

Отчет №18-09-17/1

ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА, ПРИНАДЛЕЖАЩЕГО ООО «ИТБ Финанс»

Дата проведения оценки – 24 августа 2017 года

Дата составления отчета – 18 сентября 2017 года

Заказчик: ООО «ИТБ Финанс»

в лице Конкурсного управляющего Бурыкина Ильи Анатольевича

Москва 2017г

Оценщик:
Соловьев Олег
Владиславович

ИП Соловьев Олег Владиславович
ИНН: 644924434016;
ОГРНИП: 316645100106239;
413121, Саратовская область, г. Энгельс,
ул. 148 Черниговской дивизии, д. 12, кв. 36;
р/с 40802810502390000757 в АО «АЛЬФА-
БАНК» г. Москва
БИК 044525593, к/с 30101810200000000593;
Телефон: 8-985-156-1234;
E-mail: Solovyevoleg1@gmail.com

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

К отчету об оценке № 18-09-17/1
от «18» сентября 2017 года.

На основании Договора на оказание услуг по оценке №2208-1 от 22.08.2017г., ИП Соловьев провел оценку рыночной стоимости имущества, принадлежащего ООО «ИТБ Финанс». Перечень и спецификация оцениваемого имущества были составлены на основании документов, перечисленных в настоящем отчете.

Рыночная стоимость объекта, недвижимого имущества, на дату оценки – 24 августа 2017г, составляет:

570 551 000 рублей (Пятьсот семьдесят миллионов пятьсот пятьдесят одна тысяча) рублей, без НДС.

Оценщиком не производилось аудиторской, юридической или иной проверки предоставляемой в его распоряжение документации и информации. Отдельные сведения, приведенные в настоящем отчете об оценке, равно, как и отдельные части отчета, могут быть использованы только как его неотъемлемая часть, с учетом всех содержащихся в нем ограничений и допущений.

Оценка была проведена, а отчет был составлен в соответствии с Федеральными стандартами оценки:

Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), «Требование к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденными приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №№297,298,299 и «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611.

ИП Соловьев благодарит за предоставленную возможность оказать Вам услугу, по оценке рыночной стоимости недвижимого имущества. При возникновении каких-либо вопросов по Отчету об оценке или необходимости в дополнительной информации просьба обращаться непосредственно к Оценщику.

ИП Соловьев Олег Владиславович

Содержание	
СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО	2
КРАТКОЕ ИЗЛОЖЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ВЫВОДОВ.....	4
ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	8
ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА.	10
ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	12
ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	13
АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	14
ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	15
ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	18
АНАЛИЗ (ОБЗОР) СОСТОЯНИЯ РЫНКА (СЕКМЕНТА РЫНКА), К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	20
АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	38
ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА	40
АНАЛИЗ ОСОБЕННОСТЕЙ ПРИМЕНЕНИЯ РАЗЛИЧНЫХ МЕТОДОВ ДЛЯ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ.....	45
ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	47
РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	50
ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	57
ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ.....	64
СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВЫЙ ВЫВОД О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	70
ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ	71
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ И СПРАВОЧНО- МЕТОДИЧЕСКОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....	72
ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ.....	74
Приложение 1. Документы, предоставленные Заказчиком.....	77
Приложение 2. Распечатка объектов аналогов земельного участка.....	138
Приложение 3. Документы оценщика	140

КРАТКОЕ ИЗЛОЖЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ВЫВОДОВ**Общая информация, идентифицирующая объект оценки**

Объектом оценки является недвижимое имущество - объект капитального строительства, назначение – для использования в качестве культурно-развлекательного центра. Общая площадь 15 345,9 м², расположенный по адресу: Московская обл. г. Электросталь ул. Корешкова д.3, принадлежащий ООО «ИТБ Финанс».

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Договор на оказание услуг по оценке №2208-1 от 22.08.2017г.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

- Затратный подход - 570 551 000 рублей (Пятьсот семьдесят миллионов пятьсот пятьдесят одна тысяча) рублей, без НДС.
- Сравнительный подход – не применялся (мотивированный отказ).
- Доходный подход – не применялся (мотивированный отказ).

Рыночная стоимость объекта оценки составляет:

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость имущества руб., без НДС.
1	Объект капитального строительства	553 124 000
2	Земельный участок	17 427 000
3	Итого	570 551 000

Таким образом, величина рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости по состоянию на дату оценки, составляет (округленно):

570 551 000 рублей (Пятьсот семьдесят миллионов пятьсот пятьдесят одна тысяча) рублей, без НДС.

_____ ИП Соловьев Олег Владиславович

Оценщик _____ Соловьев Олег Владиславович

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Недвижимое имущество: объект капитального строительства, назначение – для использования в качестве культурно-развлекательного центра. Общая площадь 15 345,9 м ² , адрес: Московская обл. г. Электросталь ул. Корешкова д.3 (более полное описание приведено в разделе описания имущества стр. 15).																								
Состав объекта оценки	<p>Объект оценки состоит из нежилых помещений, право собственности зарегистрировано на каждый этаж здания отдельно:</p> <table border="1" data-bbox="510 640 1474 1021"> <thead> <tr> <th>Наименование этажа</th> <th>Общая площадь этажа</th> <th>Реквизиты свидетельства на право собственности</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>цоколь</td> <td>3806,9</td> <td>50-ABN 347238 от 10.11.2011</td> </tr> <tr> <td>1 этаж</td> <td>3582,7</td> <td>50-ABN 347240 от 10.11.2011</td> </tr> <tr> <td>2 этаж</td> <td>3457,8</td> <td>50-ABN 347336 от 10.11.2011</td> </tr> <tr> <td>3 этаж</td> <td>2568,0</td> <td>50-ABN 347337 от 10.11.2011</td> </tr> <tr> <td>4 этаж</td> <td>1277,1</td> <td>50-ABN 347338 от 10.11.2011</td> </tr> <tr> <td>На отметке +2,55</td> <td>146,2</td> <td>50-ABN 347335 от 10.11.2011</td> </tr> <tr> <td>На отметке +19,6</td> <td>507,2</td> <td>50-ABN 347339 от 10.11.2011</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование этажа	Общая площадь этажа	Реквизиты свидетельства на право собственности	цоколь	3806,9	50-ABN 347238 от 10.11.2011	1 этаж	3582,7	50-ABN 347240 от 10.11.2011	2 этаж	3457,8	50-ABN 347336 от 10.11.2011	3 этаж	2568,0	50-ABN 347337 от 10.11.2011	4 этаж	1277,1	50-ABN 347338 от 10.11.2011	На отметке +2,55	146,2	50-ABN 347335 от 10.11.2011	На отметке +19,6	507,2	50-ABN 347339 от 10.11.2011
Наименование этажа	Общая площадь этажа	Реквизиты свидетельства на право собственности																							
цоколь	3806,9	50-ABN 347238 от 10.11.2011																							
1 этаж	3582,7	50-ABN 347240 от 10.11.2011																							
2 этаж	3457,8	50-ABN 347336 от 10.11.2011																							
3 этаж	2568,0	50-ABN 347337 от 10.11.2011																							
4 этаж	1277,1	50-ABN 347338 от 10.11.2011																							
На отметке +2,55	146,2	50-ABN 347335 от 10.11.2011																							
На отметке +19,6	507,2	50-ABN 347339 от 10.11.2011																							
Краткое описание земельного участка, на котором расположен объект оценки	<p>Имущественные права, наименование правообладателя Вид права – собственность; категория – земли населенных пунктов; разрешенное использование: для эксплуатации культурно-развлекательного центра. Площадь 7 249 м². Адрес: Московская обл. г. Электросталь ул. Корешкова д.3. Субъект права: ООО «ИТБ Финанс» - 97/100, ООО «Акцент-Инвест» - 2/100, ООО «Парк-Сервис» - 1/100 (Свидетельство на право собственности 50-AEN 892228 от 06.12.2003г. Договор купли-продажи №491 от 03.09.2013г. с Комитетом имущественных отношений Администрации городского округа Электросталь Московской области зарегистрирован 06.12.13г. №50-50-46/041/2013-148)</p> <p>Кадастровый номер земельного участка 50:46:0020402:121 (Свидетельство на право собственности 50-AEN 892228 от 06.12.2003г.)</p> <p>Кадастровая стоимость земельного участка 23426448,32 руб. (Данные взяты из публичной кадастровой карты)</p>																								
Оцениваемые права	Право собственности.																								
Правообладатель	ООО «ИТБ Финанс»																								
Цель оценки	Определение обоснованной рыночной стоимости.																								
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим	<p>Результаты оценки будут использованы для установления цены реализации объекта в рамках процедуры банкротства.</p> <p>Результаты оценки действительны только в рамках допущений и</p>																								

ограничения	ограничений, описанных в разделе «Допущение и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки» на странице 10 настоящего отчета.
Вид стоимости	Рыночная стоимость.
Дата оценки	24.08.2017г.
Дата осмотра	24.08.2017г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none"> ü Оценка должна проводиться в условиях отсутствия обязанности третьих лиц по предоставлению информации. ü Оценщик должен полагаться на достоверность исходной информации и документации, предоставленной Заказчиком. ü Оценщик не несет ответственности за финансовую и налоговую отчетность, и не проводится аудиторская и иная проверка и не осуществляется техническая инвентаризация объекта оценки. ü Настоящий Отчет достоверен исключительно в полном объеме и может использоваться только в соответствии с целями оценки, отдельные части Отчета не могут являться самостоятельными документами; ü Заказчиком не предоставлены данные, а Оценщиком не выявлены обременения относительно объекта оценки. Расчеты проведены исходя из предположения об отсутствии обременений на оцениваемый объект. ü Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщик относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете; ü Мнение Оценщика относительно стоимости является действительным на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за социальные, экономические, физические или нормативные изменения, которые могут произойти после этой даты и отразиться на объекте оценки и таким образом повлиять на его стоимость ü Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право собственности на объект оценки считается достоверным; ü Оценщик предоставляет обзорные материалы (фотографии, планы и т.д.) исключительно для того, чтобы помочь пользователю Отчета получить представление о собственности; ü Оценщику не требуется представлять перед судом или свидетельствовать иным образом по поводу Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора или официального вызова суда; ü Содержание Отчета является конфиденциальным для исполнителя, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, а также случаев представления Отчета в

- соответствующие органы для целей сертификации, лицензирования, а также контроля качества при возникновении спорных ситуаций;
- ü В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Оценщик предоставляет копии хранящихся отчетов или информацию из них правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам либо органам местного самоуправления;
 - ü Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность.
 - ü Дата написания отчета об оценке может совпадать или не совпадать с датой оценки.
 - ü Оценка выполнена исходя из предположения, что оцениваемый объект оценки не заложен, не отягощён дополнительными сервитутами, не учтёнными при оценке.
 - ü Юридическая экспертиза имеющихся прав на объект Заказчиком не ставилась в качестве параллельной задачи и поэтому не выполнялась.
 - ü Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Суждение о возможных границах интервала итоговой величины стоимости согласно Договору №2208-1 от 22.08.2017г. с ООО «ИТБ Финанс» не требуется.

СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ИСПОНИТЕЛЕ, ОЦЕНЩИКЕ**Сведение о заказчике**

Общество с ограниченной ответственностью «ИТБ Финанс» в лице Конкурсного управляющего Бурыкина Ильи Анатольевича, действующего на основании Решения Арбитражного суда г. Москвы по делу №А40-71988/17-38-48Б от 28 июня 2017 года, г. Москва.

