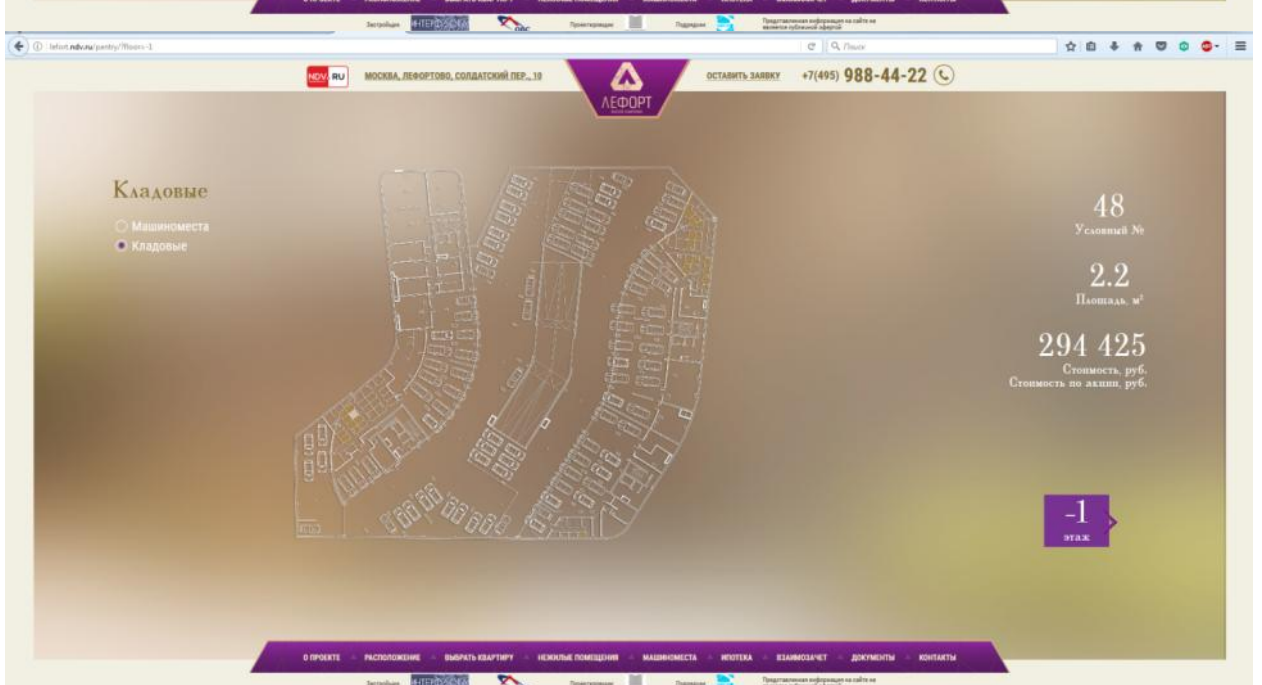
48
Условий №

2.2
Площадь, м²

294 425
Стоимость, руб.
Стоимость по акции, руб.

-1
этаж

О ПРОЕКТЕ РАСПОЛОЖЕНИЕ ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ МАШИНОМЕСТА ИЮТКА ВЗАИМОСЧЕТ ДОКУМЕНТЫ КОНТАКТЫ



москва, леворотово, солдатский пер., 19

ОСТАВИТЬ ЗАЯВКУ +7(495) 988-44-22

Кладовые

- Машинместа
- Кладовые

48
Условий №

2.2
Площадь, м²

294 425
Стоимость, руб.
Стоимость по акции, руб.

-1
этаж

О ПРОЕКТЕ РАСПОЛОЖЕНИЕ ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ МАШИНОМЕСТА ИЮТКА ВЗАИМОСЧЕТ ДОКУМЕНТЫ КОНТАКТЫ

moskva.lefort.ru/pantry/10000-1


МОСКВА, ЛЕФОРТОВО, СОЛДАТСКИЙ ПЕР., 19

ОСТАВИТЬ ЗАЯВКУ +7(495) 988-44-22

ЛЕФОРТ

Кладовые

- Машинместа
- Кладовые



47
Условный №

2.1
Площадь, м²

281 042
Стоимость, руб.
Стоимость по акции, руб.

-1
этаж

О ПРОЕКТЕ РАСПОЛОЖЕНИЕ ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ МАШИНОМЕСТА ИЮТКА ВЗАИМОСЧЕТ ДОКУМЕНТЫ КОНТАКТЫ

Загрузка: **ИНТЕРИОМ** Планирование Поддержка Программное обеспечение на сайте не является публичной офертой

moskva.lefort.ru/pantry/10000-1

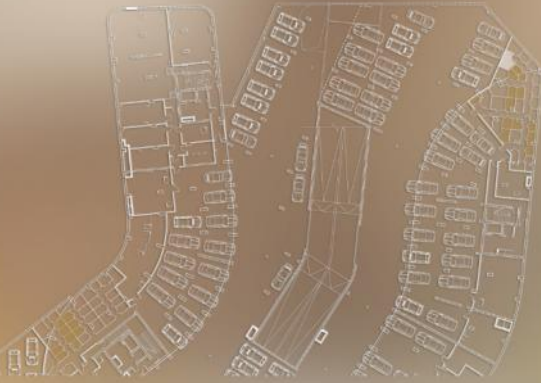
МОСКВА, ЛЕФОРТОВО, СОЛДАТСКИЙ ПЕР., 19

ОСТАВИТЬ ЗАЯВКУ +7(495) 988-44-22

ЛЕФОРТ

Кладовые

- Машинместа
- Кладовые



13
Условный №

4.0
Площадь, м²

486 685
Стоимость, руб.
Стоимость по акции, руб.

-1
этаж

О ПРОЕКТЕ РАСПОЛОЖЕНИЕ ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ МАШИНОМЕСТА ИЮТКА ВЗАИМОСЧЕТ ДОКУМЕНТЫ КОНТАКТЫ

Загрузка: **ИНТЕРИОМ** Планирование Поддержка Программное обеспечение на сайте не является публичной офертой

moskva.lefort.ru/flat/1

МОСКВА, ЛЕФОРТОВО, СОЛДАТСКИЙ ПЕР., 19

ОСТАВИТЬ ЗАЯВКУ +7(495) 988-44-22

ЛЕФОРТ

Кладовые

Машинместа
 Кладовые



28
Условный №

2.8
Площадь, м²

363 626
Стоимость, руб.
Стоимость по акции, руб.

-1
ЭТАЖ

О ПРОЕКТЕ · РАСПОЛОЖЕНИЕ · ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ · НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ · МАШИНОМЕСТА · ИПОТЕКА · ВЗАИМОСЧЕТ · ДОКУМЕНТЫ · КОНТАКТЫ

Застройщик: ИНТЕРСКОЛ

Проектирование: Подарки

Предоставляемая информация на сайте не является публичной офертой

moskva.lefort.ru/flat/1

МОСКВА, ЛЕФОРТОВО, СОЛДАТСКИЙ ПЕР., 19

ОСТАВИТЬ ЗАЯВКУ +7(495) 988-44-22

ЛЕФОРТ

Кладовые

Машинместа
 Кладовые



30
Условный №

2.1
Площадь, м²

277 062
Стоимость, руб.
Стоимость по акции, руб.

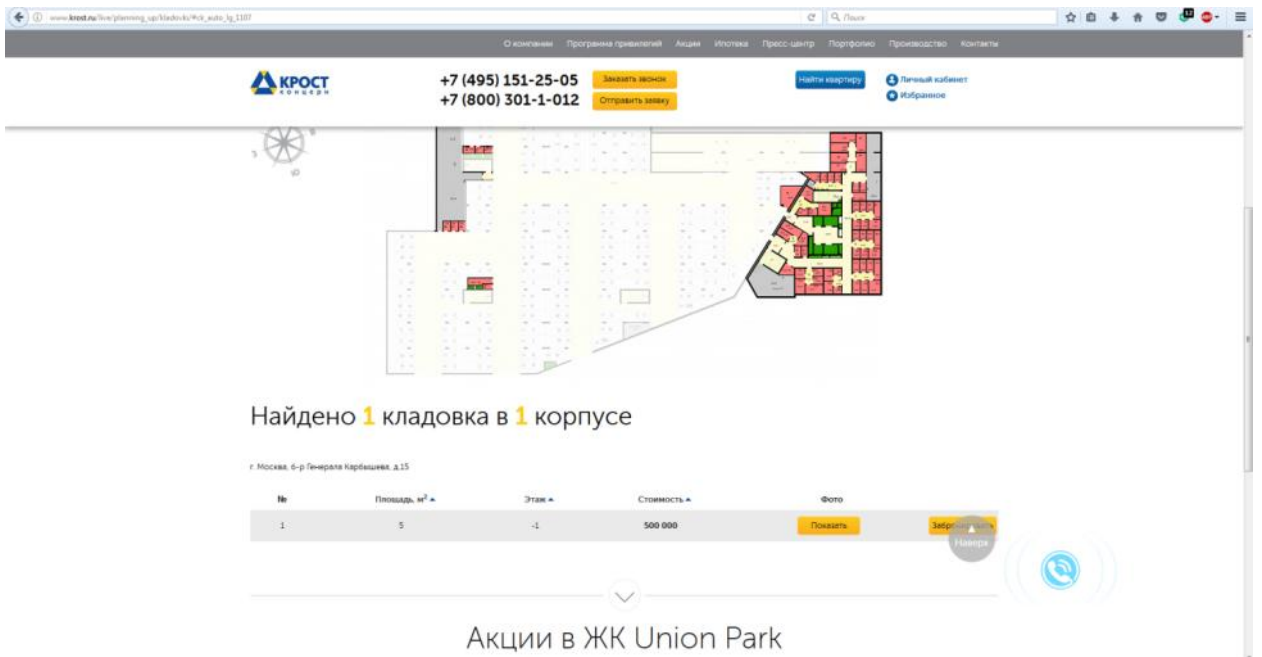
-1
ЭТАЖ

О ПРОЕКТЕ · РАСПОЛОЖЕНИЕ · ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ · НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ · МАШИНОМЕСТА · ИПОТЕКА · ВЗАИМОСЧЕТ · ДОКУМЕНТЫ · КОНТАКТЫ

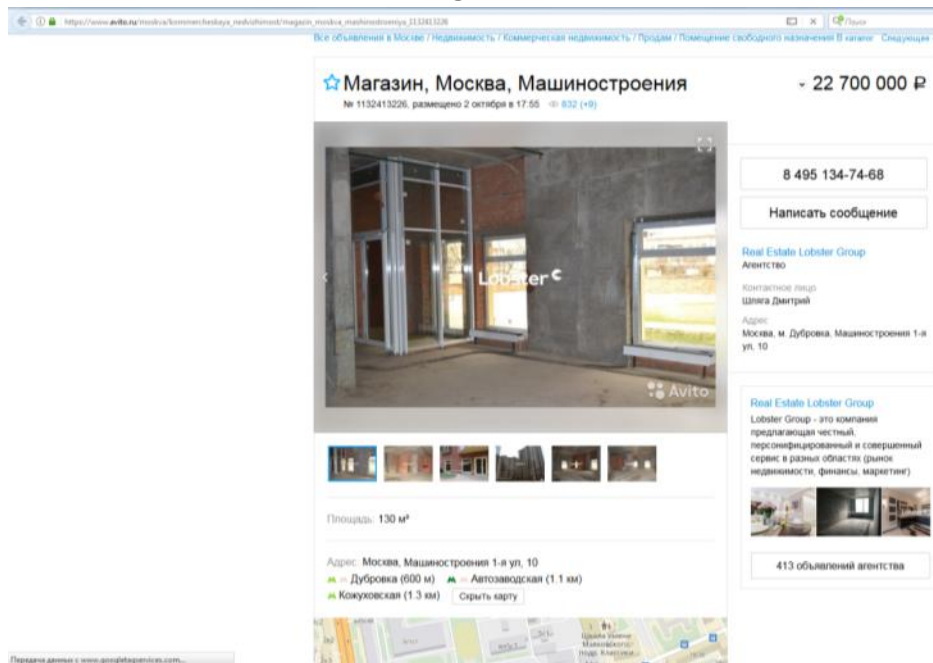
Застройщик: ИНТЕРСКОЛ

Проектирование: Подарки

Предоставляемая информация на сайте не является публичной офертой




**Аналоги для определения стоимости встроенного коммерческого помещения сравнительным
 ПОДХОДОМ
 ОА1**



Магазины, Москва, Машиностроения 22 700 000 ₽ Шлега Дмитрий 8 495 134-74-68 | Написать сообщение

Площадь: 130 м²

Адрес: Москва, Машиностроения 1-я ул, 10
 Дубровка (600 м) Автозаводская (1.1 км)
 Кокуновская (1.3 км) Скрыть карту



Уважаемый соискатель, предлагаем для покупки просторное помещение без ремонта, свободного назначения и свободной планировки.

помещение свободной планировки без отделки, с видами на внутренней уютный двор
 450 метров до ЦТК дубровка, 600 метров до метро Дубровка
 помещение расположено в Жилом комплексе "Дубровская Слобода", расположенного на юго-востоке столицы, вблизи удобных дорожных развязок на ТТК, Волгоградский проспект.
 Огороженная территория, охрана и подземный паркинг. В жилом комплексе находится порядка 700 квартир, хотя дом и новый, он уже полностью вторичка и заселен на 70%.

помещение в собственности. Свободная продажа.

413 объявлений агентства

Переданы данные с www.googlemaps.com...

ОА2

офис
 Москва, район Южнопортовый, ул. 1-я Машиностроения, 10
 Показать на карте
 Дубровка, 9 мин. пешком

21 000 000 руб.
 161 539 руб. за м², НДС не включен, продажа

Следить за изменениями цены

Показать телефон | В избранное

Об объекте

Площадь:	130 м²
Этаж:	3 из 30
Высота потолка:	3,50 м
Планировка:	свободна
Планировка:	открытая
Состояние:	требуется капитальный ремонт
Мебель:	нет
Доступ:	пропускная система
Парковка:	интегрированная


О здании

Вид строения:	2012
Тип здания:	офисно-жильный комплекс
Участок:	в собственности
Категория:	действующий
Вентиляция:	приточная
Отопление:	центральное
Система кондиционирования:	сплит-система

Инфраструктура

- автомойка
- кафе
- ресторан
- салон красоты
- супермаркет
- фитнес-центр
- центральная рецепция

Помещение в ЖК Дубровская Слобода свободной планировки на 3 этаже! Благодаря оригинальной конструкции отдельный вход! Лифт и двери выходят на благоустроенный двор над стеной! Вход в здание через лифт/лестницу! Удобная транспортная доступность! Паркинг, рестораны, супермаркет, парковка! Оплата по договоренности!



ОА3

своб. назнач.
Москва, район Южнопортовый, ул. 1-я Машиностроения, 10 Показать на карте
 Дубровка, 9 мин. пешком

39 050 000 руб.
 160 041 руб. за м², НДС не выделен, продажа

Следить за изменениями цены

Показать телефон И избранное

Об объекте

Площадь:	244 м²
Этаж:	3 из 30
Высота потолков:	4,50 м
Планировка:	эксклюзив
Состояние:	требуется капитальный ремонт

О здании

Год постройки:	2012
Тип здания:	многоэтажное
Участок:	в собственности
Категория:	деловый центр
Вентиляция:	приточная
Отопление:	центральное
Система пожаротушения:	спринклерная

Помещение в ЖК Дубровская свободной планировки на 3 этаже! Благодаря оригинальной конструкции отдельный вход! Оси и двери выходят на боковой двор с лестницей! Вход в здание через респиратор! Удобная транспортная доступность! Паркинг, рестораны, супермаркет, парковка! Возможна расписка по оплате по договоренности!

ID: 7641988 (ИЖ)

Показать телефон

Добавить в избранное Комментарий Пожаловаться
 Экспорт Поделиться Распечатать

КАРТА ПЛАНЫ ПОИСКЕ РИДОВ

ОА4

Офис №313. 150,86 кв.м. 3 этаж. На территории комплекса. Потолки 3,7 метра. 28 500 000 рублей

Офис №313. Площадь - 150,86 кв.м. полезная площадь - 136,43 кв.м., санузел - 3,18 кв.м., санузел-помещение уборочного инвентаря - 5,43 кв.м., тамбур - 4,02 кв.м.), 6 окон (над внутренним двором). Отдельный вход. Этаж 3 (этаж 2, секция 3). Высота потолков - 3,7 метра. Разведено отопление, установлены радиаторы. Договор с ООО «Ивест-Град». Стоимость кв.м. - 188 700 рублей. Общая стоимость - 28 467 282 рублей.

ОА5

Офис №307. 136,53 кв.м. 3 этаж. 25 763 211 рублей

Офис №307. Площадь 136,53 кв.м. полезная площадь - 124,33 кв.м., санузел - 3,06 кв.м., санузел-помещение уборочного инвентаря - 5,54 кв.м.) 6 окон (над внутренним двором). Этаж 3 (этаж 1, секция 4). Высота потолков - 3,9 метра. Разведено отопление, установлены радиаторы. Отдельный вход (свободный тамбур с соседним офисом). Договор с ООО «Ивест-Град». Стоимость кв.м. - 188 700 рублей. Общая стоимость - 25 763 211 рублей.

Аналоги для определения рыночной ставки аренды встроенного коммерческого помещения ОА1

офис
 Москва, район Южнопортовый, ул. 1-я Машиностроения, 10
 Показать на карте
 Дубровка, 8 мин. пешком
 Автозаводская, 13 мин. пешком

135 000 руб. в месяц
 12 000 руб. за м² в год

Следить за изменением цены

Показать телефон | В избранное

Предоплата: 2 мес.
 Тип аренды: прямая
 Срок аренды: длительный
 Арендные каникулы: да

Об объекте

Площадь: 135 м²
 Этаж: 3 из 30
 Высота потолков: 3,50 м
 Планировка: свободная
 Планировка: открытая
 Состояние: требуется капитальный ремонт
 Мебель: нет
 Доступ: пропускная система
 Парковка: подземная

О здании

Тип здания: офисно-жилой комплекс
 Участок: в собственности
 Категория: действующий
 Отопление: центральное
 Система пожаротушения: струйная

Инфраструктура

- автозаправка
- аптека
- бассейн
- кафе
- медицинский центр
- ресторан
- салон красоты
- супермаркет
- фитнес-центр

Уютный офис с отдельным входом! Свободная планировка! Без отделки!