Реквизиты Общества с ограниченной ответственностью «ИТБ Финанс»:

- ü Краткое наименование: ООО «ИТБ Финанс»
- ü Адрес: 115054, г. Москва, ул. Дубининская д.45
- ü ИНН: 7718545596
- ü КПП: 770501001
- ü ОГРН: 1057746733956

Сведения об исполнителе и оценщике

Наименование	Описание
Исполнитель:	ИП Соловьев Олег Владиславович
ОГРНИП, дата присвоения ОГРНИП	316645100106239, дата присвоения 10.08.2016 г.
Место нахождения Исполнителя:	413121, Саратовская область, г. Энгельс, ул. 148 Черниговской дивизии, д. 12, кв. 36
Почтовый адрес Исполнителя:	413121, Саратовская область, г. Энгельс, ул. 148 Черниговской дивизии, д. 12, кв. 36
Контактная информация Исполнителя:	Телефон: 8-985-156-1234 E-mail: Solovyevoleg1@gmail.com
Оценщик:	Соловьев Олег Владиславович
Получение профессиональных знаний.	Высшее образование – Саратовский государственный университет имени Н.Г. Чернышевского, диплом КС №35363 от 03 июня 2012 года., по специальности «Менеджмент организаций» Образование в области оценочной деятельности-Негосударственное образовательное учреждение дополнительного профессионального образования «Институт профессионального образования». Диплом о профессиональной переподготовке №772403842928 от 01 июня 2016 года.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2016 года.
Сведения о страховом полисе Оценщика:	№ М166905-25-17 от 10 августа 2017 года. ООО «Страховое общество «Помощь» с 19 августа 2017 года по 18 августа 2018 года. Страховая сумма 3 000 000 (три миллиона) рублей.
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков:	член Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков "Экспертный совет». Свидетельство №2104 от 19.08.2016г.

Свидетельство о государственной регистрации Исполнителя:	ИП Соловьев Олег Владиславович ОГРНИП: 316645100106239; ИНН: 644924434016
Банковские реквизиты Исполнителя:	р/с 40802810502390000757 в АО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва, БИК 044525593, к/с 30101810200000000593.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистах:	Не привлекались

ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА.

1. Настоящий отчет не может быть использован ни Заказчиком, ни Исполнителем иначе, чем в соответствии с целями и задачами проведения оценки;
2. Оценщик руководствуется информацией предоставленной Заказчиком, а так же полученной в результате исследования рынка и объекта оценки. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность полученной информации, поэтому, где возможно, будут сделаны ссылки на источники получения информации, оценщик исходит из того, что предоставленные данные являются точными. Перед оценщиком не ставится задача по специальной проверке представленной информации и данных, за исключением проверки доступными оценщиком средствами;
3. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственность ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таких;
4. Перед оценщиком не ставится задача проведения инвентаризации, юридической, аудиторской, строительно-технической, технологической и прочих экспертиз.
5. От оценщика не требуется, и он не принимает на себя ответственность за описание правового состояния объекта оценки и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов прав. Предполагается, что существует полное соответствие правового положения объекта оценки требованиям законодательства, если иное не оговорено специально;
6. Любое распределение итоговой величины стоимости между составляющими элементами объекта оценки, если таковое имеется в отчете, применяется только для целей и задач, указанных в отчете. Отдельные показатели стоимости любого из элементов объекта оценки не могут быть использованы отдельно от отчета для любых других целей и задач без специального обоснования и расчетов;
7. Оценщик не гарантирует и не несет ответственность за убытки и потери Заказчика и третьих лиц, которые явились следствием мошенничества, халатности или неправомерных действий в отношении объекта оценки. От оценщика не требуется, и он не принимает на себя ответственность за результаты хозяйственной деятельности, за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектом оценки;
8. В процессе оценки Оценщик оставляет за собой право проводить округление полученных результатов в соответствии с правилами округления, не оказывающие существенного влияния на итоговый результат стоимости объекта оценки;
9. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или объекта оценки и/или его составляющих, кроме как на основании отдельного договора с заказчиком или официального вызова суда;

10. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно итоговой величины стоимости объекта оценки для указанных целей и задачи по состоянию на дату оценки;
11. Итоговая величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения (согласования) результатов расчетов стоимости объектов оценки различными подходами и методами оценки, не является гарантией того, что объект оценки будет отчужден на открытом рынке по этой цене;
12. Оценщик не несет ответственности за возможный ущерб Заказчика или собственника объекта оценки в случае несанкционированного использования, распространения или обнародования настоящего отчета или любой его части третьим лицам;
13. Заказчик не может использовать отчет (любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором на оказания услуг по оценке;
14. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в порядке и на основании требований, установленных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартами оценки и нормативными актами по оценочной деятельности уполномоченного органа по контролю за осуществление оценочной деятельности в Российской Федерации, 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 датой представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев;
15. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующее изменение социальных, экономических, юридических и иных условий, которые могут повлиять на стоимость Объектов оценки;
16. Вся информация, используемая в Отчете, соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, описанных оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.
17. С целью достижения максимальной точности расчетов, в рамках данного отчета использовалась программа Microsoft Excel. Результаты расчетов представлены в округленном виде, в то время как фактический расчет осуществляется без округления с максимальной точностью. Таким образом, возможна ситуация, когда при пересчете в ручную на портативном вычислительном устройстве (калькуляторе) результатов расчетов, представленных в отчете, может возникнуть незначительные отклонения, не влияющие на достоверность результата.
18. Суждение о возможных границах интервала итоговой величины стоимости согласно Договору №2208-1 от 22.08.2017г. с ООО «ИТБ Финанс» от Оценщика не требуется.

ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценка стоимости проводилась как в соответствии с требованиями Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», так и в соответствии с:

- w Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297;
- w Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
- w Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
- w Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержден приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611;
- w Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»

При составлении отчета об оценке оценщиками использовалась информация, обеспечивающая достоверность отчета об оценке как документа, содержащего сведения доказательственного значения.

Оценка объекта оценки проводилась оценщиком при соблюдении требования к независимости оценщика, предусмотренного законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

Итоговая величина стоимости должна быть выражена в валюте Российской Федерации (в рублях).

ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Документы, использованные оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, представлены Заказчиком, и включают в себя копии следующих документов:

Перечень документов

№ п/п	Документ	Номер	Дата
1	Решение Арбитражного суда города Москвы	A40-71988/17-38-48Б	28.06.2017
2	Договор купли-продажи земельного участка	491	03.09.2013
3	Свидетельство о государственной регистрации права	50-ABN 347238	10.11.2011
4	Свидетельство о государственной регистрации права	50-ABN 347240	10.11.2011
5	Свидетельство о государственной регистрации права	50-ABN 347336	10.11.2011
6	Свидетельство о государственной регистрации права	50-ABN 347337	10.11.2011
7	Свидетельство о государственной регистрации права	50-ABN 347338	10.11.2011
8	Свидетельство о государственной регистрации права	50-ABN 347335	10.11.2011
9	Свидетельство о государственной регистрации права	50-ABN 347339	10.11.2011
10	Свидетельство о государственной регистрации права	50-AEN 892228	06.12.2013
11	Кадастровый паспорт помещения	341:100-2866/1-62	20.10.2011
12	Кадастровый паспорт помещения	341:100-2866/1-11	20.10.2011
13	Кадастровый паспорт помещения	341:100-2866/1-27	20.10.2011
14	Кадастровый паспорт помещения	341:100-2866/1-58	20.10.2011
15	Кадастровый паспорт помещения	341:100-2866/1-51	20.10.2011
16	Кадастровый паспорт помещения	341:100-2866/1-3	20.10.2011
17	Кадастровый паспорт помещения	341:100-2866/1-35,45-65	20.10.2011
18	Технический паспорт	341:100-2866	21.06.2011

АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Документы, предоставленные Заказчиком, с учетом принятых ограничений и допущений, используемые в настоящем отчете считаются достоверными.

По мнению оценщика, с учетом принятых ограничений и допущений, используемых в настоящем отчете, сведения об объекте оценке, содержащиеся в представленных документах, являются достаточными для идентификации объекта оценки и определения его количественных и качественных характеристик.

Используемая информация, включая документы, определяющие количественные и качественные характеристики объекта оценки, нормативные документы и справочно-методическая литература, а так же прочие источники информации, перечисленные в настоящем отчете, признается достаточной. Поскольку, по мнению оценщика, использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Так же используемая информация считается достоверной, поскольку, по мнению оценщика, с учетом принятых ограничений и допущений, используемых в настоящем отчете, соответствует действительности. Информация 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.

Сбор необходимой для анализа и расчетов информации проводился с привлечением следующих источников:

- w данные, предоставленные Заказчиком;
- w нормативные документы;
- w методическая литература;
- w информационно-аналитические материалы (ссылки на сайты см. по тексту Отчета).

В процессе проведения оценки в целях исключения возможных ошибок Оценщик осуществлял поиск и анализ максимально возможного количества информации. В случаях несовпадения информации предпочтение отдавалось более авторитетному источнику либо данным, полученным в результате статистического анализа.

Таким образом, по мнению оценщика, информация, используемая в отчете, позволяет однозначно установить количественные и качественные характеристика объекта оценки, является достаточной и достоверной.

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оцениваемое имущество представляет собой объект капитального строительства культурно-развлекательного центра общей площадью 15 345,9 м² расположенный по адресу: Московская обл. г. Электросталь ул. Корешкова д.3

Сведения об объекте оценки:

<i>ПОКАЗАТЕЛЬ</i>	<i>ОПИСАНИЕ ИЛИ ХАРАКТЕРИСТИКА ПОКАЗАТЕЛЯ</i>
Адрес	Московская обл. г. Электросталь ул. Корешкова д.3
Инвентарный номер здания	341:100-2866
Общая площадь	15 345,9 м ²
Тип помещения	Нежилое
Вид права	Собственность
Год завершения строительства	2011
Количество надземных этажей	5
Строительный объем	94 889 м ³
Материал стен	Керамзитобетонные с навесным вентилируемым фасадом
Группа капитальности	III

В состав объекта оценки входят помещения культурно-развлекательного центра, без дополнительных инженерных коммуникаций, установленных в процессе эксплуатации здания, к данным коммуникациям относятся:

- Противопожарная система
- Электроснабжение
- Система видеонаблюдения
- и т.д.

Описание технического состояния объекта составлено по результатам собственного визуального осмотра с использованием «Методики определения физического износа гражданских зданий», утвержденной 27.10.1970г. №404.

Критерии физического износа

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0-20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем обычном ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный обычный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ
21-40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального (обычный) ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии
41-60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального (обычный) ремонта
61-80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведению охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента

81-100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.
--------	----------	--

Предварительная оценка технического состояния недвижимого имущества

Наименование недвижимого имущества	объект капитального строительства культурно-развлекательного центра общей площадью 15 345,9 м ² расположенный по адресу: Московская обл. г. Электросталь ул. Корешкова д.3
Оценка технического состояния	Хорошее
Общая характеристика технического состояния	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем обычном ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный обычный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ
Установленное значение физического износа	0-20%

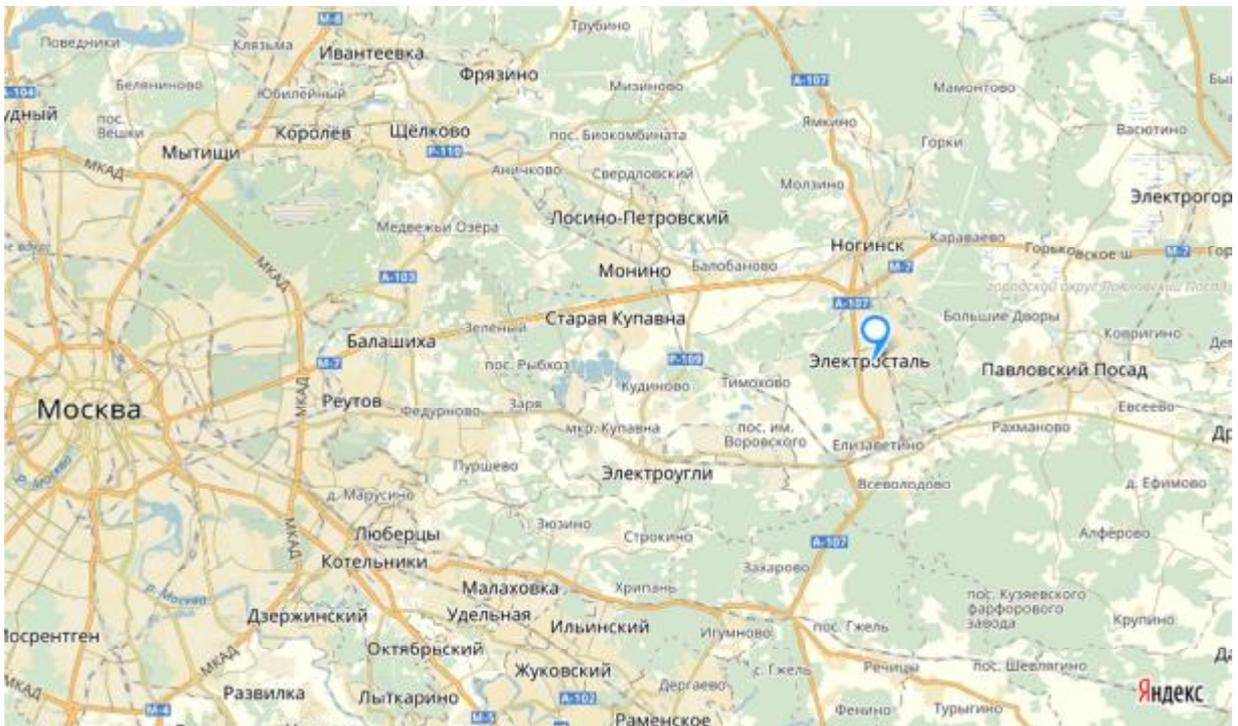
Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем визуального осмотра, изучения предоставленной документации или другой информации.

Расположение объекта оценки:

Локальная карта



Городская карта



ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКА ОЦЕНКИ





АНАЛИЗ (ОБЗОР) СОСТОЯНИЯ РЫНКА (СЕКМЕНТА РЫНКА), К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Краткий обзор экономического развития Российской Федерации в 1 квартале 2017 года¹

Основные тенденции

По итогам 1 квартала 2017 года рост индекса промышленного производства составил +0,1% к аналогичному периоду прошлого года, в целом к марту 2017 года промышленность, продемонстрировала уверенный рост (+0,8 % к марту 2016 г), выйдя из зоны отрицательных темпов роста, зафиксированных Росстатом в феврале текущего года. За 1 квартал 2017 года добыча полезных ископаемых возросла на 1,2% в годовом выражении, обрабатывающие производства сократились на 0,8%, обеспечение электроэнергией, газом и паром, кондиционирование воздуха выросло на 1,3%, водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений показало снижение на 5,1 процент. Оценка по итогам года (+2,0%).

На снижение темпов роста в обрабатывающей промышленности влияние оказали сектора, продемонстрировавшие значительное падение: металлургическое производство (-8,9%), производства бензина, топлива и мазута (-1,8%), а также отсутствие устойчивой положительной динамики в производстве прочих транспортных средств, прицепов и полуприцепов (-8,2%). Секторальная разбивка обрабатывающей промышленности в 1 квартале 2017 года указывает на сохранение точек роста текстильного и швейного производства (+3,8% и +8,5% соответственно), химического производства (+7,5%), производство резиновых и пластмассовых изделий (+4,8%), производство машин и оборудования (+8,2%), производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (+13,5%), обработка древесины (+4,2%), ЦБП (+8,9%), пищевая промышленность (+2,4%) и производство кожи и изделий из кожи (+7,8%). Отмечен существенный рост в производстве прочей неметаллической минеральной продукции (+2,9%). Положительная динамика в большинстве секторов указывает на сохранение уверенных темпов роста и оживление в обрабатывающей промышленности. Оценка по итогам года (+2,5%).

Объем коммерческих перевозок грузов, выполняемых всеми видами транспорта в 1 квартале 2017 г. составил 666,5 млн. тонн (+3,1% к 1 кварталу 2016 г). Увеличение объема коммерческих перевозок грузов наблюдается на железнодорожном 306,3 млн. тонн (+3,8%), автомобильном 348,8 млн. тонн (+2,9%) и воздушном 0,2 млн. тонн (+23,9%) видах транспорта. Сокращение объемов коммерческих перевозок грузов наблюдается на

¹ Раздел подготовлен с использованием материалов, размещенных на сайте: <http://economy.gov.ru/minec/main>

внутреннем водном 6,2 млн. тонн (-12,7%) и морском 5,1 млн. тонн (-6,3%) видах транспорта. При этом в 1 квартале 2017 г. наблюдается увеличение грузооборота (+6,6% к 1 кварталу 2016 г), в том числе на железнодорожном (+7,3%), автомобильном (+7,3%), воздушном (+24,6%) видах транспорта, что определяется ростом дальности перевозок.

Пассажиروоборот всеми видами транспорта общего пользования за 1 квартал 2017 г. составил 99,9 млрд. пасс.-км (+9,7%). Увеличение пассажируоборота наблюдается на внутреннем водном 0,003 млрд. пасс.-км (+37,6%) и воздушном 49,5 млрд. пасс.-км (+22,9%) транспорте. Снижение пассажируоборота наблюдается на железнодорожном 23,0 млрд. пасс.- км (-0,9%), автомобильном 27,5 млрд. пасс.- км (-0,5%), морском 0,01 млрд. пасс.-км (-5,3%) транспорте.

В I квартале 2017 г. рост объемов производства электроэнергии составил (+0,4%) и тепловой энергии (-0,1%) это связано с увеличением темпов роста производства в ряде электроёмких отраслей промышленности, уменьшение тепловой энергии за счет более высокой температуры воздуха в I квартале 2017 года (ее значение по ЕЭС России составило -6,2°). Индекс обеспечения электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха +1,3%.

В 1 квартале 2017 года наибольшая интенсивность банкротств отмечена в электроэнергетике (33), транспорте (40), в промышленности строительных материалов (22). Сумма исков по делам банкротства, находящемуся в судебном производстве за 1 квартал 2017 года составила 17,2 млрд. руб.(из них удовлетворительных требований – 1,03 млрд. руб.). Всего зафиксировано 6,6 тыс. дел, находящихся в производстве 6,2 тыс. – завершенные дела.

В январе-феврале 2017г. совокупный сальдированный финансовый результат предприятий обрабатывающей промышленности вырос по отношению к январю-февралю 2016г. и составил 328,3 млрд. руб. (+700,6%). Улучшение годовой динамики сальдированного финансового результата за два месяца по сравнению с аналогичным периодом прошлого года продемонстрировали сектор добывающей промышленности – 431,07 млрд. руб. (+29,8%) и сектор по обеспечению электрической энергией – 197,25 млрд. руб. (+23,7 процента).

ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ИТОГАМ I КВАРТАЛА 2017 ГОДА²

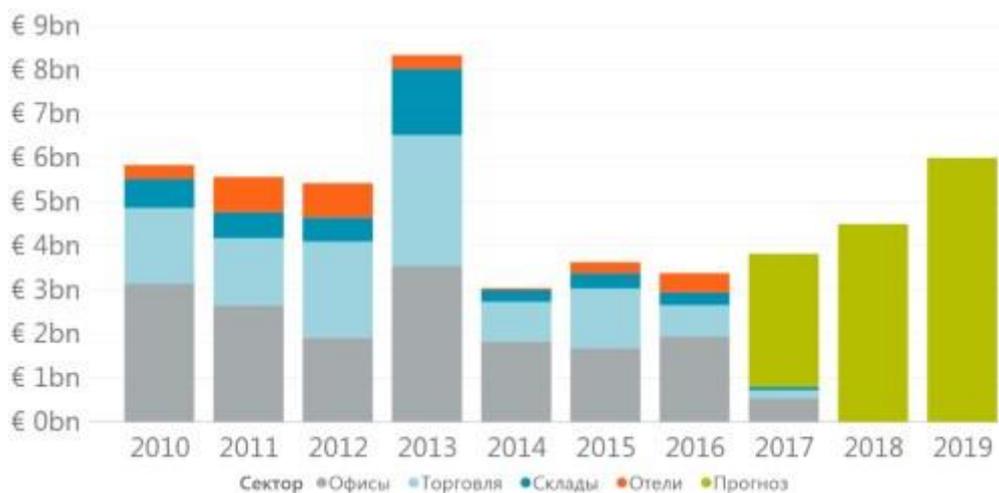
Первый квартал 2017 года на рынке коммерческой недвижимости прошел в ожидании хороших новостей и инвестиционных идей, но не до конца оправдал оптимистичные ожидания. По данным отдела исследований Cushman & Wakefield во втором квартале 2017 года ожидается незначительное укрепление ставок аренды, обусловленное не столько макроэкономикой и ростом деловой активности, сколько коррекцией после затяжного падения (пресловутый «отскок»). Сохранение стабильного курса рубля позволит постепенно вернуть доверие к рынку недвижимости. Сжатие экономики завершилось, произведена переоценка активов и корпорации и инвесторы активно ищут направления для развития.

Рынки капитала и инвестиции в коммерческую недвижимость во I квартале 2017 года

Несмотря на то, что объем инвестиций в российскую коммерческую недвижимость демонстрирует хорошие показатели, большинство сделок на этом рынке основаны не на ставке капитализации, а на ожиданиях от будущего арендного потока. Аналитики Cushman & Wakefield полагают, что в 2017 году будет наблюдаться конвергенция ожиданий продавцов и покупателей, в связи с чем оставляем целевые ставки капитализации неизменными. С 2014 года доля России на восточноевропейском инвестиционном рынке заметно снизилась. Падение инвестиций в России компенсировалось значительным ростом в Польше и Чехии. Сегодня Польша заняла место регионального лидера в инвестициях в недвижимость. По итогам 2017 года инвестиции в коммерческую недвижимость в Восточной Европе могут достичь 20 млрд евро. Доля России в восточноевропейских инвестициях в коммерческую недвижимость составляет 25%. Однако очевидно, что именно российский рынок имеет наибольший потенциал роста. Несмотря на то, что значительного роста объемов в 2017 году не ожидается, значительно изменится структура инвестиций. На рынок постепенно будут возвращаться иностранные инвесторы, разрыв между ожиданиями продавцов и покупателей уменьшится и ставка капитализации снова будет играть важную роль. Уже по итогам I квартала доля иностранных инвестиций составила почти 40%. И хотя ожидается, что по итогам 2017 года доля иностранных инвестиций снизится по сравнению с темпами I квартала, но эта доля всё равно будет ощутимо выше прошлогодних 6% и по расчетам составит около 4,2 млрд евро.

² Раздел подготовлен с использованием материалов, размещенных на сайте: <https://zdanie.info/2393/2467/news/10291>

Объем инвестиций в I квартале 2017 года в коммерческую недвижимость России (в евро)



Несмотря на стабилизацию рынков коммерческой недвижимости, ставка капитализации все еще не является ориентиром для инвесторов. На рынке по-прежнему сохраняется разрыв между ожиданиями продавцов и покупателей. На фоне низкой инвестиционной активности ставки капитализации сохраняют стабильность. Аналитики отдела исследований Cushman & Wakefield ожидают незначительного снижения ставок в 2017 году. Ставка капитализации пока остается виртуальным показателем, и большая часть сделок с объектами коммерческой недвижимости осуществляется исходя из соображений, отличных от ставки капитализации. По мере стабилизации арендных потоков и при условии сохранения стабильного курса валюты роль ставки капитализации будет возрастать.

Половина всего объема инвестиций в объекты коммерческой недвижимости сосредоточена в пяти крупнейших сделках.

Крупнейшие инвестиционные сделки на рынке коммерческой недвижимости России

Объект	Сегмент	Квартал	Инвестор	Сумма (млн евро)
Leto City	Торговля	I квартал 2017	RosEvroDevelopment	163
Военторг	Офисы	I квартал 2017	Fosun Int'l Ltd	160
Метрополис II	Офисы	I квартал 2017	Hines	105
Legion II (phase 2)	Офисы	I квартал 2017	UFG Real Estate	95
Сретенка, 18	Офисы	I квартал 2017	PIK	44

Офисная недвижимость в I квартале 2017 года

Первый квартал 2017 года принял эстафету 2016 года и продолжил его курс на выравнивание ситуации на рынке офисной недвижимости.