ID: 7661988 (ИЖ)

Показать телефон

12 000 руб. за м² в год

Следить за изменением цены

Показать телефон | В избранное

Предоплата: 2 мес.
 Тип аренды: прямая
 Срок аренды: длительный
 Арендные каникулы: да

Об объекте

Площадь: 135 м²
 Этаж: 3 из 30
 Высота потолков: 3,50 м
 Планировка: свободная
 Планировка: открытая
 Состояние: требуется капитальный ремонт
 Мебель: нет
 Доступ: пропускная система
 Парковка: подземная

О здании

Тип здания: офисно-жилой комплекс
 Участок: в собственности
 Категория: действующий
 Отопление: центральное
 Система пожаротушения: струйная

Инфраструктура

- автозаправка
- аптека
- бассейн
- кафе
- медицинский центр
- ресторан
- салон красоты
- супермаркет
- фитнес-центр

ОА2

Лот № 1069
 Аренда ИЖН 228 м²

Тип	Площадь	Этаж	Ставка аренды	В месяц	Налог	Состояние
ИЖН	228 м²	1	15 500 Р/м² в год	294 500 Р	Выключен НДС	Готово к выводу

Расходы	За м² в год	В месяц	Итого в год
Арендная ставка	15 500 Р	294 500 Р	3 534 000 Р
Коммерческие платежи	Не включены в базовую ставку		
Налогообложение	Выключен НДС		
Итого	15 500 Р	294 500 Р	3 534 000 Р

По вопросам Аренды/Продажи звоните Лот № 1069 +7 (495) 649-1459

ОА3

Лот № 1069
 Аренда ИЖН 260 м²

Тип	Площадь	Этаж	Ставка аренды	В месяц	Налог	Состояние
ИЖН	260 м²	1	15 500 Р/м² в год	395 833 Р	Выключен НДС	Готово к выводу

Расходы	За м² в год	В месяц	Итого в год
Арендная ставка	15 500 Р	395 833 Р	4 029 996 Р
Коммерческие платежи	Не включены в базовую ставку		
Налогообложение	Выключен НДС		
Итого	15 500 Р	395 833 Р	4 029 996 Р


По вопросам Аренды/Продажи звоните Лот № 1069 +7 (495) 649-1459

https://www.edvayc.ru/commercial/137780378/

офис
 Москва, район Южнопортовый, ул. 1-я Машиностроения, 10
 Показать на карте
 Дубровка, 6 мин. пешком
 Аэровокзальная, 15 мин. пешком

245 000 руб. в месяц
 12 000 руб. за м² в год

Следить за изменениями цены

Позвонить телефону  В избранное

Предоставить: 2 мес.
 Тип аренды: аренда
 Срок аренды: длительный
 Арендные каникулы: да

Об объекте



Площадь: 245 м²
 Этаж: 3 из 50
 Высота потолков: 4,50 м
 Планировка: свободна
 Планировка: открытая
 Состояние: требуется капитальный ремонт
 Мебель: нет
 Доступ: пропускная система
 Парковка: подземная

О здании


Тип здания: офисно-жилой комплекс
 Участок: в собственности
 Категория: действующий
 Отопление: центральное
 Система пожаротушения: струйная

Инфраструктура

- автомайка
- аптека
- бассейн
- кафе
- медицинский центр
- ресторан
- салон красоты
- супермаркет
- центральная респитация

https://www.edvayc.ru/commercial/137780378/

Позвонить телефону  В избранное

Предоставить: 2 мес.
 Тип аренды: аренда
 Срок аренды: длительный
 Арендные каникулы: да

Об объекте

Площадь: 245 м²
 Этаж: 3 из 50
 Высота потолков: 4,50 м
 Планировка: свободна
 Планировка: открытая
 Состояние: требуется капитальный ремонт
 Мебель: нет
 Доступ: пропускная система
 Парковка: подземная



О здании

Тип здания: офисно-жилой комплекс
 Участок: в собственности
 Категория: действующий
 Отопление: центральное
 Система пожаротушения: струйная



Инфраструктура

- автомайка
- аптека
- бассейн
- кафе
- медицинский центр
- ресторан
- салон красоты
- супермаркет
- центральная респитация

Офисное помещение над стабильной частью (с улицы третий этаж) с отдельным входом! Без отделки! С высоким потолком!

 ID-7661988  Позвонить телефону

Добавить в избранное Комментарий Пожаловаться

**Границы расширенного интервала значений
скидки на торг**

Таблица 91

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,2%	5,8%	14,7%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	9,7%	5,7%	13,6%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,2%	5,3%	13,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,7%	7,7%	17,6%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4%	4,7%	12,1%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	8,2%	4,7%	11,6%
3. Высококласная торговая недвижимость	7,8%	4,5%	11,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,7%	6,3%	15,1%

300

Матрицы коэффициентов

Таблица 38

Площадь, кв.м		Цена							
		аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,25	1,30	1,36	1,41	1,44
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,21	1,27	1,32	1,34
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	1,22
	500-750	0,80	0,86	0,94	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15
	750-1000	0,77	0,82	0,90	0,96	1,00	1,04	1,09	1,11
	1000-1500	0,74	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,71	0,76	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
>2000	0,70	0,74	0,82	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00	

Таблица 39

Площадь, кв.м		Арендная ставка							
		аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,24	1,29	1,34	1,39	1,42
	100-250	0,94	1,00	1,09	1,16	1,21	1,26	1,31	1,33
	250-500	0,86	0,92	1,00	1,06	1,10	1,15	1,20	1,21
	500-750	0,81	0,86	0,94	1,00	1,04	1,08	1,13	1,14
	750-1000	0,78	0,83	0,91	0,96	1,00	1,04	1,08	1,10
	1000-1500	0,75	0,80	0,87	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,72	0,77	0,84	0,89	0,92	0,96	1,00	1,02
>2000	0,71	0,75	0,82	0,87	0,91	0,95	0,98	1,00	

133

РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ



Александр Обуховский
 Директор, департамента торговой
 недвижимости, Knight Frank Russia & CIS

«В III квартале 2017 года ожидаемо не произошло каких-либо потрясений: снизившийся объем нового предложения ускорил динамику заполнения вакантных помещений. Высокий спрос со стороны арендаторов и снижающаяся ключевая ставка стимулируют банки активнее инвестировать и позволяют девелоперам разрабатывать проекты. Мы ожидаем активизации девелоперского рынка в конце 2018-2019 гг.»

Основные показатели*. Динамика

Общее предложение действующих объектов (площадь общая/арендопригодная), млн м ²	11,9/6,17
Введено в эксплуатацию в I-III кварталах 2017 г. (площадь общая/арендуемая), тыс. м ²	334,7/153,9
Планируется к вводу в эксплуатацию в IV квартале 2017 г. (площадь общая/арендуемая), тыс. м ²	≈228/≈123
Доля вакантных площадей, %	8,5 (4,4 п. п. *)**

Условия аренды:

торговая галерея, руб./м ² /год	0 – 55 000
якорные арендаторы, руб./м ² /год	3 000 – 18 000

Операционные расходы:

торговая галерея, руб./м ² /год	6 000 – 10 000
якорные арендаторы, руб./м ² /год	1 500 – 3 000

Обеспеченность жителей Москвы качественными торговыми площадями, м²/1 000 жителей

498,5

* В таблице приведены показатели только по качественным профессиональным торговым объектам. Профессиональный торговый центр – одно или группа архитектурно согласованных зданий общей площадью более 5 000 м², объединенных общей концепцией и единым управлением
 ** Изменение по сравнению с показателями на начало 2017 г.

Источник: Knight Frank Research, 2017

https://statistika.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017g/koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2017-goda



Подать объявление | Мои объявления | **База недвижимости** | Статистика рынка | Для оценки | Оформление прав | Эксплуатация и ремонт | Анализ рынка | Компании на рынке | Отзывы и предложения

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.10.2017 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений**

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости выражают отношение расчетного годового дохода от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости к расчетной рыночной стоимости, рассчитываемые на основе рыночных данных за истекший квартал.

Определяются на основе анализа рыночной информации о доходах объектов, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технические характеристики.

Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, усредненных налогов и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен предложений продажи за вычетом скидок на торг.

Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площади, выше качество здания, выгодное местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью (см. [структура рисков при инвестировании в недвижимость](#)) в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

Итого расчетов Statistika.ru на основе рыночных данных за истекший квартал

	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А), в отличном или очень хорошем тех. состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D), в удовлетворительном тех. состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
Торговые помещения и здания	0,09	0,11	0,12
Офисные и другие общественные помещения и здания	0,09	0,11	0,13
Складские помещения и здания	0,11	0,15	0,18
Производственные помещения и здания	0,12	0,18	0,22

1. В интервале между нижней и средней значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллиоников, краевых, областных и республиканских городов-центров Российской Федерации.
 2. В интервале между средней и верхней значениями находятся объекты коммерческой недвижимости районных центров субъектов Российской Федерации за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей.

Назад

Вперед

01.10.2017

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

Документы Оценщика



ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

СЕРТИФИКАТ

**К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 433-191-080717/16 от 14.12.2016**

«14» декабря 2016г.

г. Санкт-Петербург

Настоящий Сертификат выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили Договор страхования №433-191-080717/16 от 14.12.2016 (далее – Договор страхования). Настоящий Сертификат не имеет самостоятельной юридической силы:

СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Прайм Эдвайс. Оценка»
197376, Санкт-Петербург, ул. Профессора Попова, д.23, лит.А, пом. 17-Н
ИНН 7813601385
Телефон: (812) 718-35-34, факс: (812) 718-35-34

СТРАХОВЩИК: Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Росния, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2
Филиал СПАО «Ингосстрах» в г. Санкт-Петербурге
Россия, 197110 г. Санкт-Петербург, Песочная наб., д.40
тел. (812) 332-10-10, факс (812) 332-26-08
ИНН 7705042179

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;


СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.

**ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ
(СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА
СТРАХОВАНИЯ):** С «01» января 2017 года по «31» декабря 2017 года обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором страхования.

**(СТРАХОВАЯ СУММА)
ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
СТРАХОВЩИКА:** Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по Договору страхования по каждому страховому случаю установлена в размере **101 000 000,00 (Сто один миллион) рублей.**

УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ: В соответствии с Договором №433-191-080717/16 от 14.12.2016

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»
Филиал СПАО Ингосстрах в г. Санкт-Петербурге

От Страховщика: 
(Владельщикова Г.В., заместитель директора по корпоративному бизнесу,
На основании доверенности-передоверия от 21.11.2016г.,
зарегистрированной в реестре нотариуса за № 6-2175).



Дата выдачи: 01.01.2016г.
ГОСТР
ИСО 9001
№ РОСС RU.ИФ93.К00500
Дата выдачи: 09.06.2015 г.
Срок действия до: 09.06.2018 г.



Окончание действия: 31.12.2016г.
Президент НП «Партнерство» РОО
И. Л. Артеменков



СВИДЕТЕЛЬСТВО № 0939
ООО «Прайм Эдвайс. Оценка»
Является членом Некоммерческого партнерства
«Партнерство содействия деятельности фирм, аккредитованных
Российским обществом оценщиков» с 17.11.2006 г.,
аккредитовано Российским обществом оценщиков 17.11.2006 г.,
Свидетельство № 1017/78-1111/06



НП «ПАРТНЕРСТВО РОО»



ОПОРА РОССИИ





АССОЦИАЦИЯ
 САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

включена Федеральной регистрационной службой в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 19 декабря 2007 года за № 0006

119017, г. Москва, ул. Малая Ордынка, д. 13, стр. 3
 тел./факс (495) 748-20-12; эл. почта: nprko@nprko.ru; сайт: http://www.nkso.ru

Выписка № 095/78
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра членов Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов оценщиков» выдана по заявлению

Евдокимова Евгения Анатольевича

от том, что Евдокимов Евгений Анатольевич

является членом Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов – оценщиков», включен в реестр членов 26 октября 2010 года за регистрационным № 02019. Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 22 декабря 2016 года.
 Дата составления выписки 22 декабря 2016 года.

Представитель Ассоциации СРО «НКСО» в Северо-Западном федеральном округе, действующий от имени Ассоциации СРО «НКСО» по доверенности №001/7-РП от 16.12.2016г.



С.А. Лебедева

 АЛЬФА
СТРАХОВАНИЕ

П О Л И С № 7811R/776/00192/7

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя и подтверждает условия Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 7811R/776/00192/7 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: оценщик - Евдокимов Евгений Анатольевич

Адрес регистрации: г. Санкт-Петербург, Выборгское шоссе, д. 35, корп. 1, кв. 64

Объект страхования:

А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: 30 100 000,00 (Тридцать миллионов сто тысяч) рублей 00 копеек - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 30 100 000,00 (Тридцать миллионов сто тысяч) рублей 00 копеек

Франшиза: Не установлена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут "01" октября 2017 г. и действует по 23 часа 59 минут "30" сентября 2018 г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;

- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;

- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик:  "АльфаСтрахование"
г. Санкт-Петербург, Бульвар Г.О.Д.

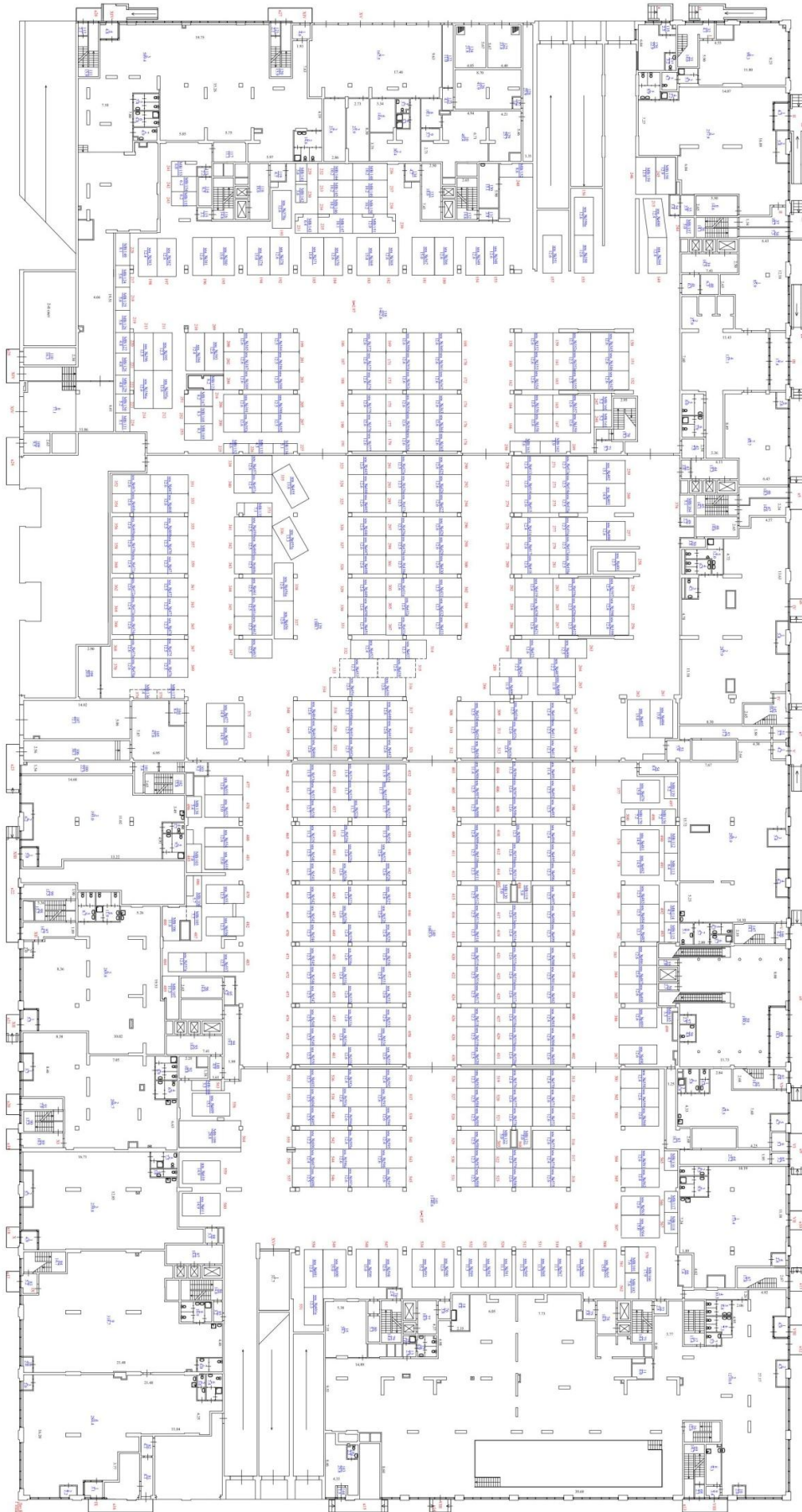
М.П.

Место и дата выдачи полиса:
г. Санкт-Петербург
«01» октября 2017 года

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

Документы, предоставленные Заказчиком





Айви Банк

ЭКЗЕМПЛЯР
БАНКА

ДОГОВОР ОБ ИПОТЕКЕ № И00-810-Ю2/0029-1

город Москва

Двадцать шестое ноября две тысячи пятнадцатого года

Айви Банк (акционерное общество) – Айви Банк (АО), ИНН 7744002282, КПП 775001001, адрес места нахождения: Россия, 125195, г. Москва, Ленинградское шоссе, д. 59, зарегистрированный в Центральном Банке Российской Федерации (Банке России) 24.04.2002 года, регистрационный номер 2055, внесенный в Единый государственный реестр юридических лиц Межрайонной инспекцией МНС России №39 по г. Москве 19.12.2002 года за основным государственным регистрационным номером 1027739824881, именуемый в дальнейшем Залогодержатель, в лице Председателя Правления Шальной Софьи Анатольевны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Инвест-Град», ИНН 7728513547, КПП 770301001, адрес места нахождения Россия, 123317, г. Москва, Пресненская набережная, д.12, внесенное в Единый государственный реестр юридических лиц Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 21.05.2004 года за основным государственным регистрационным номером 1047796356013, именуемое в дальнейшем Залогодатель, в лице Генерального директора Свиридова Алексея Юрьевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор об ипотеке, далее по тексту Договор, о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Залогодатель предоставляет Залогодержателю недвижимое имущество, указанное в п.2.1. настоящего Договора, в залог для обеспечения исполнения обязательств Частной акционерной компании с ограниченной ответственностью «РАСЕЛЛЕНД ИНВЕСТМЕНТС ЛИМИТЕД», именуемой в дальнейшем Заемщик, по Кредитному договору № К00-840-Ю2/0029 от «02» апреля 2012 года (далее по тексту – Кредитный договор), Дополнительному соглашению № 1 от 21.03.2013 г. к Кредитному договору, Дополнительному соглашению № 2 от 02.04.2013г. к Кредитному договору, Дополнительному соглашению № 3 от 02.04.2014г. к Кредитному договору, Дополнительному соглашению № 4 от 01.04.2015г. к Кредитному договору, заключенным в городе Москве между Айви Банк (АО) в качестве Кредитора и Заемщиком.

В соответствии с условиями Кредитного договора Кредитор предоставляет Заемщику кредит в размере 2 200 000,00 (Два миллиона двести тысяч) долларов США, с уплатой процентов за пользование кредитными денежными средствами в размере 13,5% (Тринадцать целых и 5/10) процентов годовых, со сроком возврата кредита не позднее «31» марта 2016 года (включительно), на условиях, установленных Кредитным договором.

1.2. Залог обеспечивает исполнение Заемщиком следующих обязательств по Кредитному договору:

1.2.1. Возврат кредитных денежных средств в размере 1 475 000,00 (Один миллион четыреста семьдесят пять тысяч) долларов США (остаток ссудной задолженности на дату заключения настоящего Договора об ипотеке), в срок не позднее «31» марта 2016 года (включительно).

1.2.2. Уплату процентов за пользование кредитными денежными средствами в размере 13,5% (Тринадцать целых и 5/10) процентов годовых.

В соответствии с условиями Кредитного договора Кредитор имеет право в одностороннем порядке производить уменьшение процентной ставки по Кредитному договору при изменении кредитной политики Кредитора, основанной на изменении ключевой ставки Банка России, а также изменении конъюнктуры денежного рынка и стоимости привлеченного капитала, с уведомлением об этом Заемщика без оформления этого изменения дополнительным соглашением. В случае уменьшения процентной ставки Кредитор в срок не позднее 14 (Четырнадцать) календарных дней до даты введения новой процентной ставки направляет Заемщику уведомление, в котором указывает дату введения и размер измененной процентной ставки. Такое уведомление Кредитора может быть передано по каналам факсимильной связи.

Кредитор имеет право в одностороннем порядке производить увеличение процентной ставки по Кредитному договору при изменении кредитной политики Кредитора, основанной на изменении ключевой ставки Банка России, а также изменении конъюнктуры денежного рынка и стоимости

Залогодержатель



/С.А. Шальная /

08.11.2015
2015/04


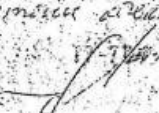
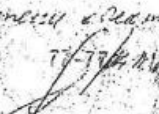
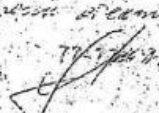

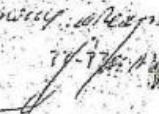
Залогодатель



/А.Ю. Свиридов /

1



<p>Итого</p> <p>10111,88 руб. к оплате 10111,88 руб. к оплате</p> <p>77-77001/2015-298/1</p> <p>2015 г. 11.11</p>	
<p>Итого</p> <p>10111,88 руб. к оплате 10111,88 руб. к оплате</p> <p>77-77001/2015-298/1</p> <p>2015 г. 11.11</p>	
<p>Итого</p> <p>10111,88 руб. к оплате 10111,88 руб. к оплате</p> <p>77-77001/2015-298/1</p> <p>2015 г. 11.11</p>	
<p>Итого</p> <p>10111,88 руб. к оплате 10111,88 руб. к оплате</p> <p>77-77001/2015-298/1</p> <p>2015 г. 11.11</p>	
<p>Итого</p> <p>10111,88 руб. к оплате 10111,88 руб. к оплате</p> <p>77-77001/2015-298/1</p> <p>2015 г. 11.11</p>	
<p>Итого</p> <p>10111,88 руб. к оплате 10111,88 руб. к оплате</p> <p>77-77001/2015-298/1</p> <p>2015 г. 11.11</p>	



привлеченного капитала, с уведомлением об этом Заемщика без оформления этого изменения дополнительным соглашением. Увеличение процентной ставки Кредитор производит пропорционально изменению ключевой ставки Банка России. Верхний предел возможного увеличения размера процентной ставки по Кредитному договору устанавливается как величина равная сумме ключевой ставки Банка России на дату принятия решения об увеличении процентной ставки плюс 15 пунктов. При увеличении процентной ставки Кредитор руководствуется принципами добросовестности и справедливости, соблюдает разумный баланс прав и обязанностей участников Кредитного договора.

В случае увеличения процентной ставки Кредитор в срок не позднее 14 (Четырнадцать) календарных дней до даты введения новой процентной ставки направляет Заемщику уведомление, в котором указывает дату введения и размер измененной процентной ставки. Такое уведомление Кредитора может быть передано по каналам факсимильной связи.

В случае несогласия с изменениями размера процентной ставки по кредиту, Заемщик в течение 3 (Трех) рабочих дней со дня получения уведомления Кредитора письменно уведомляет об этом Кредитора с одновременным погашением всей суммы задолженности по Кредитному договору, в том числе: суммы кредита, процентов, начисленных за пользование кредитом, и также суммы штрафных санкций и иных платежей, предусмотренных Кредитным договором.

Непогашение задолженности по Кредитному договору в указанный срок означает полное и безусловное согласие Заемщика с новым размером процентной ставки по Кредитному договору.

Начисление процентов за пользование кредитными денежными средствами производится на остаток задолженности на начало операционного дня, начиная с даты, следующей за днем образования ссудной задолженности (со дня поступления денежных средств на расчетный счет Заемщика), до даты (включительно) фактического зачисления денежных средств, поступивших в погашение кредита, на счет Кредитора в полном объеме и выполнения Заемщиком всех обязательств в соответствии с условиями Кредитного Договора.

Начисление процентов за пользование кредитными денежными средствами производится на остаток задолженности на начало операционного дня, начиная с даты, следующей за днем образования ссудной задолженности, до даты (включительно) фактического зачисления денежных средств, поступивших в погашение кредита, на счет Кредитора в полном объеме и выполнения Заемщиком всех обязательств в соответствии с условиями настоящего Договора.

При начислении суммы процентов по кредиту в расчет принимается фактическое количество календарных дней, на которое размещены денежные средства; за базу для расчета процентов принимается 365/366 дней соответственно.

Проценты по выданному кредиту перечисляются Кредитору, ежемесячно, не позднее последнего рабочего дня каждого текущего месяца, за весь текущий месяц и в день окончательного погашения кредита. Погашение процентов производится в долларах США.

1.2.3. Уплату штрафных санкций в виде пени при невыполнении обязательств по погашению кредита из расчета 38% (Тридцать восемь целых и 0/10) процентов годовых, начисляемых на просроченную сумму кредита.

1.2.4. Уплату штрафных санкций в виде пени при просрочке оплаты процентов за пользование кредитными средствами из расчета 38% (Тридцать восемь целых и 0/10) процентов годовых, начисляемых на уплаченные в срок проценты.

1.2.5. Уплату штрафа за нарушение условий Кредитного договора в размере 0,05% (Ноль целых и 5/100) процента от суммы ссудной задолженности за каждый день просрочки при нарушении Заемщиком обязательств по своевременному предоставлению Кредитору в соответствии с п.п. «а», «б», п. 6.1. Кредитного договора бухгалтерской отчетности и иных документов о финансово-хозяйственной деятельности Заемщика.

1.2.6. Возмещение убытков, возникших по причине неисполнения или ненадлежащего исполнения условий Кредитного договора.

1.2.7. Возмещение судебных издержек и иных расходов, связанных с реализацией прав Кредитора по Кредитному договору и Залогодержателя по настоящему Договору.

1.2.8. Залог имущества по настоящему Договору обеспечивает также исполнение новых требований и/или увеличение объема требований Кредитора по Кредитному договору и/или Залогодержателя по настоящему Договору в случае изменения условий Кредитного договора, указанного в п. 1.2. настоящего Договора, независимо от последующих договоров залога данного имущества.

2. ПРЕДМЕТ ЗАЛОГА

Залогодержатель

/С.А. Шальнева /

Залогодатель

/А.Ю. Свиридов /

2



2.1. В обеспечение своевременного и надлежащего исполнения Заемщиком обязательств по Кредитному договору, указанному в п.1.1. настоящего Договора, Залогодатель передает в залог Залогодержателю следующее недвижимое имущество (далее по тексту совместно именуемые Предмет залога):

2.1.1. Помещение (именуемое в дальнейшем Предмет залога 1), назначение: нежилое, площадь 13,4 кв. м., номера на поэтажном плане: этаж -1 – комната 99, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, 1-ая ул. Машиностроения, д.10, кадастровый (или условный) номер: 77:04:0001018:11158, принадлежащее ООО «Инвест-Град» на основании:

- Договора аренды земли от 28.04.2007 №М-04-509088 с дополнительными соглашениями от 24.09.2010, от 02.12.2011, от 16.01.2012

- Инвестиционного контракта от 29.11.2005 (регистрационный № 13-098168-5401-0004-00001-05) с дополнительными соглашениями от 07.08.2006, от 08.07.2009 №2, от 15.03.2010 №3, от 16.08.2010, от 13.01.2012 №5

- Разрешение на ввод в эксплуатацию от 29.12.2012 № RU77223000-004691, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор)

- Акт о результатах реализации инвестиционного проекта от 24.12.2014

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 26.08.2015 года сделана запись регистрации № 77-77/012-77/012/052/2015-424/1, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права на бланке 77 АС 539048, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 26.08.2015 года.

2.1.2. Помещение (именуемое в дальнейшем Предмет залога 2), назначение: нежилое, площадь 53,4 кв. м., номера на поэтажном плане: этаж -1 – комната 122, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, 1-ая ул. Машиностроения, д.10, кадастровый (или условный) номер: 77:04:0001018:11225, принадлежащее ООО «Инвест-Град» на основании:

- Договора аренды земли от 28.04.2007 №М-04-509088 с дополнительными соглашениями от 24.09.2010, от 02.12.2011, от 16.01.2012

- Инвестиционный контракт от 29.11.2005 (регистрационный № 13-098168-5401-0004-00001-05) с дополнительными соглашениями от 07.08.2006, от 08.07.2009 №2, от 15.03.2010 №3, от 16.08.2010, от 13.01.2012 №5

- Разрешение на ввод в эксплуатацию от 29.12.2012 № RU77223000-004691, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор)

- Акт о результатах реализации инвестиционного проекта от 24.12.2014

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 26.08.2015 года сделана запись регистрации № 77-77/012-77/012/052/2015-427/1, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права на бланке 77 АС 539046, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 26.08.2015 года.

2.1.3. Помещение (именуемое в дальнейшем Предмет залога 3), назначение: нежилое, площадь 82,3 кв.м., номера на поэтажном плане: этаж -1 – комната 123, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, 1-ая ул.Машиностроения, д.10, кадастровый (или условный) номер: 77:04:0001018:11097, принадлежащее ООО «Инвест-Град» на основании:

- Договора аренды земли от 28.04.2007 №М-04-509088 с дополнительными соглашениями от 24.09.2010, от 02.12.2011, от 16.01.2012

- Инвестиционный контракт от 29.11.2005 (регистрационный № 13-098168-5401-0004-00001-05) с дополнительными соглашениями от 07.08.2006, от 08.07.2009 №2, от 15.03.2010 №3, от 16.08.2010, от 13.01.2012 №5

- Разрешение на ввод в эксплуатацию от 29.12.2012 № RU77223000-004691, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор)

- Акт о результатах реализации инвестиционного проекта от 24.12.2014

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 26.08.2015 года сделана запись регистрации № 77-77/012-77/012/052/2015-426/1, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права на бланке 77 АС 539047, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 26.08.2015 года.

2.1.4. Помещение (именуемое в дальнейшем Предмет залога 4), назначение: нежилое, площадь 19,5 кв.м., номера на поэтажном плане: этаж -1 – комната 56, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, 1-ая ул.Машиностроения, д.10, кадастровый (или условный) номер: 77:04:0001018:11283, принадлежащее ООО «Инвест-Град» на основании:

Залогодержатель

/С.А. Шальнева /

Залогодатель

/А.Ю. Свиридов /

3



- Договора аренды земли от 28.04.2007 №М-04-509088 с дополнительными соглашениями от 24.09.2010, от 02.12.2011, от 16.01.2012

- Инвестиционный контракт от 29.11.2005 (регистрационный № 13-098168-5401-0004-00001-05) с дополнительными соглашениями от 07.08.2006, от 08.07.2009 №2, от 15.03.2010 №3, от 16.08.2010, от 13.01.2012 №5

- Разрешение на ввод в эксплуатацию от 29.12.2012 № RU77223000-004691, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор)

- Акт о результатах реализации инвестиционного проекта от 24.12.2014 о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 27.08.2015 года сделана запись регистрации № 77-77/012-77/012/052/2015-517/1, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права на бланке 77 АС 441213, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 27.08.2015 года.

2.1.5. Помещение (именуемое в дальнейшем Предмет залога 5), назначение: нежилое, площадь 65,7 кв.м., номера на поэтажном плане: этаж -1 – комната 121, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, 1-ая ул.Машиностроения, д.10, кадастровый (или условный) номер: 77:04:0001018:11162, принадлежащее ООО «Инвест-Град» на основании:

- Договора аренды земли от 28.04.2007 №М-04-509088 с дополнительными соглашениями от 24.09.2010, от 02.12.2011, от 16.01.2012

- Инвестиционный контракт от 29.11.2005 (регистрационный № 13-098168-5401-0004-00001-05) с дополнительными соглашениями от 07.08.2006, от 08.07.2009 №2, от 15.03.2010 №3, от 16.08.2010, от 13.01.2012 №5

- Разрешение на ввод в эксплуатацию от 29.12.2012 № RU77223000-004691, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор)

- Акт о результатах реализации инвестиционного проекта от 24.12.2014 о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 26.08.2015 года сделана запись регистрации № 77-77/012-77/012/052/2015-420/1, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права на бланке 77 АС 539050, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 26.08.2015 года.

2.1.6. Помещение (именуемое в дальнейшем Предмет залога 6), назначение: нежилое, площадь 28,3 кв.м., номера на поэтажном плане: этаж -1 – комната 114, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, 1-ая ул.Машиностроения, д.10, кадастровый (или условный) номер: 77:04:0001018:11101, принадлежащее ООО «Инвест-Град» на основании:

- Договора аренды земли от 28.04.2007 №М-04-509088 с дополнительными соглашениями от 24.09.2010, от 02.12.2011, от 16.01.2012

- Инвестиционный контракт от 29.11.2005 (регистрационный № 13-098168-5401-0004-00001-05) с дополнительными соглашениями от 07.08.2006, от 08.07.2009 №2, от 15.03.2010 №3, от 16.08.2010, от 13.01.2012 №5

- Разрешение на ввод в эксплуатацию от 29.12.2012 № RU77223000-004691, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор)

- Акт о результатах реализации инвестиционного проекта от 24.12.2014 о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 27.08.2015 года сделана запись регистрации № 77-77/012-77/012/052/2015-513/1, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права на бланке 77 АС 441212, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 27.08.2015 года.

2.2. Залогодержатель уведомлен, что на Предмет залога установлены следующие ограничения (обременения) права:


2.2.1. аренда земельного участка, сроком на 49 (сорок девять) лет, по Договору № М-04-509088 о предоставлении участка в пользование на условиях аренды от 28.04.2007 года (далее по тексту – Договор аренды), в редакции Дополнительного соглашения от 24.09.2010 к Договору аренды, Дополнительного соглашения от 02.12.2011 к Договору аренды, Дополнительного соглашения от 16.01.2012 к Договору аренды.

2.3. Рыночная стоимость Предмета залога:


2.3.1. Рыночная стоимость Предмета залога 1 определена в размере 954 227,40 (Девятьсот пятьдесят четыре тысячи двести двадцать семь и 40/100) рублей.

2.3.2. Рыночная стоимость Предмета залога 2 определена в размере 3 802 667,40 (Три миллиона восемьсот две тысячи шестьсот шестьдесят семь и 40/100) рублей.

Залогодержатель

 /С.А. Шальнева /

Залогодатель

 /А.Ю. Свиридов /

4



2.3.3. Рыночная стоимость Предмета залога 3 определена в размере 5 860 665,30 (Пять миллионов восемьсот шестьдесят тысяч шестьсот шестьдесят пять и 30/100) рублей.

2.3.4. Рыночная стоимость Предмета залога 4 определена в размере 1 388 614,50 (Один миллион триста восемьдесят восемь тысяч шестьсот четырнадцать и 50/100) рублей.

2.3.5. Рыночная стоимость Предмета залога 5 определена в размере 4 678 562,70 (Четыре миллиона шестьсот семьдесят восемь тысяч пятьсот шестьдесят два и 70/100) рублей.

2.3.6. Рыночная стоимость Предмета залога 6 определена в размере 2 015 271,30 (Два миллиона пятнадцать тысяч двести семьдесят один и 30/100) рублей.

2.4. Залоговая стоимость Предмета залога:

2.4.1. По соглашению сторон залоговая стоимость Предмета залога 1 составляет 763 381,92 (Семьсот шестьдесят три тысячи триста восемьдесят один и 92/100) рублей.

2.4.2. По соглашению сторон залоговая стоимость Предмета залога 2 составляет 3 042 133,92 (Три миллиона сорок две тысячи сто тридцать три и 92/100) рублей.

2.4.3. По соглашению сторон залоговая стоимость Предмета залога 3 составляет 4 688 532,24 (Четыре миллиона шестьсот восемьдесят восемь тысяч пятьсот тридцать два и 24/100) рублей.

2.4.4. По соглашению сторон залоговая стоимость Предмета залога 4 составляет 1 110 891,60 (Один миллион сто десять тысяч восемьсот девяносто один и 60/100) рублей.

2.4.5. По соглашению сторон залоговая стоимость Предмета залога 5 составляет 3 742 850,16 (Три миллиона семьсот сорок две тысячи восемьсот пятьдесят и 16/100) рублей.

2.4.6. По соглашению сторон залоговая стоимость Предмета залога 6 составляет 1 612 217,04 (Один миллион шестьсот двенадцать тысяч двести семнадцать и 4/100) рублей.

2.5. Предмет залога остается у Залогодателя в его владении и пользовании.

2.6. Залогодатель гарантирует, что Предмет залога принадлежит ему на праве собственности и в момент заключения настоящего Договора не продан, не сдан в долгосрочную аренду, в споре и под арестом не состоит, не является предметом залога и исков третьих лиц, за исключением случаев, оговоренных в настоящем Договоре.

2.7. Заключение настоящего Договора не влияет на права Залогодателя как собственника Предмета залога за оговоренными в настоящем Договоре исключениями. На период действия Договора Залогодатель вправе использовать Предмет залога в соответствии с его целевым назначением (так как он использовался до заключения настоящего Договора) и получать доходы. При этом не допускается совершение в отношении Предмета залога действий, которые могут ухудшить его качество, либо снизить его стоимость.

2.8. В случае частичного исполнения Заемщиком обязательств по Кредитному договору Предмет залога может быть изменен по взаимному согласию сторон.

3. ОБЯЗАННОСТИ ЗАЛОГОДАТЕЛЯ

3.1. В случае обнаружения каких-либо прав и притязаний на Предмет залога со стороны третьих лиц, а также возникновения по ним споров и конфликтов, урегулировать их своими силами и средствами, неся все необходимые издержки, вызванные этими спорами.

3.2. Передавать имущество, являющееся предметом настоящего Договора, в залог (последующая ипотека), сдавать в долгосрочную аренду (субаренду), передавать его во временное безвозмездное пользование и по соглашению с другим лицом предоставлять последнему право ограниченного пользования этим имуществом (сервитут), а также совершать сделки, направленные на отчуждение Предмета залога, только с письменного согласия Залогодержателя.


3.3. Не позднее 30 (Тридцати) календарных дней со дня подписания настоящего Договора подать Договор со всеми необходимыми документами в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним для проведения государственной регистрации ипотеки как обременения Предмета залога.


3.4. Обеспечить Залогодержателю беспрепятственный доступ к Предмету залога для его проверки в течение всего срока действия настоящего Договора.

3.5. Залогодатель несет риск случайной гибели, иной утраты или случайного повреждения Предмета залога.

3.6. Обеспечить за свой счет сохранность Предмета залога, в том числе защиту его от посягательств и требований со стороны третьих лиц, немедленно уведомлять Залогодержателя о возникновении угрозы, а также о фактах утраты или повреждения Предмета залога; об обнаружении каких-либо прав и притязаний на него со стороны третьих лиц.

3.7. Предоставлять Залогодержателю по первому требованию документы, подтверждающие состояние и условия использования Предмета залога.

Залогодержатель

/С.А. Шальнева /

Залогодатель

/А.Ю. Свиридов /

5



3.8. Уплачивать налоги, сборы и другие платежи, которые причитаются с него как с собственника (пользователя) Предмета залога; предоставлять Залогодержателю финансовую информацию, связанную с использованием Предмета залога.

4. ПРАВА ЗАЛОГОДАТЕЛЯ

4.1. Владеть и пользоваться Предметом залога в соответствии с его назначением.

4.2. С письменного согласия Залогодержателя и на согласованных с ним условиях реализовать Предмет залога с одновременным направлением средств, полученных от его реализации, на счет Залогодержателя в счет погашения задолженности Заемщика по Кредитному договору.

5. ПРАВА ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ

5.1. Проверять по документам и фактически наличие, состояние и условия эксплуатации Предмета залога.

5.2. Требовать от Залогодателя принятия мер, необходимых для сохранения Предмета залога и его защиты от притязаний третьих лиц.

5.3. Требовать от Залогодателя сохранения стоимости Предмета залога для поддержания первоначального уровня обеспеченности кредита.

5.4. Обратиться с иском о взыскании на Предмет залога, если Заемщик в указанные в Кредитном договоре сроки не выполнит обеспеченного Предметом залога обязательств по полному и своевременному возврату кредита, уплаты процентов и/или иных платежей, предусмотренных условиями Кредитного договора.

5.5. Требовать от Заемщика досрочного исполнения обеспеченных Предметом залога обязательств по Кредитному договору (а в случае невозможности их исполнения - обратиться с иском на Предмет залога) в случае нарушения Залогодателем любого из своих обязательств, предусмотренных разделом 3 настоящего Договора, а также в случаях, установленных Кредитным договором и действующим законодательством.

5.6. Передать свои права по Договору другому лицу в установленном законодательством порядке.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения своих обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Обращение с иском о взыскании на Предмет залога производится Залогодержателем в случаях, предусмотренных законодательством РФ и настоящим Договором.

7.2. Требования Залогодержателя удовлетворяются из стоимости Предмета залога по решению суда в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

7.3. Реализация Предмета залога, на которое обращается взыскание, а также начальная продажная цена Предмета залога устанавливается судом. Все расходы, связанные с реализацией Предмета залога, несет Залогодатель.

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. Настоящий Договор считается заключенным с даты подписания его Сторонами и действует до полного исполнения всех обязательств Заемщика по Кредитному договору и Залогодателя по настоящему Договору.

8.2. Ипотека как обременение имущества, заложенного по настоящему Договору, подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним по месту нахождения имущества, в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

8.3. Споры, возникшие из Договора, разрешаются в суде по месту нахождения Предмета залога.

Залогодержатель


/С.А. Шальнева /

Залогодатель


/А.Ю. Свиридов /

6



8.4. Все расходы, связанные с заключением настоящего Договора, его исполнением и спорам, вытекающими из него, несет Залогодатель.

8.5. Все расходы, связанные с государственной регистрацией ипотеки как обременения Предмета залога Стороны несут в равных долях.

8.6. Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны, если они оформлены в письменном виде, подписаны Сторонами и зарегистрированы в установленном законом порядке.

8.7. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

8.8. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для Залогодателя и Залогодержателя, третий предоставляется в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

9. ЗАЯВЛЕНИЯ И ГАРАНТИИ

9.1. Настоящим Стороны подтверждают, что Договор заключается Сторонами добровольно и на взаимовыгодных условиях, Сторонам настоящего Договора не поступают угрозы и в отношении них не совершаются насильственные действия, направленные на понуждение их к заключению настоящего Договора, представители Сторон полностью дееспособны/правоспособны, способны понимать значение своих действий и/или руководить ими, а также понимать юридические последствия подписания настоящего Договора.

10. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

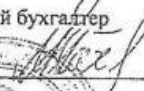
Залогодержатель:

Айви Банк (АО)
125195, г. Москва, Ленинградское шоссе, д. 59,
кор.сч. № 30101810900000000893 в Отделении
1 Москва,
БИК 044583893, ИНН 7744002282

Председатель Правления


/С.А. Шальнева/

Главный бухгалтер



/М.А. Махвытов/



Залогодатель:

ООО «Инвест-Град»
123317, г. Москва, Пресненская наб., д.12
ИНН/КПП 7728513547/ 770301001
р/сч № 40702810038260108546 в Московский
Банк Сбербанка России ОАО г.Москва,
Сбербанк России ОАО

Генеральный директор


/А.Ю. Свиридов/

м.п.



1 пролито, пронумеровано и скреплено печатью
8 (восемь) листов

Председатель Правления
Хайв Банк (АО)

Шальнева С.А./





ЭКЗЕМПЛЯР
БАНКА

ДОГОВОР ОБ ИПОТЕКЕ № И00-810-Ю2/0029-2

город Москва

Пятнадцатое декабря две тысячи пятнадцатого года

Айви Банк (акционерное общество) – Айви Банк (АО), ИНН 7744002282, КПП 775001001, адрес места нахождения: Россия, 125195, г. Москва, Ленинградское шоссе, д. 59, зарегистрированный в Центральном Банке Российской Федерации (Банке России) 24.04.2002 года, регистрационный номер 2055, внесенный в Единый государственный реестр юридических лиц Межрайонной инспекцией МНС России №39 по г. Москве 19.12.2002 года за основным государственным регистрационным номером 1027739824881, именуемый в дальнейшем Залогодержатель, в лице Председателя Правления Шальневой Софьи Анатольевны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Инвест-Град» - ООО «Инвест-Град», ИНН 7728513547, КПП 770301001, адрес места нахождения Россия, 123317, г. Москва, Пресненская набережная, д.12, внесенное в Единый государственный реестр юридических лиц Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 21.05.2004 года за основным государственным регистрационным номером 1047796356013, именуемое в дальнейшем Залогодатель, в лице Генерального директора Свиридова Алексея Юрьевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор об ипотеке, далее по тексту Договор, о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Залогодатель предоставляет Залогодержателю недвижимое имущество, указанное в п.2.1. настоящего Договора, в залог для обеспечения исполнения обязательств Частной акционерной компании с ограниченной ответственностью «РАСЕЛЛЕНД ИНВЕСТМЕНТС ЛИМИТЕД», именуемой в дальнейшем Заемщик, по Кредитному договору № К00-840-Ю2/0029, заключенному в Москве – Никосии «02» апреля 2012 года между Айви Банк (АО), до переименования – Закрытое акционерное общество Коммерческий банк «Квота-банк» - ЗАО КБ «Квота-банк», далее по тексту именуемым Кредитор, и Заемщиком, в редакции Дополнительного соглашения № 1 к Кредитному договору от 21.03.2013 года, Дополнительного соглашения № 2 к Кредитному договору от 02.04.2013 года, Дополнительного соглашения № 3 к Кредитному договору от 02.04.2014 года, Дополнительного соглашения № 4 к Кредитному договору от 01.04.2015 года, Дополнительного соглашения № 5 к Кредитному договору от 26.11.2015 года, Дополнительного соглашения № 6 к Кредитному договору от 15.12.2015 года (далее по тексту – Кредитный договор).

В соответствии с условиями Кредитного договора Кредитор предоставляет Заемщику кредит в размере 2 200 000,00 (Два миллиона двести тысяч) долларов США, с уплатой процентов за пользование кредитными денежными средствами в размере 13,5% (Тринадцать целых и 5/10) процентов годовых, со сроком возврата кредита не позднее «31» марта 2016 года (включительно), на условиях, установленных Кредитным договором.

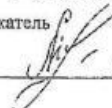
1.2. Залог обеспечивает исполнение Заемщиком следующих обязательств по Кредитному договору:

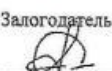
1.2.1. Возврат кредитных денежных средств в размере 1 475 000,00 (Один миллион сорок семь тысяч пять сотен) долларов США (остаток ссудной задолженности на дату заключения настоящего Договора об ипотеке), в срок не позднее «31» марта 2016 года (включительно).

1.2.2. Уплату процентов за пользование кредитными денежными средствами в размере 13,5% (Тринадцать целых и 5/10) процентов годовых.

В соответствии с условиями Кредитного договора Кредитор имеет право в одностороннем порядке производить уменьшение процентной ставки по Кредитному договору при изменении кредитной политики Кредитора, основанной на изменении ключевой ставки Банка России, а также изменения конъюнктуры денежного рынка и стоимости привлеченного капитала, с уведомлением об этом Заемщика без оформления этого изменения дополнительным соглашением. В случае уменьшения процентной ставки Кредитор в срок не позднее 14 (Четырнадцать) календарных дней до даты введения новой процентной ставки направляет Заемщику уведомление, в котором указывает дату введения и размер измененной процентной ставки. Такое уведомление Кредитора может быть передано по каналам факсимильной связи.

Кредитор имеет право в одностороннем порядке производить увеличение процентной ставки по Кредитному договору при изменении кредитной политики Кредитора, основанной на изменении ключевой ставки Банка России, а также изменении конъюнктуры денежного рынка и стоимости привлеченного капитала, с уведомлением об этом Заемщика без оформления этого изменения дополнительным

Залогодержатель
 /С.А. Шальнева /

Залогодатель
 /А.Ю. Свиридов /



соглашением. Увеличение процентной ставки Кредитор производит пропорционально изменению ключевой ставки Банка России. Верхний предел возможного увеличения размера процентной ставки по Кредитному договору устанавливается как величина равная сумме ключевой ставки Банка России на дату принятия решения об увеличении процентной ставки плюс 15 пунктов. При увеличении процентной ставки Кредитор руководствуется принципами добросовестности и справедливости, соблюдает разумный баланс прав и обязанностей участников Кредитного договора.

В случае увеличения процентной ставки Кредитор в срок не позднее 14 (Четырнадцать) календарных дней до даты введения новой процентной ставки направляет Заемщику уведомление, в котором указывает дату введения и размер измененной процентной ставки. Такое уведомление Кредитора может быть передано по каналам факсимильной связи.

В случае несогласия с изменениями размера процентной ставки по кредиту, Заемщик в течение 3 (Трех) рабочих дней со дня получения уведомления Кредитора письменно уведомляет об этом Кредитора с одновременным погашением всей суммы задолженности по Кредитному договору, в том числе: суммы кредита, процентов, начисленных за пользование кредитом, и также суммы штрафных санкций и иных платежей, предусмотренных Кредитным договором.

Непогашение задолженности по Кредитному договору в указанный срок означает полное и безусловное согласие Заемщика с новым размером процентной ставки по Кредитному договору.

Начисление процентов за пользование кредитными денежными средствами производится на остаток задолженности на начало операционного дня, начиная с даты, следующей за днем образования ссудной задолженности (со дня поступления денежных средств на расчетный счет Заемщика), до даты (включительно) фактического зачисления денежных средств, поступивших в погашение кредита, на счет Кредитора в полном объеме и выполнения Заемщиком всех обязательств в соответствии с условиями Кредитного договора.

Начисление процентов за пользование кредитными денежными средствами производится на остаток задолженности на начало операционного дня, начиная с даты, следующей за днем образования ссудной задолженности, до даты (включительно) фактического зачисления денежных средств, поступивших в погашение кредита, на счет Кредитора в полном объеме и выполнения Заемщиком всех обязательств в соответствии с условиями настоящего Договора.

При начислении суммы процентов по кредиту в расчет принимается фактическое количество календарных дней, на которое размещены денежные средства; за базу для расчета процентов принимается 365/366 дней соответственно.

Проценты по выданному кредиту перечисляются Кредитору, ежемесячно, не позднее последнего рабочего дня каждого текущего месяца, за весь текущий месяц и в день окончательного погашения кредита. Погашение процентов производится в долларах США.

1.2.3. Уплату штрафных санкций в виде пени при невыполнении обязательств по погашению кредита из расчета 38% (Тридцать восемь целых и 0/10) процентов годовых, начисляемых на просроченную сумму кредита. Оплата штрафных санкций производится в долларах США.

1.2.4. Уплату штрафных санкций в виде пени при просрочке оплаты процентов за пользование кредитными средствами из расчета 38% (Тридцать восемь целых и 0/10) процентов годовых, начисляемых на уплаченные в срок проценты. Оплата штрафных санкций производится в долларах США.

1.2.5. Уплату штрафа за нарушение условий Кредитного договора в размере 0,05% (Ноль целых и 5/100) процента от суммы ссудной задолженности за каждый день просрочки при нарушении Заемщиком обязательств по своевременному предоставлению Кредитору в соответствии с п.п. «а», «б», п. 6.1. Кредитного договора бухгалтерской отчетности и иных документов о финансово-хозяйственной деятельности Заемщика. Оплата штрафных санкций производится в долларах США.


1.2.6. Возмещение убытков, возникших по причине неисполнения и/или ненадлежащего исполнения условий Кредитного договора.

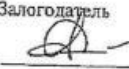
1.2.7. Возмещение судебных издержек и иных расходов, связанных с реализацией прав Кредитора по Кредитному договору и Залогодержателя по настоящему Договору.

1.2.8. Залог имущества по настоящему Договору обеспечивает также исполнение новых требований и/или увеличение объема требований Кредитора по Кредитному договору и/или Залогодержателя по настоящему Договору в случае изменения условий Кредитного договора, указанного в п. 1.1. настоящего Договора, независимо от последующих договоров залога данного имущества.

2. ПРЕДМЕТ ЗАЛОГА

2.1. В обеспечении своевременного и надлежащего исполнения Заемщиком обязательств по Кредитному договору, указанному в п.1.1. настоящего Договора, Залогодатель передает в залог Залогодержателю следующее недвижимое имущество (далее по тексту совместно именуемые Предмет залога):

Залогодержатель

/С.А. Шальнева/

Залогодатель

/А.Ю. Свиридов/



2.1.1. Помещение (именуемое в дальнейшем Предмет залога 1), назначение: нежилое, площадь 5,7 кв. м., номера на поэтажном плане: этаж -1 – комната 486, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, 1-ая ул. Машиностроения, д.10, кадастровый (или условный) номер: 77:04:0001018:11840, принадлежащее на праве собственности ООО «Инвест-Град» на основании:

- Договора аренды земли от 28.04.2007 года № М-04-509088 с дополнительными соглашениями от 24.09.2010 года, от 02.12.2011 года, от 16.01.2012 года;
- Инвестиционного контракта от 29.11.2005 (регистрационный № 13-098168-5401-0004-00001-05) с дополнительными соглашениями от 07.08.2006 года, от 08.07.2009 года №2, от 15.03.2010 года №3, от 16.08.2010 года, от 13.01.2012 года №5;

• Разрешения на ввод в эксплуатацию от 29.12.2012 года № RU77223000-004691, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор);

• Акта о результатах реализации инвестиционного проекта от 24.12.2014 года, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 16.04.2015 года сделана запись регистрации № 77-77/012-77/012/010/2015-864/1, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права на бланке 77-АС 264977, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 16.04.2015 года.

2.1.2. Помещение (именуемое в дальнейшем Предмет залога 2), назначение: нежилое, площадь 8,5 кв. м., этаж: -1: комната 349, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, 1-ая ул. Машиностроения, д.10, кадастровый (или условный) номер: 77:04:0001018:11674, принадлежащее на праве собственности ООО «Инвест-Град» на основании:

- Договора аренды земли от 28.04.2007 года №М-04-509088;
- Дополнительного соглашения к договору аренды от 16.01.2012 года;
- Дополнительного соглашения к договору аренды от 24.09.2010 года;
- Дополнительного соглашения к договору аренды от 02.12.2011 года;
- Инвестиционный контракт от 29.11.2005;
- Дополнительного соглашения о передаче прав и обязанностей по инвестиционному контракту от 07.08.2006 года;

• Дополнительного соглашения от 08.07.2009 года № 2 к Инвестиционному контракту;

• Дополнительного соглашения от 15.03.2010 года № 3 к Инвестиционному контракту;

• Дополнительного соглашения от 16.08.2010 года к Инвестиционному контракту;

• Дополнительного соглашения от 13.01.2012 года № 5 к Инвестиционному контракту;

• Разрешение на ввод в эксплуатацию от 29.12.2012 года № RU77223000-004691, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор)

• Акт о результатах реализации инвестиционного проекта от 24.12.2014 года согласно Инвестиционному контракту от 29.11.2005 года, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 18.03.2015 года сделана запись регистрации № 77-77/022-77/011/053/2015-16/1, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права на бланке 77-АР 921941, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 18.03.2015 года.

2.2. Рыночная стоимость Предмета залога составляет 1 011 196,20 (Один миллион одиннадцать тысяч сто девяносто шесть) рублей 20 копеек, в том числе:

2.2.1. рыночная стоимость Предмета залога 1 определена в размере 405 902,70 (Четыреста пять тысяч девятьсот два и 70/100) рублей;

2.2.2. рыночная стоимость Предмета залога 2 определена в размере 605 293,50 (Шестьсот пять тысяч двести девяносто три и 50/100) рублей.

2.3. По соглашению Сторон залоговая стоимость Предмета залога определена в размере 808 956,96 (Восемьсот восемь тысяч девятьсот пятьдесят шесть) рублей 96 копеек, в том числе:

2.3.1. залоговая стоимость Предмета залога 1 составляет 324 722,16 (Триста двадцать четыре тысячи семьсот двадцать два и 16/100) рублей;

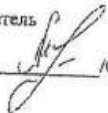
2.3.2. залоговая стоимость Предмета залога 2 составляет 484 234,80 (Четыреста восемьдесят четыре тысячи двести тридцать четыре и 80/100) рублей.

2.4. Предмет залога остается у Залогодателя в его владении и пользовании.


2.5. Залогодатель гарантирует, что Предмет залога принадлежит ему на праве собственности и в момент заключения настоящего Договора не продан, не сдан в долгосрочную аренду, в споре и под арестом не состоит, не является предметом залога и исков третьих лиц, за исключением случаев, оговоренных в настоящем Договоре.

2.6. Заключение настоящего Договора не влияет на права Залогодателя как собственника Предмета залога за оговоренными в настоящем Договоре исключениями. На период действия Договора Залогодатель вправе использовать Предмет залога в соответствии с его целевым назначением (так как он использовался

Залогодержатель

 /С.А. Шальнева /

Залогодатель

 /А.Ю. Свиридов /

3



заклучения настоящего Договора) и получать доходы. При этом не допускается совершение в отношении Предмета залога действий, которые могут ухудшить его качество, либо снизить его стоимость.

2.7. В случае частичного исполнения Заемщиком обязательств по Кредитному договору Предмет залога может быть изменен по взаимному согласию сторон.

2.8. Предмет залога подлежит страхованию от рисков утраты и повреждения со стороны Залогодателя на условиях, установленных действующим законодательством РФ.

2.9. Страхование Предмета залога должно быть непрерывным в течение всего срока действия настоящего Договора.

3. ОБЯЗАННОСТИ ЗАЛОГОДАТЕЛЯ

3.1. В случае обнаружения каких-либо прав и притязаний на Предмет залога со стороны третьих лиц, а также возникновения по ним споров и конфликтов, урегулировать их своими силами и средствами, неся все необходимые издержки, вызванные этими спорами.

3.2. Передавать имущество, являющееся предметом настоящего Договора, в залог (последующая ипотека), сдавать в долгосрочную аренду (субаренду), передавать его во временное безвозмездное пользование и по соглашению с другим лицом предоставлять последнему право ограниченного пользования этим имуществом (сервитут), а также совершать сделки, направленные на отчуждение Предмета залога, только с письменного согласия Залогодержателя.

3.3. Не позднее 30 (Тридцати) календарных дней со дня подписания настоящего Договора подать Договор со всеми необходимыми документами в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним для проведения государственной регистрации ипотеки как обременения Предмета залога.

3.4. Обеспечить Залогодержателю беспрепятственный доступ к Предмету залога для его проверки в течение всего срока действия настоящего Договора.

3.5. Нести риск случайной гибели, иной утраты или случайного повреждения Предмета залога.

3.6. Обеспечить за свой счет сохранность Предмета залога, в том числе защиту его от посягательств и требований со стороны третьих лиц, немедленно уведомлять Залогодержателя о возникновении угрозы, а также о фактах утраты или повреждения Предмета залога; об обнаружении каких-либо прав и притязаний на него со стороны третьих лиц.

3.7. В минимальный необходимый срок восстановить состояние Предмета залога в случае его повреждения по любым причинам.

3.9. Предоставлять Залогодержателю по первому требованию документы, подтверждающие состояние и условия использования Предмета залога.

3.10. Уплачивать налоги, сборы и другие платежи, которые причитаются с него как с собственника Предмета залога; предоставлять Залогодержателю финансовую информацию, связанную с использованием Предмета залога.

3.11. Застраховать Предмет залога от риска утраты и повреждения на условиях, установленных действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

4. ПРАВА ЗАЛОГОДАТЕЛЯ

4.1. Владеть и пользоваться Предметом залога в соответствии с его назначением.

4.2. С письменного согласия Залогодержателя и на согласованных с ним условиях реализовать Предмет залога с одновременным направлением средств, полученных от его реализации, на счет Залогодержателя в счет погашения задолженности Заемщика по Кредитному договору.

5. ПРАВА ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ

5.1. Проверять по документам и фактически наличие, состояние и условия эксплуатации Предмета залога.

5.2. Требовать от Залогодателя принятия мер, необходимых для сохранения Предмета залога и его защиты от притязаний третьих лиц.

5.3. Требовать от Залогодателя сохранения стоимости Предмета залога для поддержания первоначального уровня обеспеченности кредита.

5.4. Обратиться взыскание на Предмет залога, если Заемщик в указанные в Кредитном договоре сроки не выполнит обеспеченного Предметом залога обязательства по полному и своевременному возврату кредита, уплаты процентов, начисленных за пользование кредитными денежными средствами, и/или иных платежей, предусмотренных условиями Кредитного договора.

Залогодержатель

/С.А. Шальнева/

Залогодатель

/А.Ю. Свиридов/

4



5.5. Требовать от Заемщика досрочного исполнения обеспеченных Предметом залога обязательств по Кредитному договору (а в случае невозможности их исполнения - обратиться с иском о взыскании на Предмет залога) в случае нарушения Залогодателем любого из своих обязательств, предусмотренных разделом 3 настоящего Договора, а также в случаях, установленных Кредитным договором и действующим законодательством.

5.6. Передавать свои права по настоящему Договору иному лицу в установленном законодательством порядке.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения своих обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Обращение взыскания на Предмет залога производится Залогодержателем в случаях, предусмотренных законодательством РФ и настоящим Договором.

7.2. Обращение взыскания на Предмет залога осуществляется Залогодержателем во внесудебном порядке либо путем обращения в суд.

7.3. В случае обращения взыскания на Предмет залога в судебном порядке, процедура обращения взыскания определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7.4. В случае обращения взыскания на Предмет залога во внесудебном порядке, его реализация осуществляется одним из следующих способов:

- продажа Предмета залога с публичных торгов в порядке, определенном процессуальным законодательством Российской Федерации;

- по соглашению сторон путем проведения открытого аукциона организатором торгов, в порядке, определенном действующим законодательством РФ;

- оставление Залогодержателем предмета залога за собой.

7.5. Право выбора способа реализации Предмета залога принадлежит Залогодержателю.

7.6. Начальная продажная цена Предмета залога устанавливается равной восьмидесяти процентам стоимости заложенного недвижимого имущества, определенной в порядке, установленном законодательством РФ об оценочной деятельности.

7.7. В случае если сумма, полученная от реализации Предмета залога, превышает размер требований Залогодержателя, разница возвращается Залогодателю. В случае если суммы, вырученной от продажи Предмета залога, окажется недостаточно для полного удовлетворения требований Залогодержателя, он вправе получить недостающую сумму из другого имущества Залогодателя, в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

7.8. В целях реализации заложенного имущества в порядке, предусмотренном настоящей статьёй, Залогодержатель вправе заключать от своего имени все необходимые для этого и соответствующие его правоспособности сделки (в том числе договоры с организатором торгов и оценщиком), а также подписывать все необходимые для реализации заложенного имущества документы, в том числе акты приема-передачи и прочие.