Из общего объема офисов в 16,2 млн кв.м в I квартале 2017 года свободными остаются около 2,4 млн кв.м, т.е. около 14,8% офисных площадей. Объем поглощения составил 589 000 кв.м. Объем нового офисного строительства за квартал составил всего 21 000 кв.м.

Отдел исследований Cushman & Wakefield зафиксировал в I квартале 2017 года один из самых больших квартальных объемов оборота офисных помещений. Общий объем сделок с офисными помещениями за первые три месяца 2017 года составил 589 000 кв. м. Большой объем за квартал наблюдался только во II квартале 2012 года. Всего же было заключено 1030 сделок новой аренды и покупки для собственного использования.

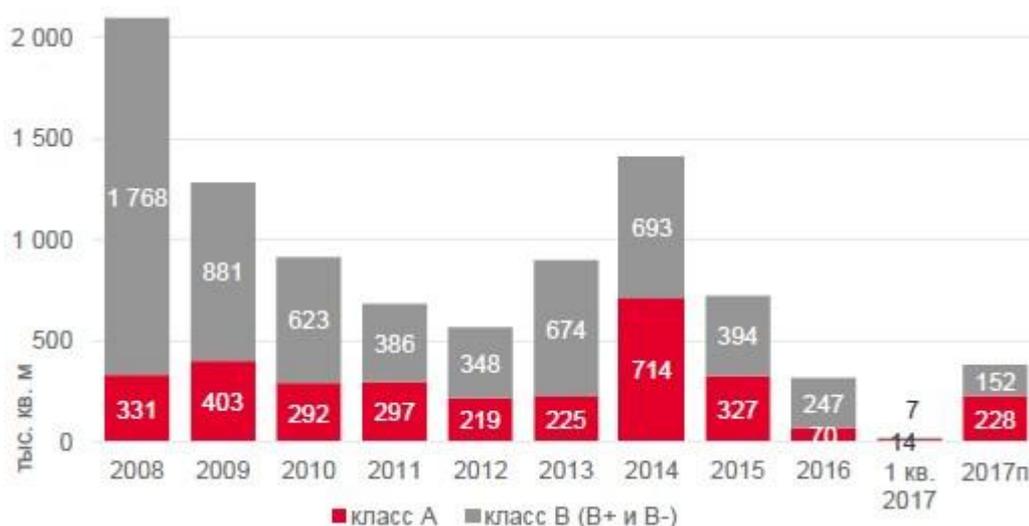
Крупнейшие сделки на офисном рынке России в I квартале 2017 года

Компания	Площадь (кв.м)	Здание	Класс / субрынок
Россельхозбанк	9200	1-й Красногвардейский пр.,д. 7	«В+» / Даунтаун
Локо Банк	4467	Скайлайт	«А» / Центральный
Центральное Агентство Переводов	2700	Империя	«А» / Даунтаун
Инград Недвижимость	2253	Эрмитаж Плаза	«А» / Центральный
X5	2410	РТС	«В-» / Краины
Herbalife	2079	Ситидел	«А» / Центральный
Мегаполис	1719	Меркурий Сити	«А» / Даунтаун

На контрасте с 2016 годом, когда примерно половина объема спроса была реализована через приобретения зданий целиком и блоков в бизнес-центрах, в начале 2017 года доля таких сделок составила порядка 10% всего объема. Объем поглощения в I квартале 2017 составил 195 000 кв.м, более, чем вдвое превысив показатель всего 2015 года (87 000 кв.м). И если в 2016 году наибольший объем поглощения пришелся на офисы класса «А», то 2017 год пока показывает обратную тенденцию – по итогам прошедшего квартала поглощение офисов в классе «В» в 2 раза больше, чем в классе «А».

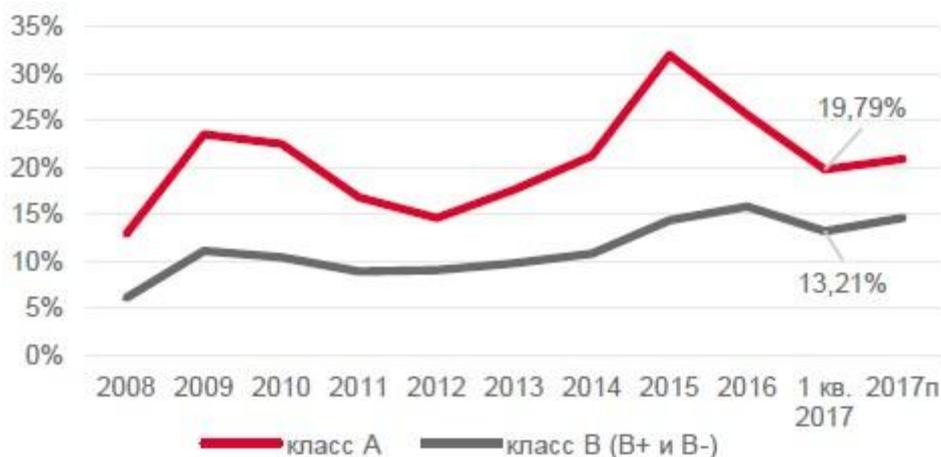
Возобновление строительной активности пока откладывается. В I квартале 2017 года было введено в эксплуатацию всего 21 000 кв.м новых офисных площадей. Это рекордно низкий объем с начала двухтысячных годов, когда офисный рынок только начинал свое развитие. Однако, во втором квартале, а затем и в третьем эта цифра может существенно увеличиться, так как на это время запланирован ввод в эксплуатацию несколько крупных объектов. Сроки реализации офисных проектов значительно увеличились – у некоторых проектов задержка даты ввода в эксплуатацию отстает от первоначальной уже на полтора – два года. Новых проектов на рынке практически нет. Девелоперы готовы начинать строительство «бумажных» проектов только под конкретного потребителя. Ожидается, что по итогам 2017 года общий объем нового строительства составит 380 000 кв.м. Из них 240 000 кв.м. – это площадь двух башен в «Москва-Сити».

Объем нового офисного строительства в Москве по классам



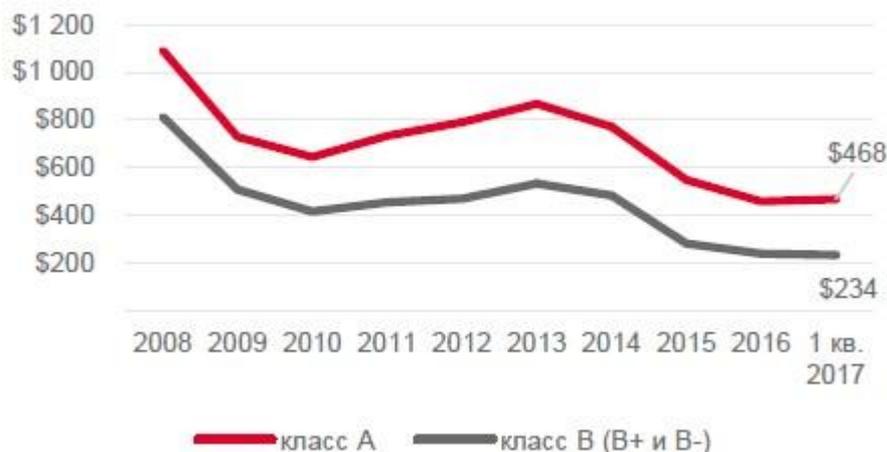
На фоне минимального объема нового офисного строительства, значительный объем спроса на качественные офисы привел к сокращению доли вакансий. В течение I квартала 2017 года средний показатель уровня вакансий на офисном рынке снизился на 2,8 п.п. Незаполненность вводимых в эксплуатацию объектов не позволит показателю снижаться такими темпами и дальше. По итогам года уровень вакансий скорее всего окажется выше показателя первого квартала. Свободные качественные офисы разного метража и в разной степени готовности помещений в настоящее время есть практически во всех районах Москвы. Однако, при скудных объемах нового предложения эта ситуация может достаточно скоро измениться.

Доля свободных офисных площадей класса «А» и «В»

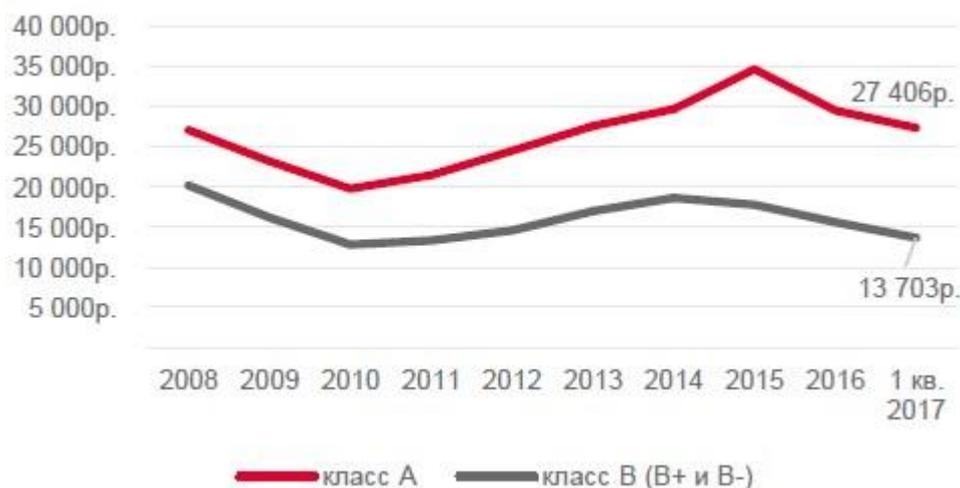


Средние ставки аренды офисов остаются стабильными. Доля заключенных рублевых договоров аренды в первом квартале 2017 года составила 97%.

Ставки аренды офисов в I квартале 2017 года (в долларах США)



Ставки аренды офисов в I квартале 2017 года (в рублях)



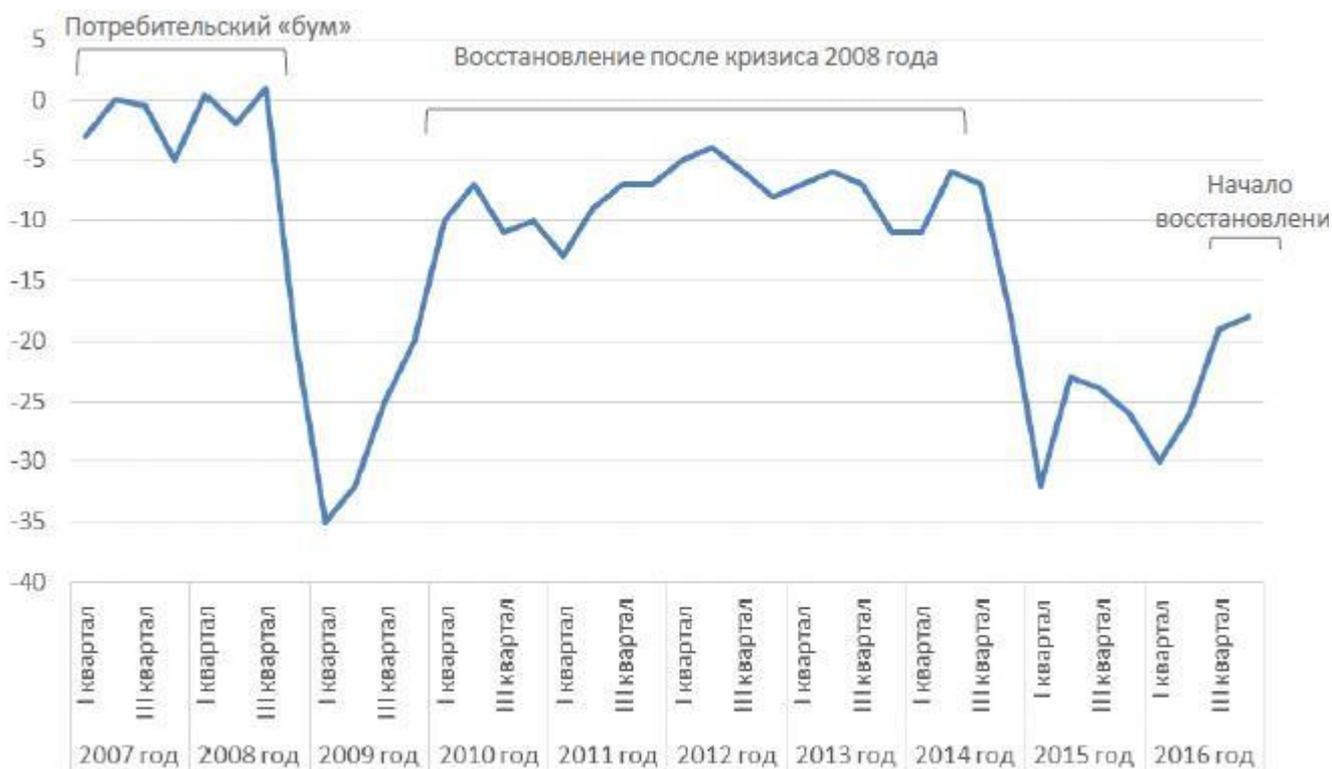
Торговая недвижимость во I квартале 2017 года

Ожидаемый по итогам 2017 года рост оборота розничной торговли и доходов населения будет незначительным и не принесёт заметного оживления на рынок, но станет основанием для дальнейшего роста уверенности участников рынка торговой недвижимости. Снижающиеся объемы нового строительства обеспечат стабильность индикаторов рынка.