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. Настоящий Договор считается заключенным с даты подписания его Сторонами и действует до полного исполнения всех обязательств Заемщика по Кредитному договору и Залогодателя по настоящему Договору.

8.2. Ипотека как обременение имущества, заложенного по настоящему Договору, подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним по месту нахождения имущества, в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

8.3. Споры, возникшие из Договора, разрешаются в суде по месту нахождения Предмета залога.

8.4. Все расходы, связанные с заключением настоящего Договора, его исполнением и со спорами, вытекающими из него, несет Залогодатель.

8.5. Все расходы, связанные с государственной регистрацией ипотеки как обременения Предмета залога Стороны несут в равных долях.


8.6. Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны, если они оформлены в письменном виде, подписаны уполномоченными представителями Сторон и зарегистрированы в установленном законом порядке, в случае, если такая регистрация предусмотрена действующим законодательством РФ.

8.7. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

Залогодержатель


/С.А. Шальнева /

Залогодатель


/А.Ю. Свиридов /

5



8.8. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для Залогодателя и Залогодержателя, третий экземпляр предоставляется в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним по месту нахождения Предмета залога.

9. ЗАЯВЛЕНИЯ И ГАРАНТИИ

9.1. Настоящим Стороны подтверждают, что Договор заключается Сторонами добровольно и на равновыгодных условиях, Сторонам настоящего Договора не поступают угрозы и в отношении них не совершаются насильственные действия, направленные на понуждение их к заключению настоящего Договора, представители Сторон полностью дееспособны/правоспособны, способны понимать значение своих действий и/или руководить ими, а также понимать юридические последствия подписания настоящего Договора.

10. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Залогодержатель:

Айви Банк (АО)
125195, г. Москва, Ленинградское шоссе, д. 59,
к/с № 3010181090000000893 в Отделении 1
Москва,
БИК 044583893, ИНН 7744002282

Председатель Правления

/С.А. Шальнева/

Главный бухгалтер

/М.А. Махвытов/

м.п.



Залогодатель:

ООО «Инвест-Грал»
123317, г. Москва, Пресненская наб., д.12
ИНН/КПП 7728513547/770301001
р/с № 40702810038260108546 в Московский Банк
Сбербанка России ОАО г. Москва, Сбербанк
России ОАО


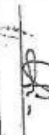
Генеральный директор


/А.Ю. Свиридов/

м.п.

11
Исполнительное решение
№ 43/004 от 04/05/2015-43/1.

11
Исполнительное решение
№ 432/004 от 04/05/2015-432/1.

Протокол, пронумеровано и сериально печатно 6 (Шесть) листов	
Председатель Правления Айви Банк (АО)  /Шальева С.А./	Генеральный директор ООО «Инвест-Трад»  /Савицкий А.Ю./





ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ 066-5301

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

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА НЕДВИЖИМОСТИ О ПРАВАХ
 ОТДЕЛЬНОГО ЛИЦА НА ИМЕВШИЕСЯ (ИМЕЮЩИЕСЯ) У НЕГО ОБЪЕКТЫ
 НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

Дата 17.08.2017 № 78-00-4001/5003/2017-3733
 На основании запроса от 14.08.2017, сообщаем, что 14.08.2017 поступившего на
 рассмотрение 14.08.2017, сообщаем, что 14.08.2017 правообладателю
 Общество с ограниченной ответственностью "Инвест-Град", ИНН: 7728513547, ОГРН: 1047796356013, дата
 гос.регистрации: 21.05.2004; адрес места нахождения: г.Москва, г.Москва, ул Грузинская Б., д 42, пом 2 за
 период с 01.01.2013 принадлежали следующие объекты недвижимого имущества

1.	1.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	77:04:0000000:4389
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Москва, р-н Южнопортовый, ул Машиностроения 1-я, д 10, кв 446
	1.2.	Площадь:	51, 3 кв. м
		Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	23.12.2013
		номер государственной регистрации:	77-77-08/034/2013-108
		основание государственной регистрации:	Акт о результатах частичной реализации инвестиционного проекта от 05.04.2013; Дополнительное соглашение №1 от 07.08.2006 о передаче прав и обязанностей по инвестиционному контракту от 29.11.2005; Дополнительное соглашение от 13.01.2012 №5 к Инвестиционному контракту от 29.11.2005; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 30.03.2012 №RU77223000-003998 выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор); Дополнительное соглашение от 16.08.2010 к Инвестиционному контракту от 29.11.2005; Дополнительное соглашение от 15.03.2010 №3 к Инвестиционному контракту от 29.11.2005; Дополнительное соглашение от 08.07.2009 №2 к Инвестиционному контракту от 29.11.2005; Инвестиционный контракт от 29.11.2005, зарегистрирован в "Едином Реестре контрактов и торгов города Москвы" за № 13-098168-5401-0004-00001-05, дата регистрации 29.11.2005 г.
1.3.	дата государственной регистрации прекращения права:	21.02.2014	
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
2.	2.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	77:04:0001018:11099
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Москва, р-н Южнопортовый, ул Машиностроения 1-я, д 10
	2.2.	Площадь:	16, 4 кв. м
		Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	18.03.2015
		номер государственной регистрации:	77-77/012-77/012/003/2015-625/1
		основание государственной регистрации:	Договор аренды земли от 28.04.2007 №М-04-

			к Инвестиционному контракту от 29.11.2005; Договор аренды земли от 28.04.2007 №М-04-509088 с дополнительными соглашениями от 24.09.2010, от 02.12.2011, от 16.01.2012; Дополнительное соглашение №1 от 07.08.2006 о передаче прав и обязанностей по инвестиционному контракту от 29.11.2005; Инвестиционный контракт от 29.11.2005, зарегистрирован в "Едином Реестре контрактов и торгов города Москвы" за № 13-098168-5401-0004-00001-05, дата регистрации 29.11.2005 г.
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	18.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	18.3.1.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, 1-я ул.Машиностроения, д.10, кад.№ 77:04:0001018:11723, помещение, назначение: нежилое, площадь 12, 3 кв.м., этаж: 1
		номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/006/2016-1597/1
19.	19.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	77:04:0001018:11097
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Москва, р-н Южнопортовый, ул Машиностроения 1-я, д 10
		Площадь:	82, 3 кв. м
	19.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	26.08.2015
		номер государственной регистрации:	77-77/012-77/012/052/2015-426/1
		основание государственной регистрации:	Договор аренды земли от 28.04.2007 №М-04-509088 с дополнительными соглашениями от 24.09.2010, от 02.12.2011, от 16.01.2012; Инвестиционный контракт от 29.11.2005 (регистрационный № 13-098168-5401-0004-00001-05) с дополнительными соглашениями от 07.08.2006, от 08.07.2009 №2, от 15.03.2010 №3, от 16.08.2010, от 13.01.2012 №5; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 29.12.2012 №РУ77223000-004691, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор); Акт о результатах реализации инвестиционного проекта от 24.12.2014 согласно Инвестиционному контракту от 29.11.2005
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	19.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	19.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	77-77/004-77/004/057/2015-282/1
	19.3.2.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, 1-я ул.Машиностроения, д.10, кад.№



			77:04:0001018:11097, Помещение, назначение: нежилое, площадь 82, 3 кв.м
		номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/006/2016-1608/1
20.	20.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	77:04:0001018:12081
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Москва, р-н Южнопортовый, ул. Машиностроения 1-я, д 10
		Площадь:	12, 5 кв. м
	20.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	25.05.2015
		номер государственной регистрации:	77-77/007-77/007/037/2015-18/1
		основание государственной регистрации:	Акт о результатах реализации инвестиционного проекта от 24.12.2014 согласно Инвестиционному контракту от 29.11.2005; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 29.12.2012 №RU77223000-004691, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор); Дополнительное соглашение к договору аренды от 16.01.2012; Дополнительное соглашение от 13.01.2012 №5 к Инвестиционному контракту от 29.11.2005; Дополнительное соглашение к договору аренды от 02.12.2011; Дополнительное соглашение к договору аренды от 24.09.2010; Дополнительное соглашение от 16.08.2010 к Инвестиционному контракту от 29.11.2005; Дополнительное соглашение от 15.03.2010 №3 к Инвестиционному контракту от 29.11.2005; Дополнительное соглашение от 08.07.2009 №2 к Инвестиционному контракту от 29.11.2005; Договор аренды земли от 28.04.2007 №М-04-509088 с дополнительными соглашениями от 24.09.2010, от 02.12.2011, от 16.01.2012; Дополнительное соглашение №1 от 07.08.2006 о передаче прав и обязанностей по инвестиционному контракту от 29.11.2005; Инвестиционный контракт от 29.11.2005, зарегистрирован в "Едином Реестре контрактов и торгов города Москвы" за № 13-098168-5401-0004-00001-05, дата регистрации 29.11.2005 г.
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	20.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	20.3.1.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, 1-я ул.Машиностроения, д.10, кад.№ 77:04:0001018:12081, помещение, назначение: нежилое, площадь 12, 5 кв.м., этаж: 2
		номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/006/2016-1601/1
21.	21.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	77:04:0001018:11349
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое

		Дополнительное соглашение от 13.01.2012 №5 к Инвестиционному контракту от 29.11.2005; Дополнительное соглашение от 15.03.2010 №3 к Инвестиционному контракту от 29.11.2005; Дополнительное соглашение к договору аренды от 16.01.2012; Дополнительное соглашение №1 от 07.08.2006 о передаче прав и обязанностей по инвестиционному контракту от 29.11.2005; Дополнительное соглашение от 08.07.2009 №2 к Инвестиционному контракту от 29.11.2005; Дополнительное соглашение от 16.08.2010 к Инвестиционному контракту; Инвестиционный контракт от 29.11.2005, зарегистрирован в "Едином Реестре контрактов и торгов города Москвы" за № 13-098168-5401-0004-00001-05, дата регистрации 29.11.2005 г.; Договор аренды земли от 28.04.2007 №М-04-509088 с дополнительными соглашениями от 24.09.2010, от 02.12.2011, от 16.01.2012; Акт о результатах реализации инвестиционного проекта от 24.12.2014 согласно Инвестиционному контракту от 29.11.2005; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 29.12.2012 №RU77223000-004691, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор)	
	дата государственной регистрации прекращения права:	24.06.2015	
43.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
44.	44.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
	Кадастровый номер:	77:04:0001018:11162	
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое	
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	Адрес:	г. Москва, ул. Машиностроения 1-я, д. 10	
	Площадь:	65, 7 кв. м	
	44.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	26.08.2015	
	номер государственной регистрации:	77-77/012-77/012/052/2015-420/1	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды земли от 28.04.2007 №М-04-509088 с дополнительными соглашениями от 24.09.2010, от 02.12.2011, от 16.01.2012; Инвестиционный контракт от 29.11.2005 (регистрационный № 13-098168-5401-0004-00001-05) с дополнительными соглашениями от 07.08.2006, от 08.07.2009 №2, от 15.03.2010 №3, от 16.08.2010, от 13.01.2012 №5; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 29.12.2012 №RU77223000-004691, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор); Акт о результатах реализации инвестиционного проекта от 24.12.2014 согласно Инвестиционному контракту от 29.11.2005	
	дата государственной регистрации прекращения права:		
44.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

45.	44.3.1.	вид:	Ипотека, этаж -1 - комната 121	
		номер государственной регистрации:	77-77/004-77/004/057/2015-280/1	
		вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, 1-я ул.Машиностроения, д.10, кад.№ 77:04:0001018:11162, Помещение, назначение: нежилое, площадь 65, 7 кв.м	
		номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/006/2016-1605/1	
	44.3.3.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, 1-я ул.Машиностроения, д.10, кад.№ 77:04:0001018:11162, Помещение, назначение: нежилое, площадь 65, 7 кв.м	
		номер государственной регистрации:	77:04:0001018:11162-77/015/2017-1	
	45.	45.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
			Кадастровый номер:	77:04:0001018:11101
			Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
Виды разрешенного использования объекта недвижимости:			данные отсутствуют	
Адрес:			Москва, р-н Южнопортовый, ул Машиностроения 1-я, д 10	
		Площадь:	28, 3 кв. м	
45.2.		Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	27.08.2015	
		номер государственной регистрации:	77-77/012-77/012/052/2015-513/1	
		основание государственной регистрации:	Договор аренды земли от 28.04.2007 №М-04-509088 с дополнительными соглашениями от 24.09.2010, от 02.12.2011, от 16.01.2012; Инвестиционный контракт от 29.11.2005 (регистрационный № 13-098168-5401-0004-00001-05) с дополнительными соглашениями от 07.08.2006, от 08.07.2009 №2, от 15.03.2010 №3, от 16.08.2010, от 13.01.2012 №5; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 29.12.2012 №RU77223000-004691, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор); Акт о результатах реализации инвестиционного проекта от 24.12.2014 согласно Инвестиционному контракту от 29.11.2005	
	дата государственной регистрации прекращения права:			
45.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	45.3.1.	вид:	Ипотека, этаж -1 - комната 114	
		номер государственной регистрации:	77-77/004-77/004/057/2015-279/1	
	45.3.2.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, 1-я ул.Машиностроения, д.10, кад.№ 77:04:0001018:11101, Помещение, назначение: нежилое, площадь 28, 3 кв.м	
		номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/006/2016-1611/1	

46.

			Дополнительное соглашение от 16.08.2010 к Инвестиционному контракту от 29.11.2005; Договор аренды земли от 28.04.2007 №М-04-509088 с дополнительными соглашениями от 24.09.2010, от 02.12.2011, от 16.01.2012; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 30.03.2012 №RU77223000-003998 выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор)
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	79.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	79.3.1.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, 1-я ул.Машиностроения, д.10, кад.№ 77:04:0001018:11950, помещение, назначение: нежилое, площадь 12, 6 кв.м., этаж: 2
		номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/006/2016-1592/1
80.	80.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	77:04:0001018:11225
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	г. Москва, ул. Машиностроения 1-я, д. 10
		Площадь:	53, 4 кв. м
	80.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	26.08.2015
		номер государственной регистрации:	77-77/012-77/012/052/2015-427/1
		основание государственной регистрации:	Договор аренды земли от 28.04.2007 №М-04-509088 с дополнительными соглашениями от 24.09.2010, от 02.12.2011, от 16.01.2012; Инвестиционный контракт от 29.11.2005 (регистрационный № 13-098168-5401-0004-00001-05) с дополнительными соглашениями от 07.08.2006, от 08.07.2009 №2, от 15.03.2010 №3, от 16.08.2010, от 13.01.2012 №5; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 29.12.2012 №RU77223000-004691, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор); Акт о результатах реализации инвестиционного проекта от 24.12.2014 согласно Инвестиционному контракту от 29.11.2005
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	80.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	80.3.1.	вид:	Ипотека, этаж - 1 - комната 122
		номер государственной регистрации:	77-77/004-77/004/057/2015-301/1
	80.3.2.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, 1-я ул.Машиностроения, д.10, кад.№ 77:04:0001018:11225, Помещение, назначение: нежилое, площадь 53, 4 кв.м
		номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/006/2016-1609/1

		80.3.3.	регистрации: вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г. Москва, 1-я ул. Машиностроения, д. 10, кад. № 77:04:0001018:11225, Помещение, назначение: нежилое, площадь 53, 4 кв. м
			номер государственной регистрации:	77:04:0001018:11225-77/015/2017-1
81.	81.1.		Вид объекта недвижимости:	Помещение
			Кадастровый номер:	77:04:0001018:11622
			Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
			Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
			Адрес:	Москва, р-н Южнопортовый, ул Машиностроения 1-я, д 10
			Площадь:	5, 3 кв. м
	81.2.		Вид права, доля в праве:	Собственность
			дата государственной регистрации:	24.12.2015
			номер государственной регистрации:	77-77/012-77/012/068/2015-258/1
			основание государственной регистрации:	<p>Договор аренды земли от 28.04.2007 №М-04-509088 с дополнительными соглашениями от 24.09.2010, от 02.12.2011, от 16.01.2012; Инвестиционный контракт от 29.11.2005; Дополнительное соглашение №1 от 07.08.2006 о передаче прав и обязанностей по инвестиционному контракту от 29.11.2005; Дополнительное соглашение от 08.07.2009 №2 к Инвестиционному контракту от 29.11.2005; Дополнительное соглашение от 15.03.2010 №3 к Инвестиционному контракту от 29.11.2005; Дополнительное соглашение от 16.08.2010 к Инвестиционному контракту от 29.11.2005; Дополнительное соглашение от 13.01.2012 №5 к Инвестиционному контракту от 29.11.2005; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 29.12.2012 №RU77223000-004691, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор);</p> <p>Акт о результатах реализации инвестиционного проекта от 24.12.2014 согласно Инвестиционному контракту от 29.11.2005</p>
			дата государственной регистрации прекращения права:	
	81.3.		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		81.3.1.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г. Москва, 1-я ул. Машиностроения, д. 10, кад. № 77:04:0001018:11622, Помещение, назначение: нежилое, площадь 5, 3 кв. м.
			номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/006/2016-1615/1
		81.3.2.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г. Москва, 1-я ул. Машиностроения, д. 10, кад. № 77:04:0001018:11622, Помещение, назначение:



			и торгов города Москвы" за № 13-098168-5401-0004-00001-05, дата регистрации 29.11.2005 г.	
		дата государственной регистрации прекращения права:	31.08.2015	
	95.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
96.	96.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение	
		Кадастровый номер:	77:04:0001018:11581	
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Адрес:	Москва, р-н Южнопортовый, ул Машиностроения 1-я, д 10	
		Площадь:	5 кв. м	
	96.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	09.12.2015	
		номер государственной регистрации:	77-77/012-77/012/065/2015-995/1	
		основание государственной регистрации:	Договор аренды земли от 28.04.2007 №М-04-509088 с дополнительными соглашениями от 24.09.2010, от 02.12.2011, от 16.01.2012; Дополнительное соглашение к договору аренды от 24.09.2010; Дополнительное соглашение к договору аренды от 02.12.2011; Дополнительное соглашение к договору аренды от 16.01.2012; Инвестиционный контракт от 29.11.2005; Дополнительное соглашение №1 от 07.08.2006 о передаче прав и обязанностей по инвестиционному контракту от 29.11.2005; Дополнительное соглашение от 08.07.2009 №2 к Инвестиционному контракту от 29.11.2005; Дополнительное соглашение от 15.03.2010 №3 к Инвестиционному контракту от 29.11.2005; Дополнительное соглашение от 16.08.2010 к Инвестиционному контракту от 29.11.2005; Дополнительное соглашение от 13.01.2012 №5 к Инвестиционному контракту от 29.11.2005; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 29.12.2012 №РУ77223000-004691, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор); Акт о результатах реализации инвестиционного проекта от 24.12.2014 согласно Инвестиционному контракту от 29.11.2005	
		дата государственной регистрации прекращения права:		
	96.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
		96.3.1.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, 1-я ул.Машиностроения, д.10, кад.№ 77:04:0001018:11581, Помещение, назначение: нежилое, площадь 5 кв.м
номер государственной регистрации:			77-77/015-77/015/006/2016-1614/1	
97.	97.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение	
		Кадастровый номер:	77:04:0001018:11158	
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое	
		Виды разрешенного использования	данные отсутствуют	



	объекта недвижимости:	
	Адрес:	Москва, р-н Южнопортовый, ул Машиностроения 1-я, д 10
	Площадь:	13, 4 кв. м
97.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	26.08.2015
	номер государственной регистрации:	77-77/012-77/012/052/2015-424/1
	основание государственной регистрации:	Договор аренды земли от 28.04.2007 №М-04-509088 с дополнительными соглашениями от 24.09.2010, от 02.12.2011, от 16.01.2012; Инвестиционный контракт от 29.11.2005 (регистрационный № 13-098168-5401-0004-00001-05) с дополнительными соглашениями от 07.08.2006, от 08.07.2009 №2, от 15.03.2010 №3, от 16.08.2010, от 13.01.2012 №5; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 29.12.2012 №RU77223000-004691, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор); Акт о результатах реализации инвестиционного проекта от 24.12.2014 согласно Инвестиционному контракту от 29.11.2005
	дата государственной регистрации прекращения права:	
97.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
97.3.1.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	77-77/004-77/004/057/2015-278/1
97.3.2.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, 1-я ул.Машиностроения, д.10, кад.№ 77:04:0001018:11158, Помещение, назначение: нежилое, площадь 13, 4 кв.м
	номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/006/2016-1606/1
98.	98.1.	Вид объекта недвижимости: Помещение
	Кадастровый номер:	77:04:0001018:11674
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Москва, р-н Южнопортовый, ул Машиностроения 1-я, д 10
	Площадь:	8, 5 кв. м
98.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	18.03.2015
	номер государственной регистрации:	77-77/022-77/011/053/2015-16/1
	основание государственной регистрации:	Договор аренды земли от 28.04.2007 №М-04-509088 с дополнительными соглашениями от 24.09.2010, от 02.12.2011, от 16.01.2012; Дополнительное соглашение к договору аренды от 16.01.2012; Дополнительное соглашение к договору аренды от 24.09.2010; Дополнительное соглашение к договору аренды от 02.12.2011; Инвестиционный контракт от 29.11.2005; Дополнительное соглашение №1 от 07.08.2006 о передаче прав и обязанностей по инвестиционному контракту от 29.11.2005;

			Дополнительное соглашение от 08.07.2009 №2 к Инвестиционному контракту от 29.11.2005; Дополнительное соглашение от 15.03.2010 №3 к Инвестиционному контракту от 29.11.2005; Дополнительное соглашение от 16.08.2010 к Инвестиционному контракту от 29.11.2005; Дополнительное соглашение от 13.01.2012 №5 к Инвестиционному контракту от 29.11.2005; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 29.12.2012 №RU77223000-004691, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор); Акт о результатах реализации инвестиционного проекта от 24.12.2014 согласно Инвестиционному контракту от 29.11.2005
		дата государственной регистрации прекращения права:	
98.3.		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	98.3.1.	вид:	Ипотека, г.Москва, 1-я ул.Машиностроения, д.10, кад.№ 77:04:0001018:11674, помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 8, 5 кв.м., этаж: -1: комната 349
		номер государственной регистрации:	77-77/004-77/004/057/2015-432/1
	98.3.2.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, 1-я ул.Машиностроения, д.10, кад.№ 77:04:0001018:11674, помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 8, 5 кв.м., этаж: -1: комната 349
		номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/006/2016-1580/1
99.	99.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	77:04:0001018:11667
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Москва, р-н Южнопортовый, ул Машиностроения 1-я, д 10
		Площадь:	6, 3 кв. м
	99.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	14.04.2015
		номер государственной регистрации:	77-77/012-77/004/030/2015-711/1
		основание государственной регистрации:	Инвестиционный контракт от 29.11.2005 (регистрационный № 13-098168-5401-0004-00001-05) с дополнительными соглашениями от 07.08.2006, от 08.07.2009 №2, от 15.03.2010 №3, от 16.08.2010, от 13.01.2012 №5; Договор аренды земли от 28.04.2007 №М-04-509088 с дополнительными соглашениями от 24.09.2010, от 02.12.2011, от 16.01.2012; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 29.12.2012 №RU77223000-004691, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор); Акт о результатах реализации инвестиционного проекта от 24.12.2014 согласно Инвестиционному контракту от

100.