Доля свободных площадей в ТЦ Москвы – 11%. Прайм-индикатор* арендной ставки в Москве – 145 000 рублей. Прогнозируемый объём нового строительства торговых площадей в Москве в 2017 году составит 161 000 кв.м.

* Прайм-индикатор арендной ставки для ТЦ – базовая запрашиваемая ставка аренды за помещение размером 100 кв.м на первом этаже лучших торговых центров города

График индекса потребительской уверенности в РФ



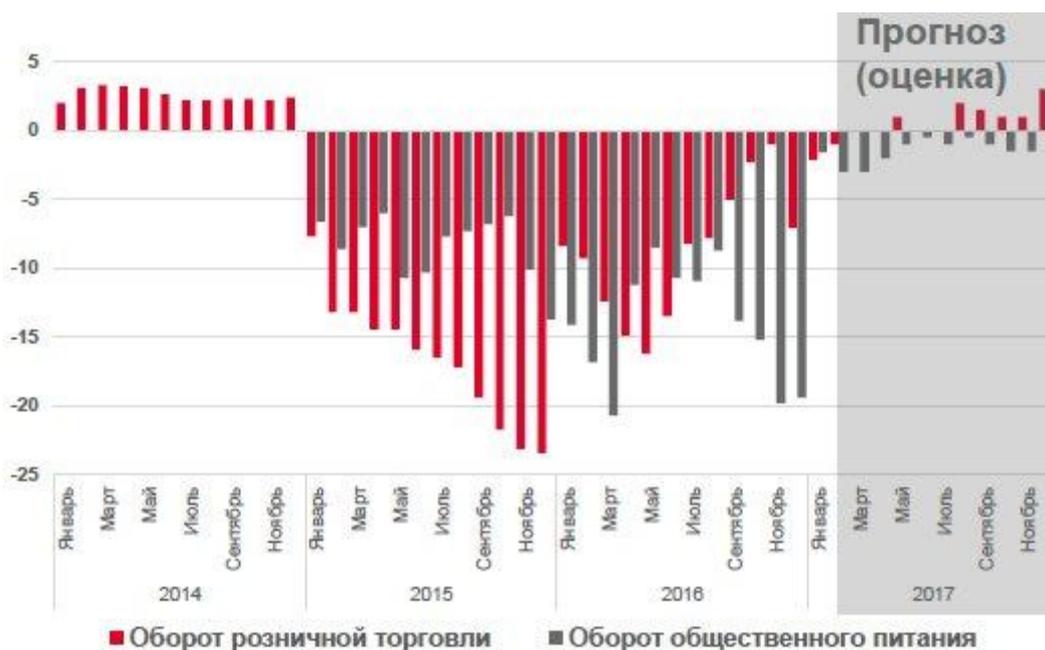
На фоне снижения реальных доходов населения, рост доли расходов на товары и услуги говорит о завершении пересмотра потребительского поведения и «предельной» минимизации трат. Рост объема наличных средств и сокращение доли сбережений свидетельствуют о готовности населения тратить чуть больше, чем в прошлом году. Эти предпосылки, а также эффект низкой базы (оборот розничной торговли стремительно падал в течение двух лет) предполагают, что в 2017 году потребительский рынок начнёт восстанавливаться. Тем не менее, ни в этом году, ни в среднесрочной перспективе рынок не увидит ощутимого роста – рост реальных располагаемых доходов (0,2-0,8% ежегодно), так же, как и темпы восстановления экономики в целом не дают оснований для оптимизма. Базовые экономические сценарии разных источников различаются на десятые доли процентных пунктов и сходятся в едином мнении о восстановлении рынка медленными темпами. В 2017 году объем продаж прогнозируется на сравнимом уровне с предыдущим годом. Такими темпами объем розничного рынка вернется на уровень 2013 года не ранее 2025.

Показатели потребительского рынка России

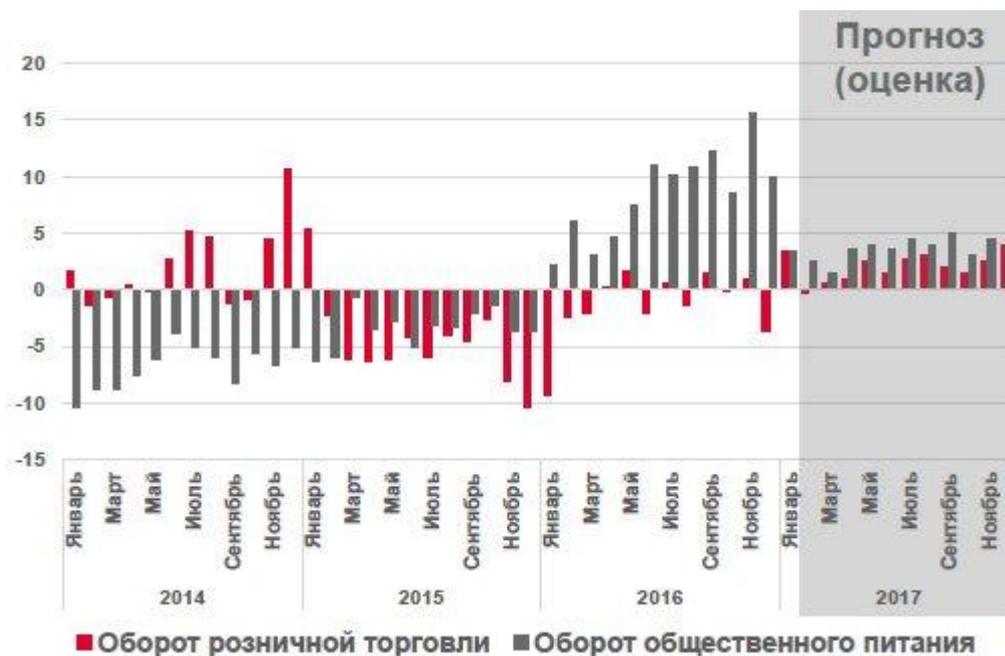


В Москве в конце 2016 года наметился поворот розничной торговли в сторону позитивной динамики. Текущие предпосылки позволяют ожидать, что в 2017 году показатель сохранит положительное значение. В других крупных городах РФ эта тенденция была еще более заметной в конце 2016 года. Выход динамики оборота общественного питания в положительные значения после восстановления розничных продаж в Москве ожидается предположительно к концу 2017 года – началу 2018.

Динамика потребительского рынка в Москве (% к периоду прошлого года)



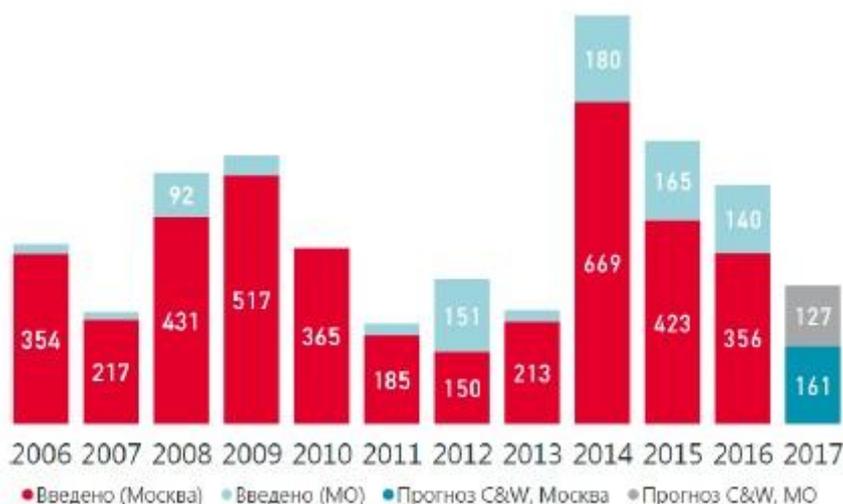
Динамика потребительского рынка в Санкт-Петербурге (% к периоду прошлого года)



В Москве и Московской области в I квартале 2017 года не было открыто ни одного торгового центра. Данная ситуация для рынка не уникальна. Так, в первых кварталах прошлого года и 2013 года также не было новых открытий. Открытие большинства проектов (около 90% всех торговых площадей в строящихся торговых объектах) ожидается во втором полугодии. Среди них один крупный проект – ТЦ «Вегас Кунцево» (GLA – 119 000 кв.м). На столичном рынке торговой недвижимости, также как и на региональных, заметны первые сигналы оздоровления – в первом квартале было начато строительство в составе ТПУ крупного торгового центра «Саларис» (GLA – 105 000 кв.м), расположенного в Новой Москве.

На рынке торговой недвижимости отмечаются первые признаки оживления – анонсируется начало строительства новых объектов.

Динамика ежегодного ввода в эксплуатацию новых торговых площадей (тыс. кв.м)



Торговые центры, построенные в Москве и МО в I квартале 2017 года и планируемые к открытию до конца года

Город	Торговый центр*	Ввод в эксплуатацию	Торговая площадь (GLA, кв.м)
Москва	Ашан Пролетарский	II квартал	23 667
Москва	Вегас Кунцево	III квартал	119 467
Москва	Детская Галерея Якиманка (реконструкция)	III квартал	4 000
Москва	Галеон	IV квартал	13 700
Общая арендуемая площадь: Москва, 2017			160 831
Видное	Видное Парк	II квартал	70 000
Мытищи	4Daily	II квартал	25 000
Мытищи	ТРЦ в г. Мытищи	IV квартал	144 000
Пушкино	Пушкинский	IV квартал	32 000
Одинцово	Homeland	IV квартал	19 000
Общая арендуемая площадь (заявленные планы девелоперов): Московская область, 2017			290 000
Общая арендуемая площадь (заявленные планы девелоперов): Москва + Московская область, 2017			450 834

* В таблице представлены основные торговые центры, планируемые к открытию до конца 2017 года в Москве и Московской области

Торговые центры, построенные в России в I квартале 2017 года и планируемые к открытию до конца года

Город	Торговый центр*	Ввод в эксплуатацию	Торговая площадь (GLA, кв.м)
Воронеж	Центр Галереи Чижова (фаза III)	I квартал	60 000
Новосибирск	Эдем	I квартал	25 000
Липецк	Ривьера	I квартал	61 000
Общая арендуемая площадь: регионы России, 2017			146 000
Тольятти	Акварель	II квартал	41 140
Оренбург	Армада Капитал	III кв.	67 358
Ростов-на-Дону	Мегамаг (фаза II)	III квартал	57 000
Новосибирск	Европейский	III квартал	45 000
Курск	Европа (фаза II)	IV квартал	107 000
Красноярск	ТЦ на Северном шоссе (Солонцы)	IV квартал	106 450
Липецк	Европа (фаза II)	IV квартал	45 300
Оренбург	Армада (фаза III)	IV квартал	44 660
Общая арендуемая площадь (заявленные планы девелоперов): регионы России, 2017			1 076 386

** В таблице представлены открытые в I квартале 2017 года и крупнейшие (GLA более 40 000 кв.м) торговые центры, планируемые к открытию до конца года в регионах России*

Уровень свободных торговых площадей остается стабильным (около 11%) даже с учетом нового строительства. В 2017 году показатель будет оставаться на уровне 2016 года – 12%. Существующие торговые площади будут постепенно заполняться. На рынок выйдет несколько новых объектов, которые будут сдерживать снижение показателя.