		дата государственной регистрации прекращения права:	29.11.2005
99.3.		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	99.3.1.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, 1-я ул.Машиностроения, д.10, кад.№ 77:04:0001018:11667, помещение, назначение: нежилое, площадь 6, 3 кв.м., этаж: -1
		номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/006/2016-1583/1
100.	100.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	77:04:0001018:12366
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Москва, р-н Южнопортовый, ул Машиностроения 1-я, д 10
		Площадь:	12, 4 кв. м
	100.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	13.05.2015
		номер государственной регистрации:	77-77/007-77/007/035/2015-620/1
		основание государственной регистрации:	Инвестиционный контракт от 29.11.2005, зарегистрирован в "Едином Реестре контрактов и торгов города Москвы" за № 13-098168-5401-0004-00001-05, дата регистрации 29.11.2005 г.; Дополнительное соглашение №1 от 07.08.2006 о передаче прав и обязанностей по инвестиционному контракту от 29.11.2005; Дополнительное соглашение от 08.07.2009 №2 к Инвестиционному контракту от 29.11.2005; Дополнительное соглашение от 15.03.2010 №3 к Инвестиционному контракту от 29.11.2005; Дополнительное соглашение от 13.01.2012 №5 к Инвестиционному контракту от 29.11.2005; Договор аренды земли от 28.04.2007 №М-04-509088 с дополнительными соглашениями от 24.09.2010, от 02.12.2011, от 16.01.2012; Дополнительное соглашение к договору аренды от 24.09.2010; Дополнительное соглашение к договору аренды от 02.12.2011; Дополнительное соглашение к договору аренды от 16.01.2012; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 29.12.2012 №RU77223000-004691, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор); Акт о результатах реализации инвестиционного проекта от 24.12.2014 согласно Инвестиционному контракту от 29.11.2005; Дополнительное соглашение от 16.08.2010 к Инвестиционному контракту; Дополнительное соглашение к договору от 24.05.2012 №1; Дополнительное соглашение к договору от 19.03.2015 №2; Акт приема-передачи машиноместа от 20.03.2015;

			Дополнительное соглашение от 13.01.2012 №5 к Инвестиционному контракту от 29.11.2005; Дополнительное соглашение к договору аренды от 02.12.2011; Дополнительное соглашение к договору аренды от 24.09.2010; Дополнительное соглашение от 16.08.2010 к Инвестиционному контракту от 29.11.2005; Дополнительное соглашение от 15.03.2010 №3 к Инвестиционному контракту от 29.11.2005; Дополнительное соглашение от 08.07.2009 №2 к Инвестиционному контракту от 29.11.2005; Договор аренды земли от 28.04.2007 №М-04-509088 с дополнительными соглашениями от 24.09.2010, от 02.12.2011, от 16.01.2012; Дополнительное соглашение №1 от 07.08.2006 о передаче прав и обязанностей по инвестиционному контракту от 29.11.2005; Инвестиционный контракт от 29.11.2005, зарегистрирован в "Едином Реестре контрактов и торгов города Москвы" за № 13-098168-5401-0004-00001-05, дата регистрации 29.11.2005 г.
		дата государственной регистрации прекращения права:	08.09.2015
	144.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
145.	145.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	77:04:0001018:11840
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Москва, р-н Южнопортовый, ул Машиностроения 1-я, д 10
		Площадь:	5, 7 кв. м
	145.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	16.04.2015
		номер государственной регистрации:	77-77/012-77/012/010/2015-864/1
		основание государственной регистрации:	Договор аренды земли от 28.04.2007 №М-04-509088 с дополнительными соглашениями от 24.09.2010, от 02.12.2011, от 16.01.2012; Инвестиционный контракт от 29.11.2005 (регистрационный № 13-098168-5401-0004-00001-05) с дополнительными соглашениями от 07.08.2006, от 08.07.2009 №2, от 15.03.2010 №3, от 16.08.2010, от 13.01.2012 №5; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 29.12.2012 №RU77223000-004691, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор); Акт о результатах реализации инвестиционного проекта от 24.12.2014 согласно Инвестиционному контракту от 29.11.2005
	дата государственной регистрации прекращения права:		
145.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	145.3.1.	вид:	Ипотека, г.Москва, 1-я ул.Машиностроения, д.10, площадь 5, 7 кв.м этаж 1 - комната 486
		номер государственной регистрации:	77-77/004-77/004/057/2015-431/1
	145.3.2.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на

146.

147.

			совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, 1-я ул.Машиностроения, д.10, кад.№ 77:04:0001018:11840, Помещение, назначение: нежилое, площадь 5, 7 кв.м
		номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/006/2016-1586/1
6.	146.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	77:04:0001018:11605
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Москва, р-н Южнопортовый, ул Машиностроения 1-я, д 10
		Площадь:	12, 6 кв. м
	146.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	16.04.2015
		номер государственной регистрации:	77-77/004-77/004/030/2015-781/1
		основание государственной регистрации:	1) Акт о результатах реализации инвестиционного проекта от 24.12.2014 2) Дополнительное соглашение к договору аренды от 16.01.2012 3) Дополнительное соглашение от 13.01.2012 №5 к Инвестиционному контракту 4) Дополнительное соглашение к договору аренды от 02.12.2011 5) Дополнительное соглашение к договору аренды от 24.09.2010 6) Дополнительное соглашение от 16.08.2010 к Инвестиционному контракту 7) Дополнительное соглашение от 15.03.2010 №3 к Инвестиционному контракту 8) Дополнительное соглашение от 08.07.2009 №2 к Инвестиционному контракту 9) Разрешение на строительство от 23.03.2009 №RU77223000-003441 10) Договор аренды земли от 28.04.2007 №М-04-509088 11) Дополнительное соглашение о передаче прав и обязанностей по инвестиционному контракту от 07.08.2006 12) Инвестиционный контракт от 29.11.2005, зарегистрирован в "Едином Реестре контрактов и торгов города Москвы" за № 13-098168-5401-0004-00001-05, дата регистрации 29.11.2005 г.
	дата государственной регистрации прекращения права:		
146.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	146.3.1.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, 1-я ул.Машиностроения, д.10, кад.№ 77:04:0001018:11605, машино-место, назначение: нежилое, площадь 12, 6 кв.м., этаж: 1
		номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/006/2016-1584/1
147.1.	Вид объекта недвижимости:		Помещение
	Кадастровый номер:		77:04:0001018:11283
	Назначение объекта недвижимости:		Нежилое
	Виды разрешенного использования		данные отсутствуют

-5301
РАФИИ

Я
ЭНОЙ

БАВАХ

1733
на
адателю
13, дата
том 2 за

ул
зации
.2013;
3.2006
по
2005;
2 №5
2005;
по от
нное
ного
зор);
10 к
005;
№3
005;
№2
005;
005,
тов
01-
г.

147.2.	объекта недвижимости:		г. Москва, ул. Машиностроения 1-я, д. 10	
	Адрес:		19, 5 кв. м	
	Площадь:		Собственность	
	Вид права, доля в праве:		27.08.2015	
	дата государственной регистрации:		77-77/012-77/012/052/2015-517/1	
	номер государственной регистрации:		Договор аренды земли от 28.04.2007 №М-04-509088 с дополнительными соглашениями от 24.09.2010, от 02.12.2011, от 16.01.2012; Инвестиционный контракт от 29.11.2005 (регистрационный № 13-098168-5401-0004-00001-05) с дополнительными соглашениями от 07.08.2006, от 08.07.2009 №2, от 15.03.2010 №3, от 16.08.2010, от 13.01.2012 №5; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 29.12.2012 №RU77223000-004691, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор); Акт о результатах реализации инвестиционного проекта от 24.12.2014 согласно Инвестиционному контракту от 29.11.2005	
	основание государственной регистрации:			
	дата государственной регистрации прекращения права:			
	147.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	147.3.1.	вид:		Ипотека, этаж -1 - комната 56
	номер государственной регистрации:		77-77/004-77/004/057/2015-281/1	
147.3.2.	вид:		Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, 1-я ул.Машиностроения, д.10, кад.№ 77:04:0001018:11283, Помещение, назначение: нежилое, площадь 19, 5 кв.м	
	номер государственной регистрации:		77-77/015-77/015/006/2016-1612/1	
148.	148.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение	
		Кадастровый номер:	77:04:0001018:12082	
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Адрес:	Москва, р-н Южнопортовый, ул Машиностроения 1-я, д 10	
		Площадь:	12, 6 кв. м	
	148.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	25.05.2015	
		номер государственной регистрации:	77-77/007-77/007/034/2015-94/1	
		основание государственной регистрации:	Акт о результатах реализации инвестиционного проекта от 24.12.2014 согласно Инвестиционному контракту от 29.11.2005; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 29.12.2012 №RU77223000-004691, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор); Дополнительное соглашение к договору аренды от 16.01.2012; Дополнительное соглашение от 13.01.2012 №5 к Инвестиционному контракту от 29.11.2005; Дополнительное соглашение к договору	

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

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 14.08.2017 г., поступившего на рассмотрение 14.08.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № __ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : __
Всего разделов: __	
Всего листов выписки: __	
16.08.2017 № 77/100/226/2017-5448	
Кадастровый номер:	77:04:0001018:12465
Номер кадастрового квартала:	77:04:0001018
Дата присвоения кадастрового номера:	09.02.2016
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	115088 Москва, р-н Южнопортовый, ул. Машиностроения 1-я, д 10
Площадь, м²:	153.5
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 3
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	3713246.36
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:04:0000000:2393
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости):	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "временные". Дата истечения срока действия временного характера - 10.02.2021
Особые отметки:	3 этаж: пом. III ком. 1-6
Получатель выписки:	Кувшинов Тарас
ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ ОПС № 1	Ерошкина Е. Ю.
(полное наименование должности)	(подпись)
М.П.	
(инициалы, фамилия)	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах


Помещение	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № ____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ____
16.08.2017 № 77/100/226/2017-5448	
Кадастровый номер:	77:04:0001018:12465
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. данные о правообладателе отсутствуют
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. не зарегистрировано
3. Документы-основания:	3.1. сведения не предоставляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ ОПС № 1 <small>(полное наименование должности)</small>	Ерошкина Е. Ю. <small>(инициалы, фамилия)</small>
М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
16.08.2017 № 77/100/226/2017-5448			
Кадастровый номер:		77:04:0001018:12465	

 Номер этажа (этажей): Этаж № 3

	 <p>Файл с планом помещения отсутствует</p>	
Масштаб 1:	200	

ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ ОПС № 1		Ерошкина Е. Ю.
<small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(инициалы, фамилия)</small>

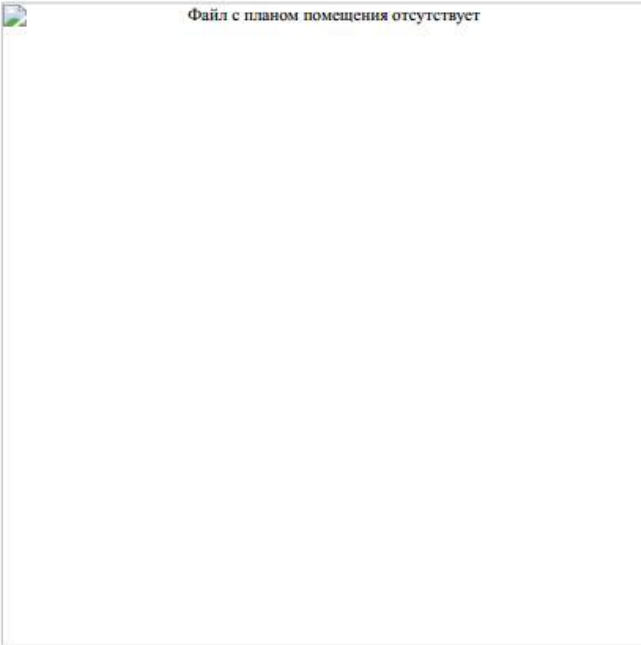
М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u> </u> Раздела <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
16.08.2017 № 77/100/226/2017-5448			
Кадастровый номер:		77:04:0001018:12465	

Номер этажа (этажей): Этаж № 3

	 <p>Файл с планом помещения отсутствует</p>	
Масштаб 1:	367	

ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ ОПС № 1		Ерошкина Е. Ю.
<small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(инициалы, фамилия)</small>

М.П.

В Арбитражный суд г. Москвы

Подведомственность определена в соответствии с ч. 1 ст. 27 АПК РФ

Подсудность определена в соответствии с ч. 1 ст. 38 АПК РФ, п. 2 Постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29 апреля 2010 г. N 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав"

Истец:

ООО ПСК «ИСКАР»

ИНН 7723618881

115088, г. Москва, ул. Шарикоподшипниковская, д. 4, кор. 1, оф. 10

Ответчик:

ООО «Инвест-Град»

ИНН 7728513547, ОГРН 1047796356013

123056, г. Москва, ул. Б. Грузинская, д. 42, пом. II

Временный управляющий:

Винокуров Степан Степанович (ИНН 780100382106)

Адрес: 199106, г. Санкт-Петербург, а/я 815

Третье лицо:

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Москве

ОГРН 1097746680822, ИНН 7726639745

115191, г. Москва, ул. Б. Тульская, 15

Госпошлина: 6 000 рублей

**Исковое заявление
о признании права собственности**

20 декабря 2012 г. между Истцом и Ответчиком был заключен договор инвестирования №ИГ-ДС-НЖ-78 в строительстве жилого комплекса по адресу: г. Москва, 1-ая ул. Машиностроения, вл. 6,8,10,12,14 (далее по тексту – Договор), по условиям которого Ответчик обязался передать в собственность Истца отдельные нежилые помещения свободной планировки с проектным номером № 301, ориентировочной общей площадью 150,03 кв.м., расположенные на третьем этаже в 1-м корпусе жилого комплекса с подземным гаражом-стоянкой, строительство которого ведется по адресу: г. Москва, 1-ая ул. Машиностроения, вл. 6, 8, 10, 12, 14, состоящего из двух корпусов – четырехсекционных жилых домов с 3 нежилыми этажами, 3-х этажной стилобатной частью, расположенной под жилыми корпусами и дворовым пространством, подземной автостоянки, расположенной на 2-х уровнях стилобатной части, зона А (далее по тексту – Объект).

Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 11 июля 2011 г. N 54 "О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем" в п. 2 указывает на следующее: «Если сторонами заключен договор купли-продажи будущей недвижимой вещи, то индивидуализация предмета договора может быть осуществлена путем указания иных сведений, позволяющих установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору (например, местонахождение возводимой недвижимости, ориентировочная площадь будущего здания или помещения, иные характеристики, свойства недвижимости, определенные, в частности, в соответствии с проектной документацией).

Судам необходимо учитывать, что такие договоры должны предусматривать цену продаваемого имущества, которая может быть установлена за единицу его площади или иным образом (пункт 3 статьи 555 ГК РФ)».

Условия Договора полностью отвечают критериям определенности в части описания предмета и его стоимости, в виду чего Договор считается заключенным, и подлежит исполнению в соответствии с его положениями, согласованными сторонами.

Исходя из п. 4 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 11 июля 2011 г. N 54 "О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем", «при рассмотрении споров, вытекающих из договоров, связанных с инвестиционной деятельностью в сфере финансирования строительства или реконструкции объектов недвижимости, судам следует устанавливать правовую природу соответствующих договоров а разрешать спор по правилам глав 30 ("Купля-продажа"), 37 ("Подряд"), 55 ("Простое товарищество") Кодекса и т.д.

Если не установлено иное, *судам надлежит оценивать договоры, связанные с инвестиционной деятельностью в сфере финансирования строительства или реконструкции объектов недвижимости, как договоры купли-продажи будущей недвижимой вещи».*

Ст. 454 ГК РФ устанавливает следующее:

«1. По договору купли-продажи одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму (цену).

4. Положения, предусмотренные настоящим параграфом, применяются к продаже имущественных прав, если иное не вытекает из содержания или характера этих прав.

5. К отдельным видам договора купли-продажи (розничная купля-продажа, поставка товаров, поставка товаров для государственных нужд, контрактация, энергоснабжение, продажа недвижимости, продажа предприятия) положения, предусмотренные настоящим параграфом, применяются, если иное не предусмотрено правилами настоящего Кодекса об этих видах договоров».

Здание, в котором расположен Объект, введено в эксплуатацию Разрешением на ввод в эксплуатацию № RU77223000-004691 от 29.12.2012 г.

По результатам проведенной технической инвентаризации введенного в эксплуатацию здания, Объект определен как **Помещение под номером III, комнаты с 1 по 6, общей площадью 153,5 кв.м., кадастровый номер 77:04:0001018:12465 на третьем этаже жилого комплекса с подземной автостоянкой, расположенного по адресу: г. Москва, 1-ая улица Машиностроения, дом 10** (далее по тексту – Объект).

Так, цена Договора была уплачена в полном объеме.

11 января 2016 г. Ответчик передал Истцу Объект по акту приема-передачи помещения.

Между тем, Определением Арбитражного суда г. Москвы от 04 октября 2016 г. в отношении Ответчика введена процедура наблюдения в рамках дела о банкротстве №А40-132130/16-71-173 Б.

В соответствии с подпунктом 1 пункта 1 статьи 201.8 Закона о банкротстве с даты вынесения арбитражным судом определения о введении наблюдения в отношении застройщика, в ходе проведения наблюдения и всех последующих процедур, применяемых в деле о банкротстве застройщика, только в рамках дела о банкротстве с соблюдением установленного настоящей статьей порядка подлежат предъявлению и рассмотрению следующие требования других лиц к застройщику или застройщика к другим лицам, в том числе, о признании наличия или отсутствия права собственности или иного права либо обременения в отношении недвижимого имущества, в том числе объектов незавершенного строительства.

Согласно пункту 8 статьи 201.11 Закона о банкротстве в случае, если застройщиком в установленном федеральным законом порядке получено разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и застройщиком и участником строительства до даты принятия заявления о признании застройщика банкротом подписан передаточный акт или иной документ о передаче жилого помещения, арбитражный суд по заявлению участника строительства принимает решение о признании права собственности участника строительства на жилое помещение.

Таким образом, Законом о банкротстве предусмотрена возможность участника строительства в



рамках дела о несостоятельности (банкротстве) должника-застройщика защитить свои права не только путем обращения с требованием о передаче помещения, но и путем подачи заявления о признании права собственности.

Из содержания указанной нормы следует, что для признания за участником строительства права собственности на помещение необходимо соблюдение одновременно следующих условий:

- наличие полученного в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, строительство которого завершено;
- подписание застройщиком и участником строительства передаточного акта либо иного документа о передаче жилого помещения.

Как следует из разъяснений, данных в пункте 17 "Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости", утвержденного 04.12.2013 г. Президиумом Верховного Суда Российской Федерации, положения статей 309, 310 Гражданского кодекса Российской Федерации позволяют признать, что кредитор, в полном объеме исполнивший свои обязательства по договору путем внесения платы за квартиру как соинвестор по строительству жилого дома для удовлетворения своих личных нужд, связанных с улучшением жилищных условий, вправе рассчитывать на надлежащее исполнение обязательств по договору со стороны застройщика, а при неисполнении должником обязательств - требовать защиты своих прав, в том числе и путем предъявления требования о признании за ним права на долю в общей долевой собственности в незавершенном строительстве объекта в виде квартиры и определении размера доли в общей долевой собственности на объект незавершенного строительства.

В соответствии с п. 1 ст. 131 ГК РФ право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Согласно п. 1 ст. 218 ГК РФ право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретает этим лицом. Право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации (ст. 219 ГК РФ). В соответствии со ст. 309 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями.

В соответствии со ст. 6 ФЗ "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений" инвесторы имеют равные права на: владение, пользование и распоряжение объектами капитальных вложений и результатами осуществленных капитальных вложений; передачу по договору и (или) государственному контракту своих прав на осуществление капитальных вложений и на их результаты физическим и юридическим лицам, государственным органам и органам местного самоуправления в соответствии с законодательством Российской Федерации. Согласно ст. 8 ФЗ "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений" отношения между субъектами инвестиционной деятельности осуществляются на основании договора и (или) государственного контракта, заключаемых между ними в соответствии с ГК РФ.

В ст. 15 ФЗ "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений" государство гарантирует обеспечение равных прав при осуществлении инвестиционной деятельности.

В пунктах 4, 5 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.07.2011 N 54 "О некоторых вопросах разрешения споров, возникших по поводу договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем" (далее - постановление N 54), разъяснено, что если не установлено иное, договоры, связанные с инвестиционной деятельностью в сфере финансирования строительства объектов недвижимости, следует квалифицировать как договоры купли-продажи будущей вещи, право собственности на которую у инвестора (дольщика), надлежащим образом исполнившего свои обязательства, возникает с момента государственной регистрации этого права в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Если в случае неисполнения застройщиком обязательства по передаче имущества и документов, необходимых для государственной регистрации права собственности, дольщиком заявлен иск о



признании права и истребовании имущества у ответчика, суду надлежит квалифицировать данные требования как требования о понуждении к исполнению обязательства по передаче индивидуально-определенной вещи и о государственной регистрации перехода права собственности применительно к пункту 3 статьи 551 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Иск о признании права подлежит удовлетворению в случае представления истцом доказательств возникновения у него соответствующего права (пункт 59 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 N 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав").

В настоящее время защитить права Истца как добросовестного приобретателя Объекта иначе как подачей настоящего иска о признании права собственности на него не представляется возможным.

В силу ст. 17 ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" одним из оснований государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода ограничения прав на недвижимое имущество и сделок с ним являются вступившие в законную силу судебные акты. Согласно ст. 4 ФЗ "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений" субъектами инвестиционной деятельности, осуществляемой в форме капитальных вложений, являются инвесторы, заказчики, подрядчики, пользователи объектов капитальных вложений и другие лица.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 12 ГК РФ, ст. 125 АПК РФ,

Прошу:

1. Признать за ООО ПСК «ИСКАР» право собственности на Помещение под номером III, комнаты с 1 по 6, общей площадью 153,5 кв.м., кадастровый номер 77:04:0001018:12465 на третьем этаже жилого комплекса с подземной автостоянкой, расположенного по адресу: г. Москва, 1-ая улица Машиностроения, дом 10.
2. Возместить Истцу за счет Ответчика расходы по уплате госпошлины в размере 6 000 (Шесть тысяч) рублей.

Приложения:

1. Копия договора инвестирования №ИГ-ДС-НЖ-78 в строительстве жилого комплекса по адресу: г. Москва, 1-ая ул. Машиностроения, вл. 6,8,10,12,14 от 20 декабря 2012 г. с дополнительными соглашениями к нему;
2. Копия акта приема-передачи от 11.01.2016 г.;
3. Копия определения Арбитражного суда г. Москвы от 04.10.2016 г.;
4. Копия Уведомления об отказе в государственной регистрации права собственности от 30.01.2017 г. № 77/012/014/2016-2349;
5. Копия Свидетельства ИНН Истца;
6. Копия Свидетельства ОГРН Истца;
7. Сведения из ЕГРЮЛ на Истца;
8. Сведения из ЕГРЮЛ на Ответчика;
9. Сведения из ЕГРЮЛ на Третье лицо;
10. Оригинал платежного документа об уплате госпошлины;
11. Копии почтовых квитанций о направлении иска сторонам спора;
12. Копия доверенности на представителя.

Представитель по доверенности

 Захаров Н.Б.

Филиал 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:	3
--------	---	---------------	---

« 10 » февраля 2016 г. № 77/501/16-147873	
Кадастровый номер:	77:04:0001018:12465
Номер кадастрового квартала:	77:04:0001018
Предыдущие номера:	77:04:0001018:11153
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	09.02.2016

Описание помещения:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	77:04:0000000:2393
2	Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение:	Этаж № 3
3	Площадь помещения:	153.5
4	Адрес (описание местоположения):	115088 Москва, ул. Машиностроения 1-я, д. 10
5	Назначение:	Нежилое помещение
		(жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения:	_____
		(комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	_____
8	Кадастровая стоимость (руб.):	7601427.45
9	Сведения о правах:	_____
10	Особые отметки:	3 этаж: пом. III ком. 1-6
11	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	_____
12	Сведения о кадастровых инженерах:	Логинов Сергей Владимирович №77-12-273, 01.02.2016 г.
13	Дополнительные сведения:	
	13.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости: 77:04:0001018:12464
	13.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости: _____
13.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета: 77:04:0001018:11153	
14	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении): Сведения об объекте недвижимости имеют статус временные. Дата истечения срока действия временного характера - 10.02.2021	



инженер		И. И. Харланова
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы , фамилия)

М.П.

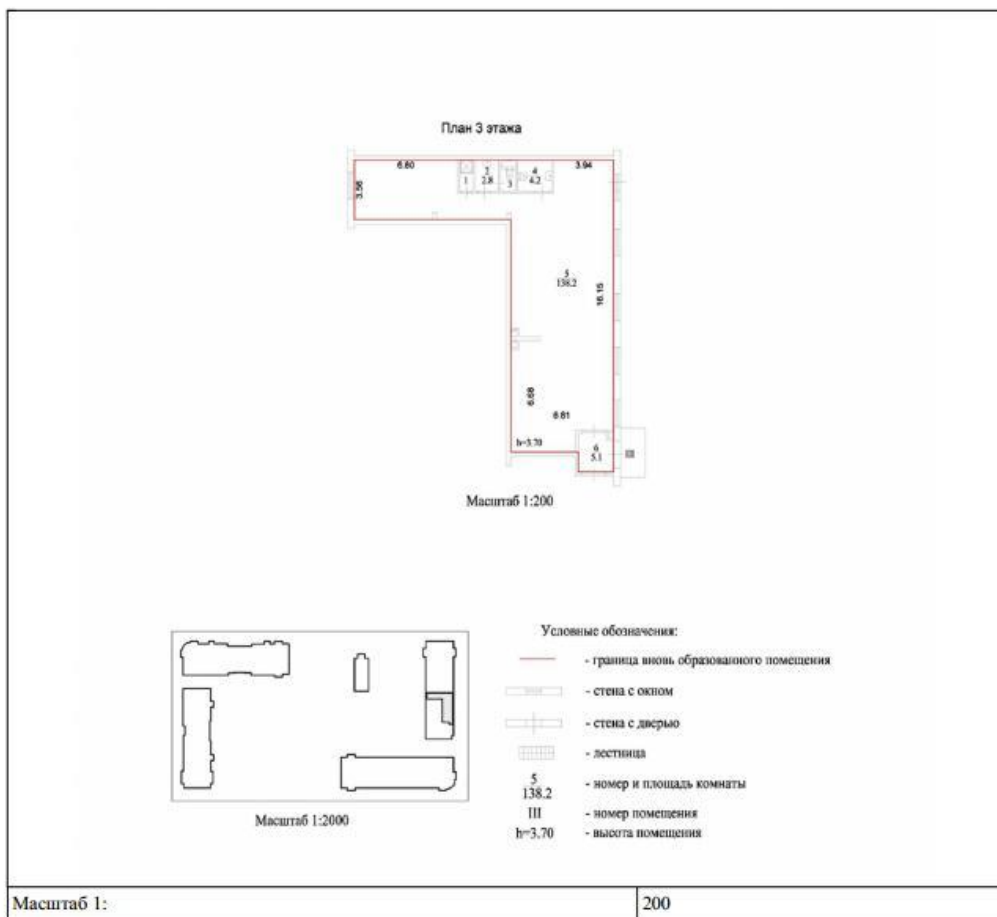
КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
 помещения
 (выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов:	3
--------	---	---------------	---

« 10 » февраля 2016 г. № 77/501/16-147873	
Кадастровый номер:	77:04:0001018:12465

План расположения помещения на этаже Этаж № 3 :



инженер		. . Харланова
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы , фамилия)

М.П.

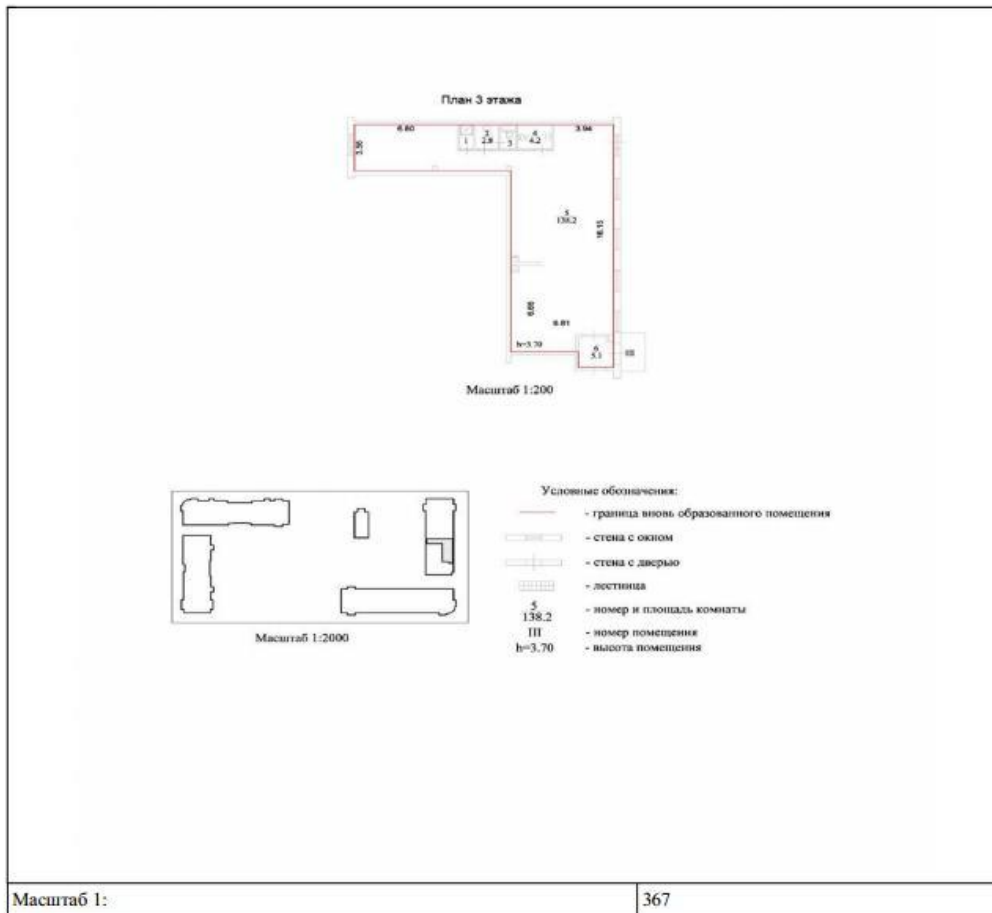
КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
 помещения
 (выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	3	Всего листов:	3
--------	---	---------------	---

« 10 » февраля 2016 г. № 77/501/16-147873	
Кадастровый номер:	77:04:0001018:12465

План расположения помещения на этаже Этаж № 3 :

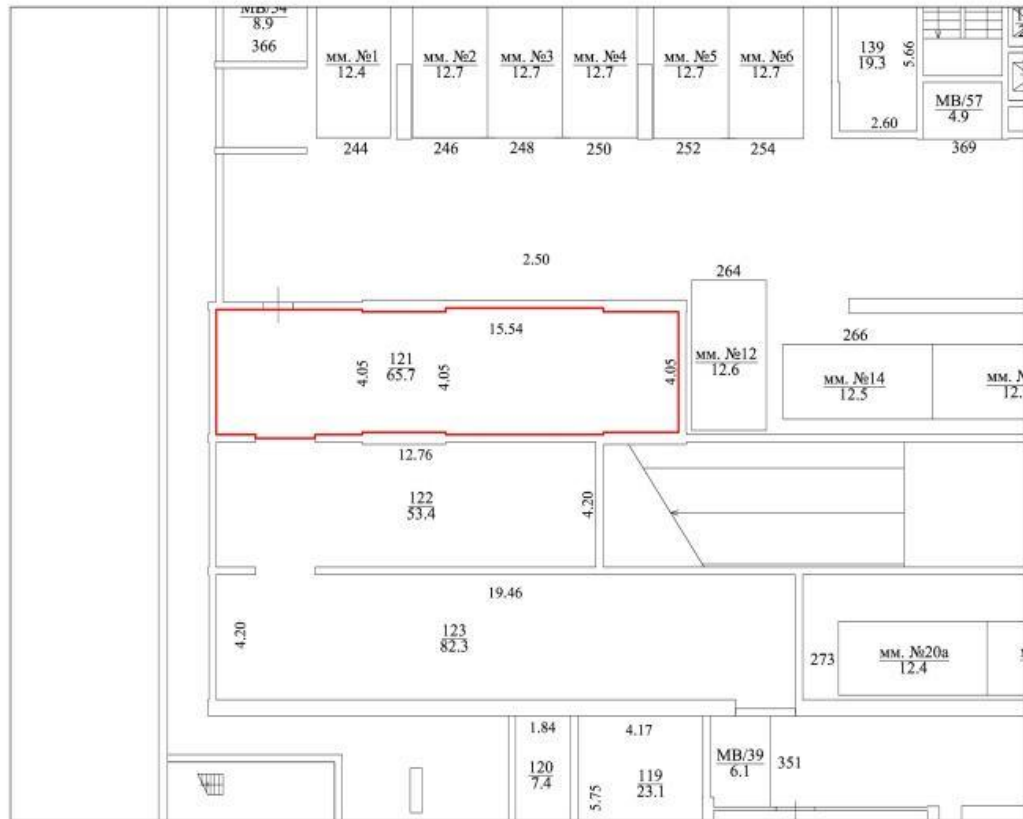


инженер		. . Харланова
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы , фамилия)

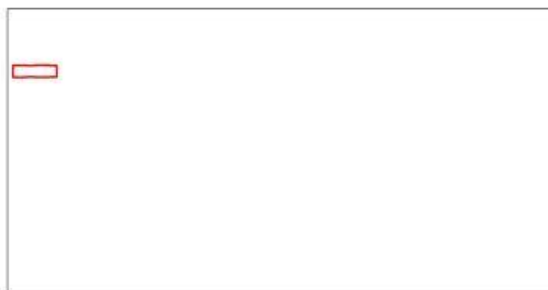
М.П.

План части этажа

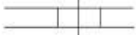
-1 этаж



Масштаб 1:200



Условные обозначения:

-  Граница помещения (квартиры)
-  Стена с окном
-  Стена с дверью
-  Лестница
- $\frac{121}{65.7}$ Номер и площадь комнаты

КП1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
 помещения
 (выписка из государственного кадастра недвижимости)

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

« 12 » сентября 2014 г. № 77/501/14-909656	
Кадастровый номер:	77:04:0001018:11097
Номер кадастрового квартала:	77:04:0001018
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение: 77:04:0000000:2393
2	Этаж (этажи), на котором расположено помещение: Этаж № -1
3	Общая площадь помещения: 82.3
4	Местоположение: Москва, ул. Машиностроения 1-я, д 10
5	Назначение: Нежилое помещение (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения в многоквартирном доме: (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната: —
8	Кадастровая стоимость (руб.): 4699660.85
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: Этаж -1: комната 123
10	Особые отметки: —
11	Наименование органа кадастрового учета: Филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Москве

Ведущий технолог		Федоров К. В.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

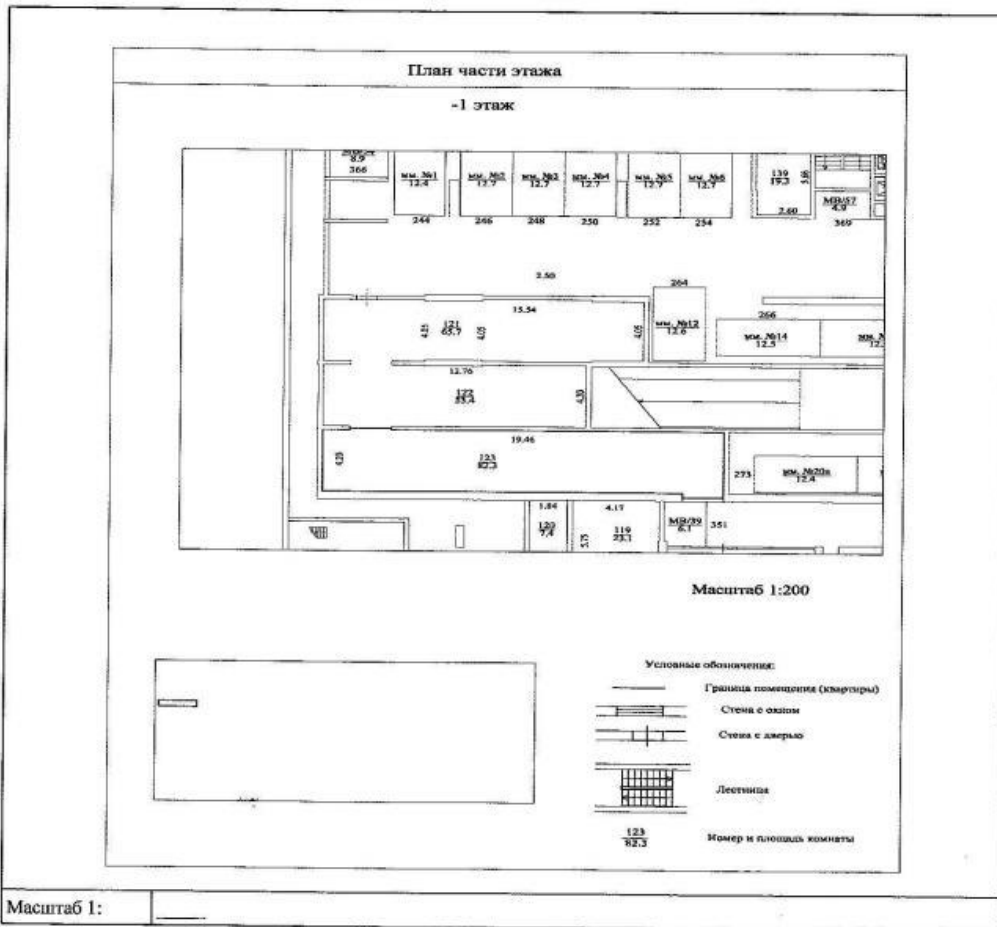
КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
 помещения
 (выписка из государственного кадастра недвижимости)

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

« 12 » сентября 2014 г. № 77/501/14-909656	
Кадастровый номер:	77:04:0001018:11097

План расположения помещения на этаже Этаж № -1 :



Ведущий технолог		Федоров К. В.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.



КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

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

"15" сентября 2014 г. № 77/501/14-913042	
Кадастровый номер:	77:04:0001018:11158
Номер кадастрового квартала:	77:04:0001018
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение: 77:04:0000000:2393
2	Этаж (этажи), на котором расположено помещение: Этаж № -1
3	Общая площадь помещения: 13.4
4	Местоположение: Москва, ул Машиностроения 1-я, д 10
5	Назначение: Нежилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения в многоквартирном доме: — (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната: —
8	Кадастровая стоимость (руб.): 765193.87
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: Этаж -I: комната 99
10	Особые отметки:
11	Наименование органа кадастрового учета: Филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Москве

Инженер 2 категории (полное наименование должности)		А. И. Павлов (подпись) (инициалы, фамилия)
--	--	--

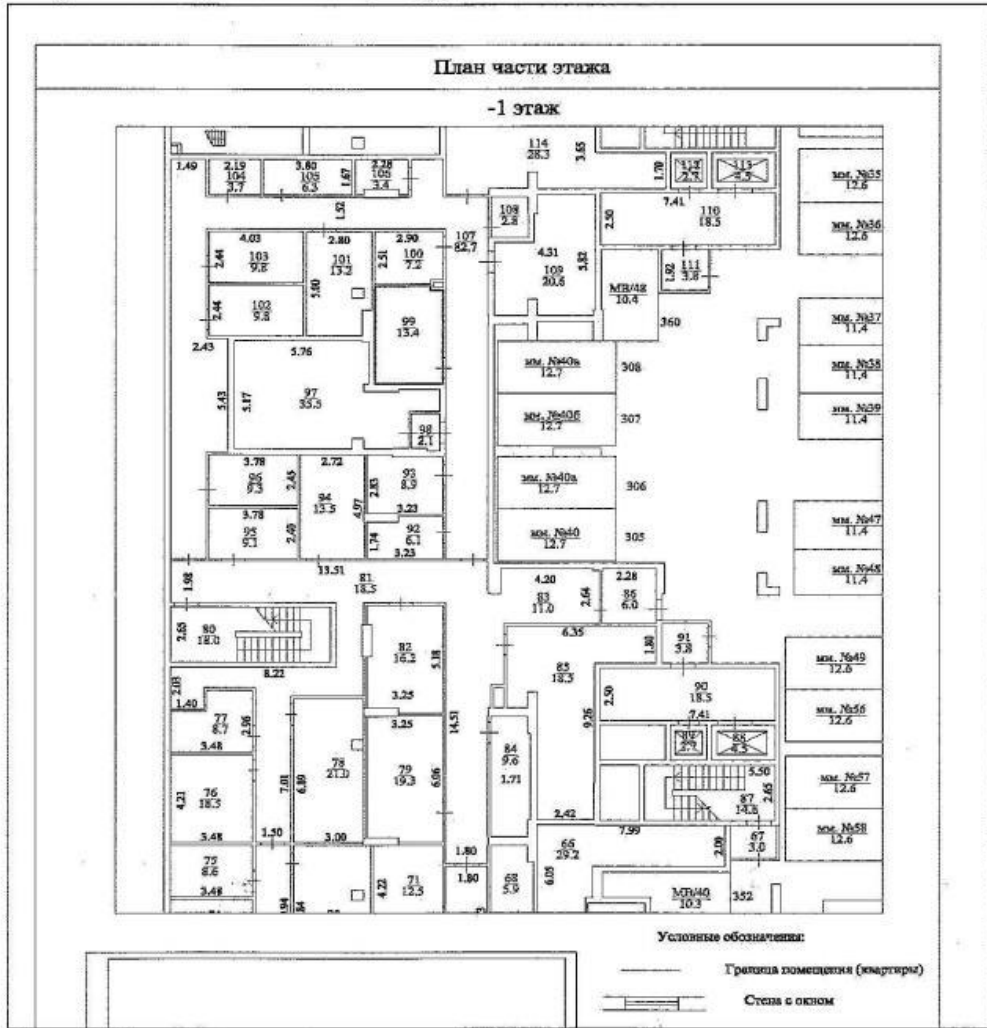
М.П.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
 помещения
 (выписка из государственного кадастра недвижимости)

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

"15" сентября 2014 г. № 77/501/14-913042
Кадастровый номер: 77:04:0001018:1158

План расположения помещения на этаже Этаж № -1:



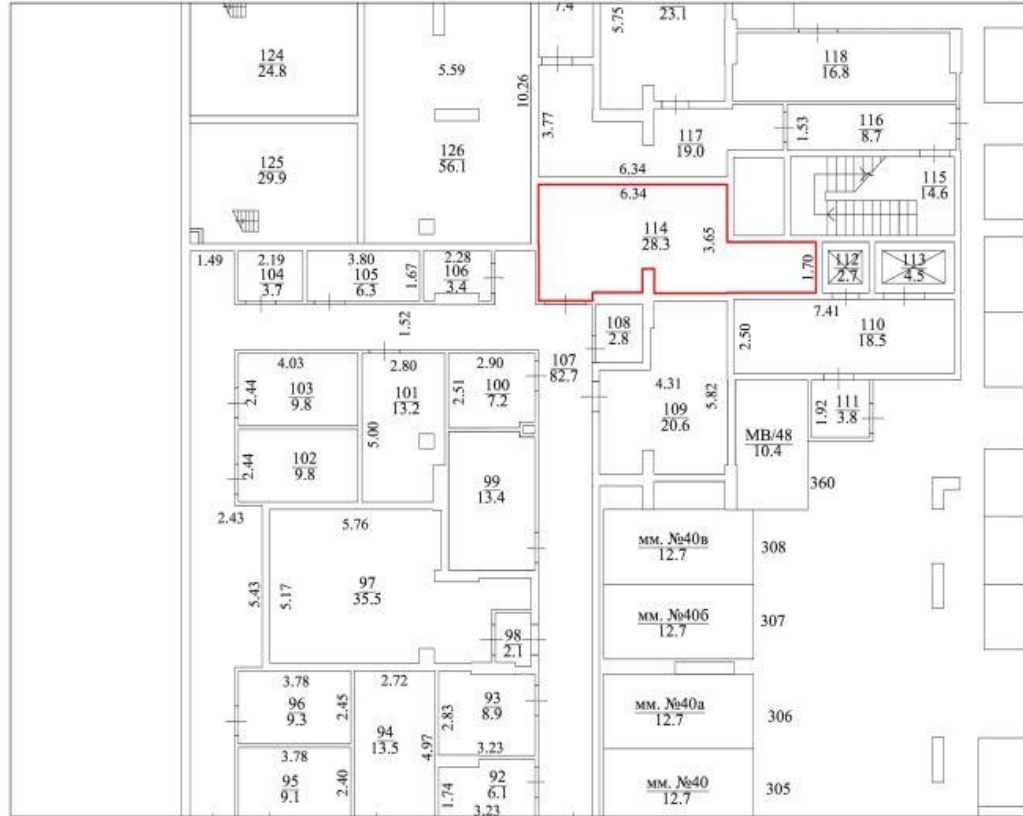
Масштаб 1: _____

Инженер 2 категории (полное наименование должности)	(подпись)	А. И. Павлов (инициалы, фамилия)
--	-----------	-------------------------------------

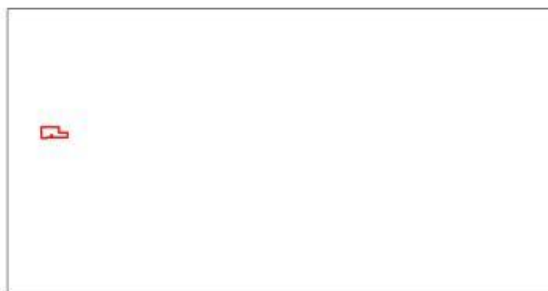
М.П.

План части этажа

-1 этаж



Масштаб 1:200



Условные обозначения:

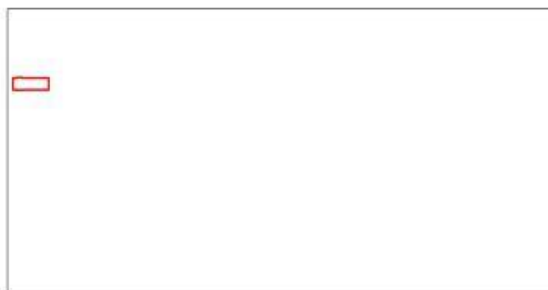
-  Граница помещения (квартиры)
-  Стена с окном
-  Стена с дверью
-  Лестница
-  $\frac{114}{28.3}$ Номер и площадь комнаты

План части этажа

-1 этаж



Масштаб 1:200

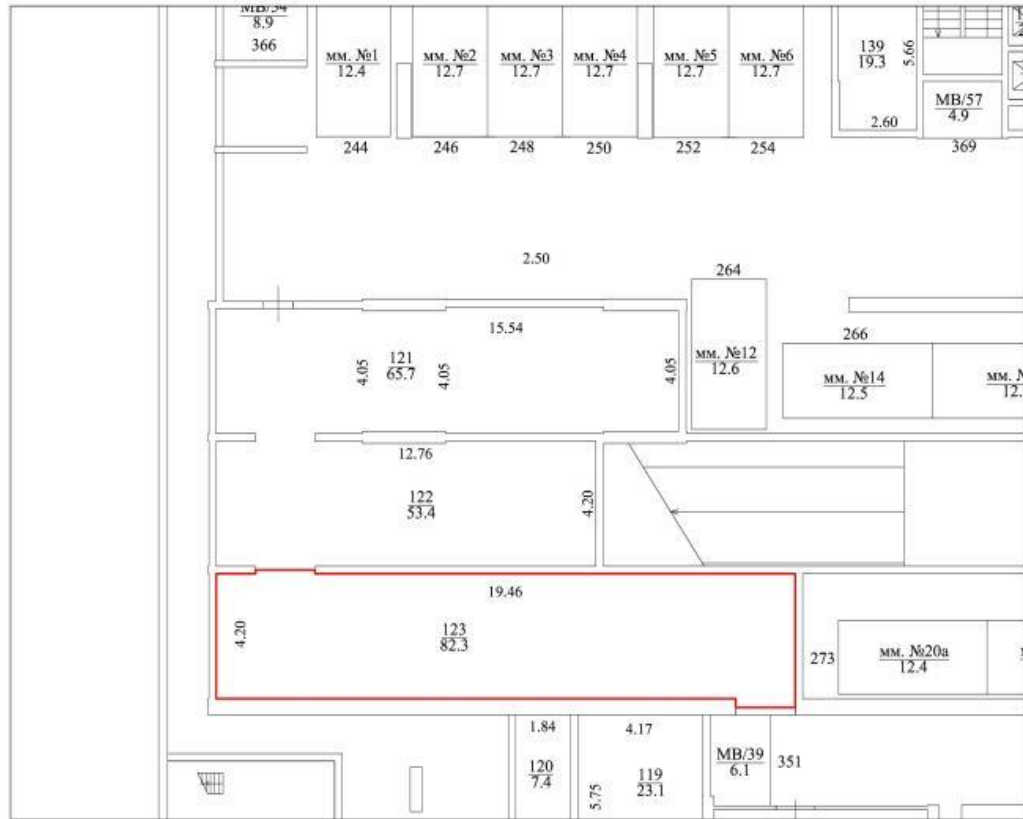


Условные обозначения:

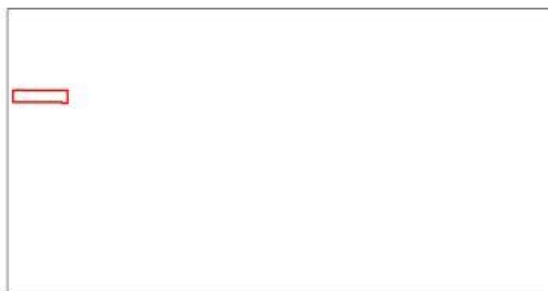
-  Граница помещения (квартиры)
-  Стена с окном
-  Стена с дверью
-  Лестница
- $\frac{122}{53.4}$ Номер и площадь комнаты

План части этажа


-1 этаж



Масштаб 1:200

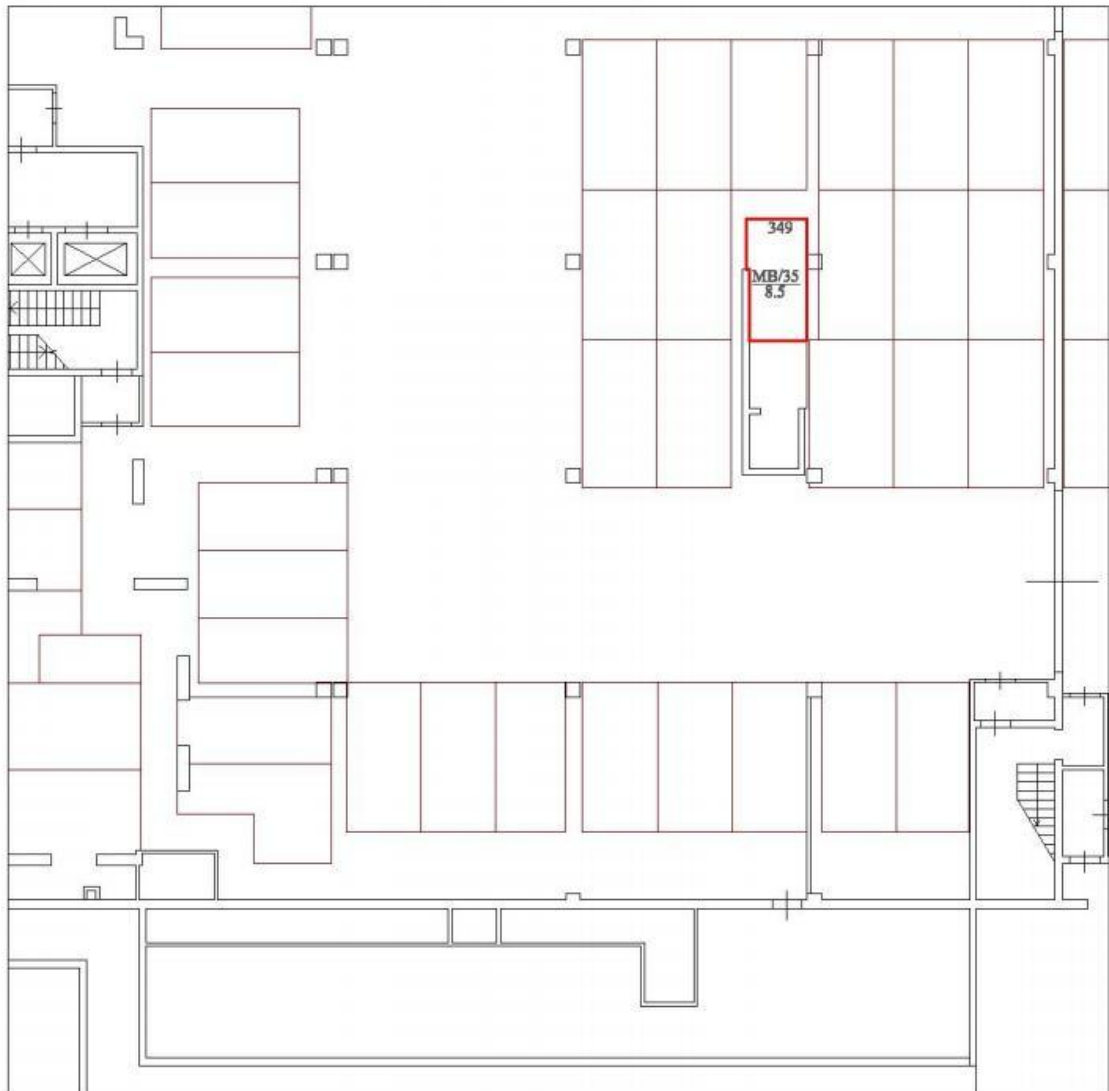


Условные обозначения:

-  Граница помещения (квартиры)
-  Стена с окном
-  Стена с дверью
-  Лестница
- $\frac{123}{82.3}$ Номер и площадь комнаты

План части этажа

-1 этаж



Условные обозначения:

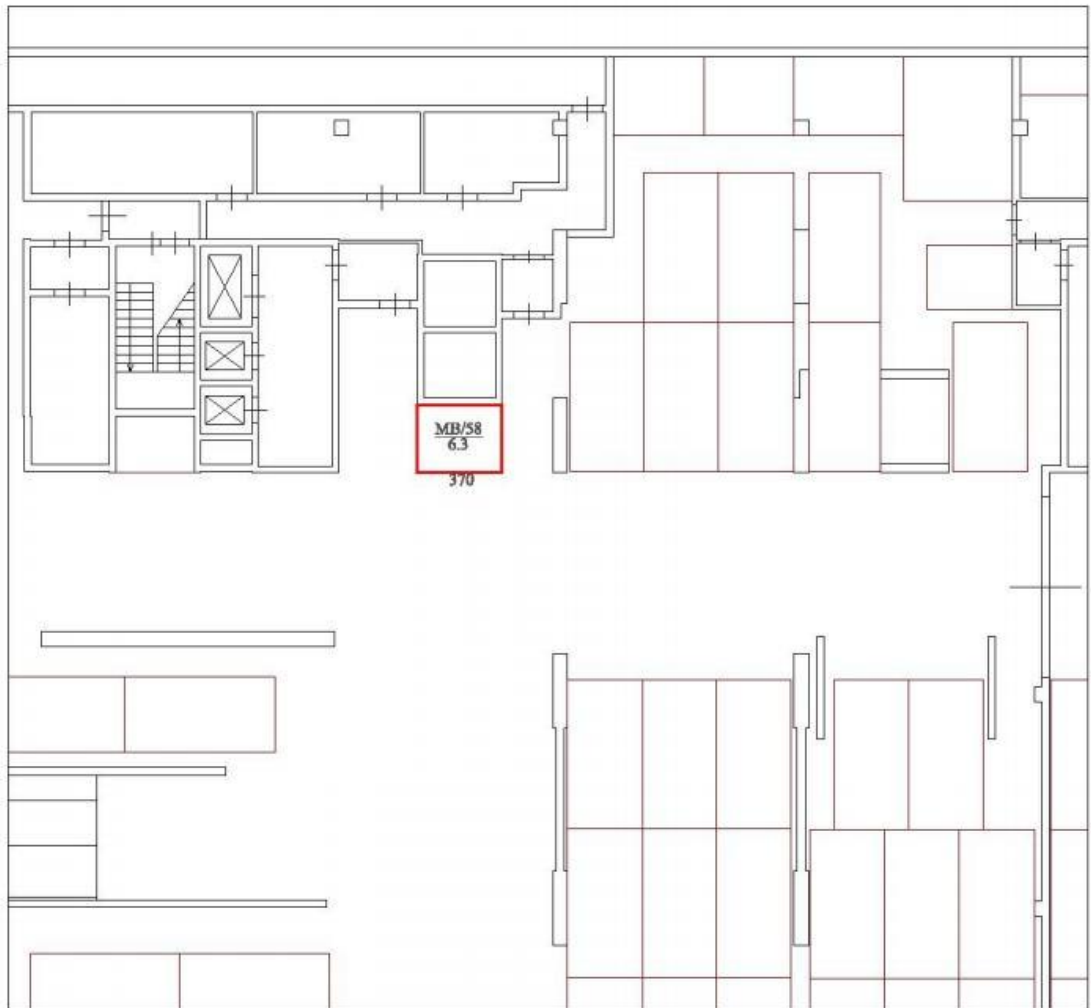
-  Граница помещения (квартиры)
-  Стена с окном
-  Стена с дверью
-  Лестница

349 Номер помещения

МВ/35
8.5 Номер и площадь комнаты

План части этажа

-1 этаж



Условные обозначения:

-  Граница помещения (квартиры)
-  Стена с окном
-  Стена с дверью
-  Лестница
- 370 Номер помещения
- МВ/58
6.3 Номер и площадь комнаты