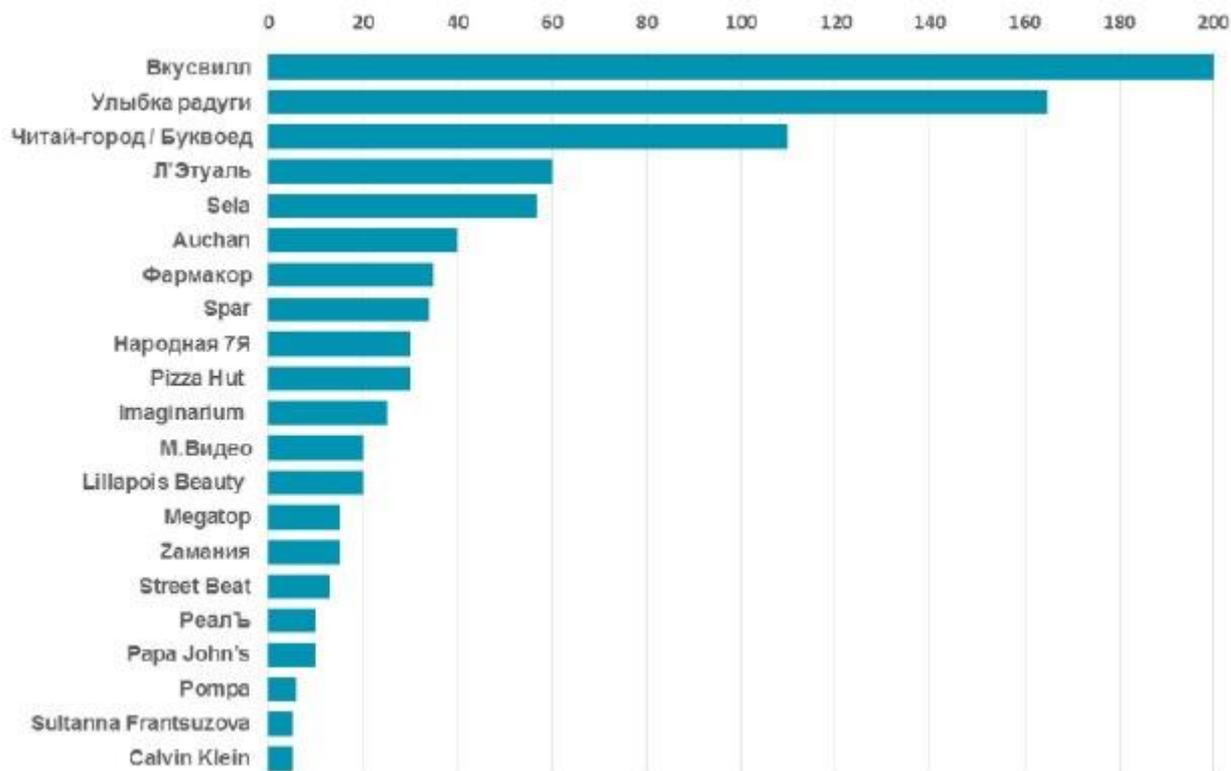
Структура рынка и уровень свободных торговых площадей в I квартале 2017 года



Торговые объекты, открытые в кризисный период, продолжают заполнять свободные площади. Тем не менее, часть из этих ТЦ все еще не стабилизировали заполняемость и арендный поток. Ввиду возросшей конкуренции и текущей экономической ситуации наблюдается тенденция увеличения срока, необходимого для стабилизации торгового объекта. Если до 2014 года этот срок в среднем составлял 1-1,5 года, то сейчас даже после двух лет работы торговый центр может сохранять высокий уровень вакансии и продолжать поиск своей ниши на рынке в силу индивидуальных особенностей. Объекты, открытые в кризис с заметно высокой долей свободных площадей и проработавшие более двух лет, постепенно снижают уровень вакансий. Две трети таких объектов можно уже назвать стабилизированными (доля вакантных площадей в них в пределах 10%). Треть новых торговых центров находится в стадии поиска баланса уже более двух лет (вакансия пока выше 14%).

Как крупные, так и мелкие торговые операторы, продолжают объявлять о своих планах развития.

Планы развития компаний на 2017 год (в Москве и регионах России)*



* Планируемое к открытию в 2017 году количество новых магазинов

Прайм-индикатор арендной ставки для торгового центра в Москве в I квартале 2017 года составлял 145 000 рублей за кв.м в год.

В этом году можно скорее всего увидеть отдельные точки роста, но не повсеместный рост оборотов всех категорий ритейлеров. Первых признаков восстановления спроса недостаточно для серьезных изменений в структуре коммерческих условий в целом по рынку. Потенциальным фактором роста арендного потока пока остаётся только вариант арендного платежа, привязанного к обороту розничной торговли. Наиболее востребованные на рынке объекты, торговые центры класса прайм, которые в 2015 году последними стали пересматривать коммерческие условия и давать льготы арендаторам, теперь первыми отреагируют на восстановление рынка. Ввиду более заметной сегментации рынка успешные проекты будут сохранять и увеличивать посещаемость и конвертацию, что станет основанием для пересмотра арендных платежей в сторону увеличения после завершения периодов временных скидок арендаторам. Но в 2017 году даже эта тенденция скорее всего не будет носить массового характера – рост среднего показателя по сегменту будет происходить лишь за счёт единичных объектов.

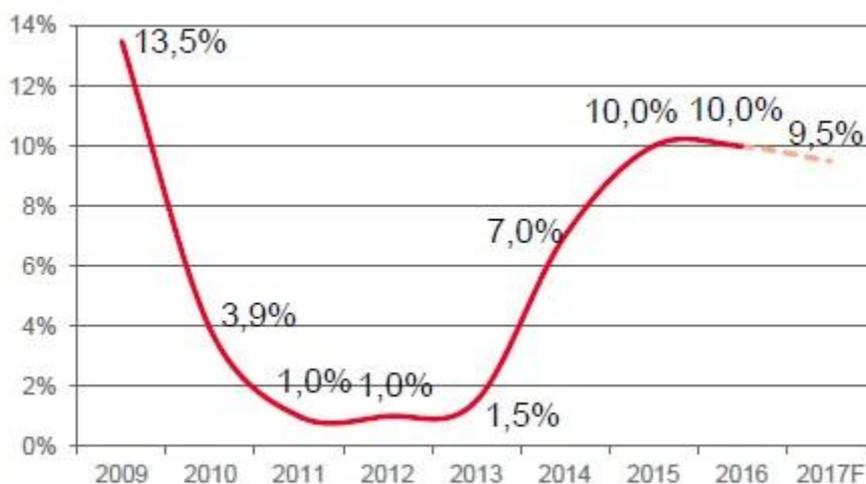
Складская недвижимость в I квартале 2017 года

Первый квартал года на рынке складской недвижимости не принес неожиданностей. Активность арендаторов и девелоперов была низкой, что характерно для начала года. Ставки аренды и доля вакантных площадей не изменились. Потенциал роста будет реализован не раньше 2018 года. Сокращающиеся объемы ввода новых складских площадей частично компенсируют ограниченный спрос.

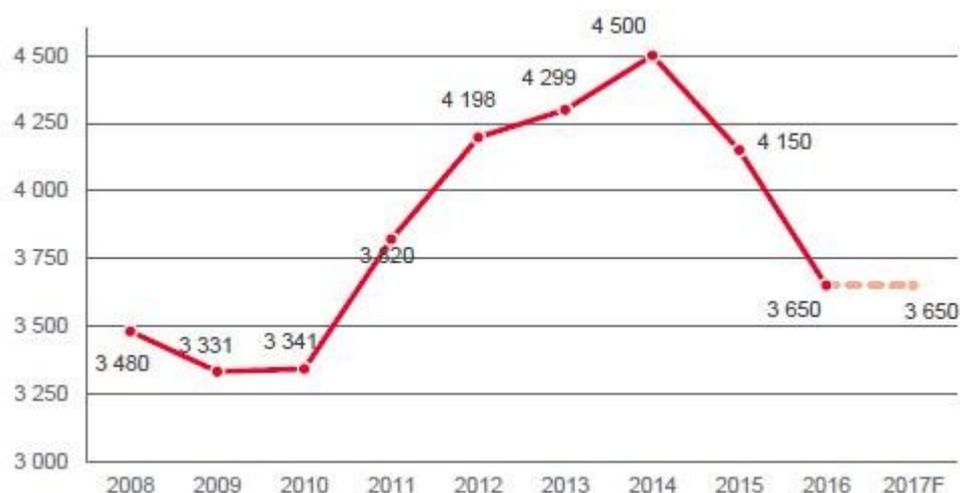
Прогнозируемый объем строительства складов до конца 2017 года составит в России 525 000 кв.м, в московском регионе – 481 000 кв.м. Объем заключенных сделок на складском рынке в I квартале 2017 года составил в России 193 000 кв. м, а в московском регионе 159 000 кв.м. Доля вакантных складских площадей в московском регионе около 10%.

Низкий уровень спроса на складские площади в московском регионе частично компенсируется снижающимися темпами строительства новых складов. Ставки аренды и доля вакантных складских помещений стабильны. Спрос на складские площади в регионах России находится на высоком уровне, темпы строительства растут. Улучшение ситуации в сегменте ритейла пока не повлияло на складской рынок. При этом стоит отметить рост интереса к складским площадям со стороны производственных компаний, продавцов и производителей товаров для дома. Не снижается спрос и со стороны розничных сетей. После высоких темпов нового строительства в 2014-2015 годах, в 2017 году темпы строительства заметно снизятся. В этом году в Московском регионе будет введено в эксплуатацию 460 000 кв. м качественных складских площадей, что на 40% меньше, чем в 2016 году. В 2017 году будет построено в два раза меньше, чем арендовано и куплено. Из-за традиционно слабой активности на складском рынке в первой половине года и низкого спроса ситуация на рынке в ближайшие полгода будет оставаться стабильной. Доля вакантных площадей на складском рынке и ставки аренды не изменятся. Однако, в конце года дисбаланс между низкими темпами строительства и восстанавливающимся спросом приведет к небольшому сокращению доли вакантных площадей и предпосылок к росту ставки аренды.

Доля вакантных складов класса «А» (Москва и область)



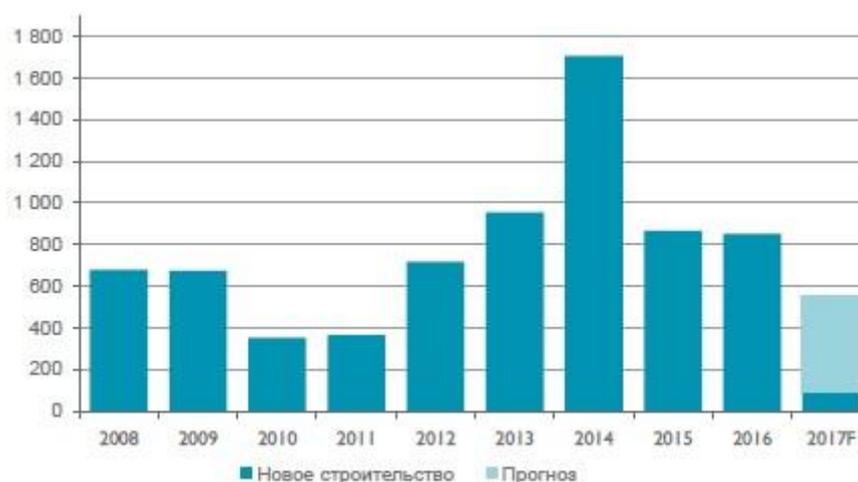
Рублевые ставки аренды складов класса «А» (кв.м в год)



* Ставка без операционных расходов, коммунальных платежей и НДС

В московском регионе наблюдается снижение темпов строительства складов и объема заключенных с ними сделок. Темпы строительства в 2017 году будут на 40% ниже показателей 2016 года. Будет построено около 500 000 качественных складских площадей. При этом за первый квартал года предложение увеличилось на 101 000 кв.м, что в два раза больше аналогичного показателя 2016 года. Объем заключенных со складами сделок аренды и покупки составил 171 000 кв.м, что ниже аналогичного показателя прошлого года почти в два раза. Размер средней сделки составил 9 000 кв.м. Большинство сделок со складами заключено с компаниями, занимающимися производством и продажей товаров для дома.

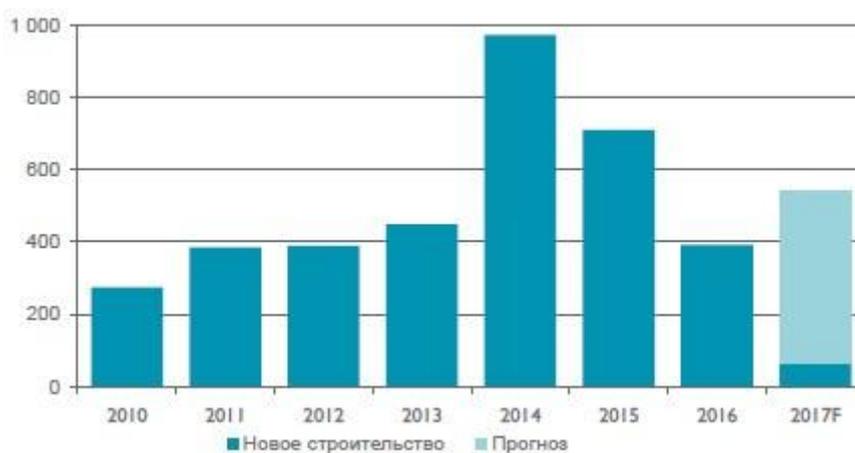
Ввод в эксплуатацию новых складов класса «А» и «В» в московском регионе (тыс. кв.м)



На складском рынке регионов России темпы строительства и объем заключенных сделок выросли. По прогнозам аналитиков Cushman & Wakefield за год предложение увеличится

на 541 000 кв.м, что на 30% больше аналогичного показателя прошлого года. В I квартале 2017 года в регионах РФ было построено 69 000 кв.м складских площадей, что на 10% больше, чем за аналогичный период прошлого года. Новые складские площади появились в Ленинградской области и Приморском крае. В I квартале 2017 года в регионах России было арендовано и куплено 196 000 кв.м складов, что в 2,5 раза больше аналогичного показателя прошлого года. Средний размер сделки составил около 10 000 кв.м. Большинство сделок, как и в московском регионе, заключено с компаниями сегмента розничной торговли.

Ввод в эксплуатацию новых складов класса «А» и «В» в регионах России (тыс. кв.м)



Ключевые складские проекты 2017 года

Проект	Шоссе	Регион	Расстояние от города (км)	Общая площадь (тыс. кв.м)	Ввод в эксплуатацию
FM Logisitic Электроугли	Горьковское	Москва	29	50	I квартал
Михайловская слобода	Новорязанское	Москва	20	46,97	II-III квартал
Технопарк Успенский	Горьковское	Москва	44	48,23	II квартал
ЛК Внуково-II	Киевское	Москва	17	49,18	IV квартал
Логопарк Сыньково	Симферопольское	Москва	28	28,91	II-III квартал
СК Октавиан	Токсовское	Санкт-Петербург	18	18,11	I квартал
Авиаполис Янковский	Владивосток-порт Восточный	Владивосток	48	46,82	I, III квартал
А Плюс Парк Казань	Мамадышский тракт	Казань	3	58,31	III-IV квартал
А Плюс Парк Пермь	Краснокамская объездная дорога	Пермь	19	26,37	II квартал

Гостиничная недвижимость в I квартале 2017 года

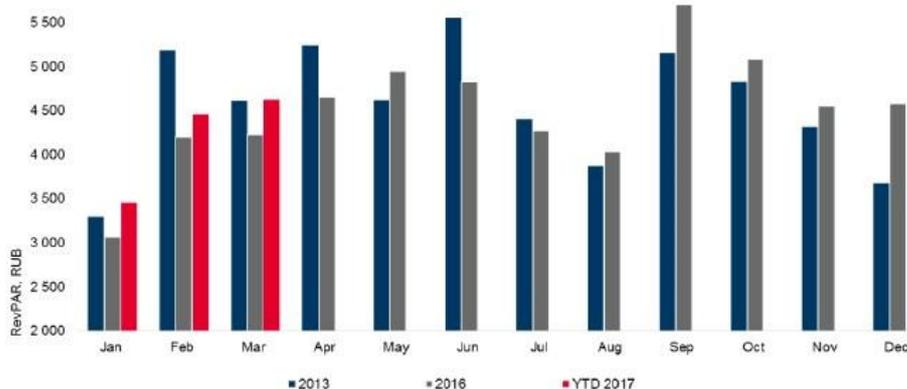
На гостиничном рынке темпы ввода новых объектов в 2017 году выше, чем средний показатель за последние 10 лет. В 2017 году ожидается, что прирост номерного фонда современного стандарта будет на 10,2% выше, чем средний темп роста за последние 10 лет наблюдений (составивший 8,6%). Основной причиной подобного подъема, по мнению отдела исследований Cushman&Wakefield, являются отложенные сроки завершения гостиничных проектов, начатых ещё до кризиса. Подобный скачок в увеличении объемов введенных гостиничных номеров (21,2%) наблюдался в 2010 году, на фоне постепенного восстановления рынка от кризисных 2008-2009 годов.

Динамика изменения качественного номерного фонда гостиниц



Но результаты I квартала 2017 года не подтвердили уверенность отельеров о полном преодолении кризиса, которая сформировалась у них в конце 2016 года. Рост уровня загрузки отелей произошел в основном за счет сокращения средней цены на номер. Однако если сравнить результаты изменения доходности для рынка в целом с показателями I квартала предкризисного 2013 года, то положительная динамика видна достаточно явно. Эксперты прогнозируют ускорение роста во II квартале года, когда привычно фиксируется весенний пик бизнес-спроса, а в 2017 году на этот же период запланировано ещё и проведение четырех матчей Кубка конфедерации.

Динамика изменения доходности отелей в 2013-2017 гг.



АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Для оценки рыночной стоимости объекта оценки необходимо, прежде всего, определить его наиболее эффективное использование.

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным. Заключение о наилучшем использовании отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Наиболее эффективное использование определяется как наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной.

Как видно из приведенного выше определения, наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

« *Правовая обоснованность.* Анализируются правовые ограничения на различные виды возможного функционального использования недвижимости. Отбор законодательно допустимых вариантов использования объекта оценки осуществляется на основе разрешенного использования и функционального назначения земельного участка.

« *Физическая осуществимость.* Анализируются физически реальные в данной местности способы использования. Производится анализ того, насколько планируемый вариант использования представляет интерес на данном рынке и в данной местности. Анализируется уровень спроса и предложения на все возможные классы недвижимости различного функционального назначения. Анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие её конкурентно способность и недостатки.

С точки зрения физической осуществимости для дальнейшего анализа в качестве физически возможных вариантов используются не требующие изменения конструктивных решений объекта.

« *Потенциал местоположения.* Анализируется доступность, скрытые опасности расположения.

« *Финансовая осуществимость.* Анализируется возможность переоборудования или усовершенствования недвижимости под различные виды функционального использования.

« *Максимальная доходность* – способен ли выбранный вариант приносить поток денежных средств в достаточном количестве и нужной продолжительности.

Учитывая конструктивные и планировочные характеристики, местоположение, а так же законодательно разрешенное использование оцениваемого объекта недвижимости, максимальную доходность, обеспечивая единственный вариант использования – эксплуатация согласно текущему назначению в качестве здания для культурно-развлекательного центра.

Вывод:

Принимая во внимание текущее состояние рынка торговой недвижимости Московской области, физические характеристики и местоположение участка, а так же законодательное разрешенный вид его использования, наиболее экономически оправданным и приносящим максимальную прибыль для Объекта оценки представляется его текущее использование в качестве здания для культурно-развлекательного центра.

ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

Общие положения

В теории оценки вообще, и недвижимости в частности, существует три общепризнанных подхода: затратный, сравнительный и доходный. Каждый из них реализуется через определенные методы оценки. Ниже в таблице приведено краткое описание методов оценки и ограничения по их использованию.

Краткое описание подходов и методов оценки

Подход	Метод	Краткое описание	Ограничения
Затратный	Метод количественного обследования	При использовании данного метода используются данные инвентаризации всех видов работ необходимых для строительства отдельных конструктивных элементов и объекта в целом	Очень трудоемкий и, следовательно, дорогой метод. Требуется высокая квалификация специалистов, проводящих сметный расчет.
	Метод разбивки по компонентам	Представляет собой модификацию метода количественного обследования. Основан на использовании укрупненных сметных норм и расценок.	Не имеет широкого применения, хотя существует большое количество информации для использования данного метода.
	Метод сравнительной единицы	При использовании данного метода единицей измерения стоимости является унифицированный показатель потребительской полезности объекта оценки (1 м ² , 1 м ³ , 1 машиноместо и т.п.). Общая стоимость определяется произведением стоимости нормативной единицы на число таких единиц в оцениваемом объекте.	В настоящее время наиболее распространенный метод. Применяется практически для всех объектов, по данному методу существует обширная статистическая база. (УПВС – укрупненные показатели восстановительной стоимости, БУПС – базовые укрупненные показатели стоимости строительства, КО-Инвест).
Сравнительный	Метод корреляционно – регрессионного анализа	Наиболее точный метод, позволяющий получить адекватные значения. Основан на построении математической модели, отражающей значимые факторы, влияющие на стоимость объекта, а также характер влияния этих факторов на стоимость объекта.	Необходимо наличие развитого рынка недвижимости, позволяющего провести статистический анализ. На современном рынке недвижимости России применим на ряде ограниченных сегментов рынка.
	Метод парных продаж	Метод, позволяющий с высокой точностью учесть влияние различных параметров на стоимость объекта. Является частным случаем метода регрессионного анализа.	Требования аналогичны методу корреляционно – регрессионного анализа.
	Метод общей группировки	Основан на использовании информации по однородным объектам. При использовании данного метода эксперт производит не количественную, а качественную оценку параметров объектов – аналогов, влияющих на стоимость. Фактически представляет собой сугубо экспертный метод, основанный на субъективных суждениях оценщика.	Применяется только в случае наличия на рынке достаточного количества очень близких аналогов. В России в большинстве случаев неприменим.
	Метод на основе соотношения дохода (метод валового рентабельного мультипликатора)	Основан на анализе арендных ставок, действующих на рынке, а также соотношений между типичной арендной ставкой и продажной стоимостью объекта. В целом отличается от метода регрессионного анализа и метода сопоставимых пар базой сравнения (арендная ставка для объекта либо цена продажи для объекта). Метод недостаточно чувствителен к разнице в рисках и нормах возврата капитала для различных объектов.	Необходимо наличие рынка, где происходит купля – продажа на основе доходности объектов. (Пример – высококлассные офисные помещения). Метод также предполагает узкий разброс коэффициентов недоиспользования и операционных расходов.
Доходный	Метод дисконтированных денежных потоков (ДДП)	Основан на пересчете будущих доходов, приносимых объектом недвижимости в текущую стоимость. Применяется в случае, когда в будущем потоке доходов ожидаются существенные изменения.	Применяется для оценки любой недвижимости, способной приносить доход.
	Метод капитализации доходов	Так же, как и метод ДДП, основан на пересчете будущих доходов, в текущую стоимость.	Применяется для оценки доходной недвижимости в случае, если ожидается, что поток доходов от использования недвижимости будет неизменным или равномерно изменяться с течением времени.

Затратный подход

Это совокупность методов оценки стоимости, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа. Данный подход использует принцип воспроизводства.

Основные этапы при применении данного метода к расчету величины стоимости:

- w Расчет стоимости права аренды земельного участка;
- w Расчет восстановительной стоимости улучшений (зданий и сооружений), находящихся на участке, без учета общего накопленного износа улучшений;
- w Расчет величины общего накопленного износа улучшений;
- w Расчет стоимости воспроизводства улучшений путем вычитания полученной величины общего накопленного износа из полной восстановительной стоимости или стоимости замещения;
- w Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта (к полученной величине остаточной восстановительной стоимости необходимо добавить стоимость права аренды земельного участка).

Затратный подход основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит цену, большую, чем цена воссоздания собственности, имеющей полезность, одинаковую с рассматриваемой собственностью.

Затратный подход требует определения трех видов износа объекта: физического износа, функционального износа и износа внешнего воздействия или экономического износа.

Наиболее предпочтительным с теоретической точки зрения является определение стоимости замещения, т.е. текущей стоимости строительства нового объекта, эквивалентного по полезности оцениваемому, но построенному в соответствии с текущими требованиями и стандартами.

Общая формула, используемая данным подходом:

$$V_{\text{общ}} = V_{\text{восст.}} - D_{\text{общ}} + V_{\text{зем.}}, \text{ где}$$

- w $V_{\text{общ}}$ - искомая стоимость объекта оценки;
- w $V_{\text{зем.}}$ - стоимость земельного участка в соответствии с наилучшим, наиболее эффективным использованием;
- w $V_{\text{восст.}}$ – стоимость восстановления (замещения) объекта недвижимости;
- w $D_{\text{общ}}$ – суммарный накопленный износ;

В теории оценки различают 3 вида износа:

- w Физический;
- w Функциональный;
- w Экономический (внешний);

При проведении оценки затратным подходом Оценщик определяет все три вида износа, после чего производится расчет суммарного накопленного износа.

Сравнительный подход

Это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними. Он основан на принципе замещения, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит за собственность больше, чем цена приобретения другой собственности, имеющей равную полезность.

Данный подход служит для оценки рыночной стоимости объекта, исходя из данных о совершаемых на рынке сделках. При этом рассматриваются сопоставимые объекты собственности, которые были проданы или, по крайней мере, предложены в продажу. Затем делаются поправки на различия, так называемые корректировки, которые существуют между оцениваемым и сопоставимыми объектами. Откорректированная цена позволяет определить наиболее вероятную цену оцениваемого объекта на рынке, как если бы он предлагался в продажу на открытом и конкурентном рынке.

Наиболее подробно стоит остановиться на корректировках. Сразу необходимо отметить, что не существует жесткой процедуры для внесения поправок. Внесение поправок может быть сделано несколькими способами, в зависимости от того, как соотношение объектов недвижимости выражается или воспринимается рынком.

Вычисления, которые оценщик использует для внесения поправок, основываются на разумном, логическом обосновании, но математика не должна обуславливать суждения оценщика.

Тем не менее, типичные поправки можно сгруппировать по шести элементам сравнения:

Условия финансирования: Корректировка по условиям финансирования производится, если условия финансирования сделки отличаются от условий финансирования, типичных для данной категории имущества. В рамках данного класса поправок применяются следующие условия:

- w Коэффициент ипотечной задолженности;
- w Процентная ставка;
- w Срок кредита;
- w Амортизационные и «шаровые» выплаты;
- w Плата за финансирование;
- w Договоры об участии.

Условия продажи: Корректировка по условиям продажи определяется обстоятельствами, при которых продавец и покупатель принимают свои решения относительно продажи или приобретения конкретного объекта недвижимости. В рамках данного класса поправок применяются следующие условия:

- w Обычные или особые;
- w Объем прав, передаваемых в результате сделки (земля, улучшения и т.д.);
- w Мотивировки и знания покупателя и продавца.

Рыночные условия: В процессе сравнения даты оценки с датой продажи сопоставимых объектов следует учитывать, что рыночные условия постепенно изменяются.

Местоположение: Расположение объекта и его окружение значительно влияет на конкурентоспособность объекта на рынке.

- w Статус;
- w Доступ;
- w Связи;

Физические характеристики: В процессе сравнительной оценки рассматриваются основные физические характеристики объектов.

- w Физические параметры;
- w Качество строительства и эксплуатации;
- w Удобства;
- w Наличие движимого имущества, передаваемого вместе с объектом оценки;
- w Функциональная пригодность.

Характеристики дохода: При анализе объекта необходимо делать поправки на характеристики дохода («качество» дохода).

- w Сроки и условия аренды;
- w Скидки к арендной плате.

При корректировке фактических продажных цен поправки вносятся от объектов – аналогов к объекту оценки.

Общая формула, используемая данным подходом:

$$\$ = \frac{\overset{\circ}{a} \sum_{i=1}^N (\$_{Ai} * M_1 * M_2 * \dots * M_k + A_1 + A_2 + \dots + A_l)}{x_i}, \text{ где}$$

- w \$ - искомая рыночная стоимость объекта;
- w \$Ai – стоимость i-ого объекта – аналога;
- w M1 – Mk – мультипликативные (относительные) поправки;
- w A1 – Al – аддитивные (абсолютные) поправки;
- w N – число объектов – аналогов, используемых в расчете.

$$\overset{\circ}{a} \sum_{i=1}^N x_i = 1$$

- w xi – вес i – ого аналога, при чем

В рамках данного подхода также возможно использование регрессионного анализа. В данном случае строится зависимость вида:

$$\$ = F(x_1, x_2 \dots x_n), \text{ где}$$

- w \$ - искомая рыночная стоимость объекта;
- w F(x1...xn) – Функция, определяющая зависимости стоимости \$ от параметров объекта x1...xn.

В условиях «пассивного» рынка продаж некоторые выводы могут быть так же сделаны исходя из информации о ценах предложения, которые демонстрируют факт существования подобных объектов на рынке.

Доходный подход

Это совокупность методов оценки стоимости, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Настоящий подход подразумевает, что стоимость объекта оценки на дату оценки есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет от использования или размещения на его территории доходного бизнеса.

Характер использования оцениваемого объекта выбирается исходя из анализа наилучшего и наиболее эффективного использования.

Основное преимущество доходного подхода по сравнению с подходом сравнительного анализа продаж и затратным заключается в том, что он в большей степени отражает представление инвестора или собственника о недвижимости как источнике дохода. Основным недостатком доходного подхода является то, что он основан на прогнозных данных.

Общая формула, используемая при доходном подходе:

$$\text{Стоимость Объекта} = \text{Доходы от Эксплуатации Объекта} + \text{Доходы от Перепродажи Объекта}$$

Формально данная формула записывается следующим образом:

$$S = \sum_{i=1}^n \frac{NOI_i}{(1+d_i)^i} + \frac{R}{(1+d_r)^n}, \text{ где}$$

- w n – число прогнозных периодов;
- w NOI_i – Чистый операционный доход в i – ый период;
- w d_i – ставка дисконтирования в i – ый период;
- w R – стоимость объекта в момент реверсии (перепродажи);
- w d_r – ставка дисконтирования для реверсии.

АНАЛИЗ ОСОБЕННОСТЕЙ ПРИМЕНЕНИЯ РАЗЛИЧНЫХ МЕТОДОВ ДЛЯ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ

Согласно ФСО №1, п. 24 оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Затратный подход преимущественно применяется в тех или иных случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки (п.19, ФСО №1).

Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации по строительным затратам. Слабость состоит в сложности точной оценки всех форм износа. Использование подхода наиболее привлекательно, когда типичные продавцы и покупатели в своих решениях серьезно ориентируются на строительные затраты.

В соответствии с п.п. а) - в) п. 24 ФСО-7:

- затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений;
- затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устаревания объектов капитального строительства;
- затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

Как следует из описательной части, объект оценки, полностью удовлетворяет всем перечисленным требованиям и может и должен быть оценен в рамках методики затратного подхода к оценке.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений (п.13, ФСО №1).

Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка. Его недостаток состоит в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычлениить и количественно оценить. Использование подхода наиболее привлекательно, когда имеется достаточно и надежная рыночная информация о сопоставимых сделках.

Исходной предпосылкой применения сравнительного подхода к оценке является наличие развитого рынка.

В данном случае, на рынке нет достаточного количества объектов-аналогов для применения вычислительных механизмов сравнительного подхода, с целью определить рыночной стоимости оцениваемого объекта.

От использования сравнительного подхода при оценке рыночной стоимости капитального строительства - РЕШЕНО ОТКАЗАТЬСЯ, однако, данный подход будет применен для оценки стоимости земельного участка.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (п.16, ФСО №1).

Применительно к объектам недвижимого имущества доходный подход, как правило, выражается в потенциальной возможности получения дохода от сдачи этого имущества в аренду.

В связи с тем, что оцениваемый объект состоит из помещений без коммуникаций, необходимых для полноценного функционирования культурно-развлекательного центра, применение данного подхода не целесообразно.

От использования доходного подхода РЕШЕНО ОТКАЗАТЬСЯ.

Таким образом, в рамках данной оценки применяется затратный подход.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.

Для расчета рыночной стоимости земельного участка, на котором располагается здание капитального строительства (улучшение), оценщиком используется метод сравнительного анализа продаж.

При использовании метода сравнительного анализа продаж исходят из принципа замещения, суть которого сводится к следующему: разумный инвестор не заплатит за объект дороже, чем стоимость другого, доступного к приобретению и не худшего по своим технико-эксплуатационным параметрам объекта.

Исходя из этого принципа, цены на сопоставимые объекты (новые или бывшие в употреблении) являются основой для расчета стоимости оцениваемого объекта.

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности.
2. Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице.
3. Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых.
4. Приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившейся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

1. Местоположение и окружение;
2. Целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
3. Физические характеристики (площадь);
4. Транспортная доступность;
5. Инфраструктура (наличие и близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и тп.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

1. Условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
2. Условия платежа при совершении сделок с земельными участками;
3. Обстоятельства совершения сделки с земельными участками;
4. Изменение цен на земельные участки за период заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

При корректировке цен продажи объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки. Расчеты проводятся на основании конечной выборки объектов-аналогов по результатам маркетингового анализа, а также по четырем основным ценообразующим факторам.

Для анализа выбраны четыре объекта аналог:

Наименование показателя	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Местоположение	Московская область, Ногинский район, д. Новые Псарьки	Московская область, Воскресенский район, Воскресенск	Московская область, Ногинский район, Ногинск городское поселение, Ногинск	Московская область, Ногинский район, Ногинск городское поселение, Ногинск
Вид права на землю	собственность	собственность	собственность	собственность
Категория земли	Земли поселений	Земли поселений	Пром. назначения	Пром. назначения
Разрешенное использование	Обслуживание автотранспорта	Для размещения торгового центра	Для размещения производственно-складского комплекса	Для автостоянки и объектов торговли
Наличие коммуникаций	Все коммуникации по границе	Все коммуникации по границе	Все коммуникации по границе	Все коммуникации по границе
Транспортная доступность	Хорошая транспортная доступность.	Хорошая транспортная доступность.	Хорошая транспортная доступность.	Хорошая транспортная доступность.
Дата предложения	Июнь 2017	Август 2017	Август 2017	Август 2017
Площадь земельного участка в кв.м.	5 000	8 340	8 200	6 600
Цена предложения, руб.	15 000 000	17 000 000	13 000 000	15 000 000
Источник информации	https://noginsk.cian.ru/sale/suburban/157767071/	https://voskresensk.cian.ru/sale/suburban/161451341/	https://noginsk.cian.ru/sale/suburban/157095712/	https://noginsk.cian.ru/sale/suburban/158088123/
Направление от Москвы	Восточное	Юго-Восточное	Восточное	Восточное
Расстояние от МКАД, км.	35	68	42	45

Определение поправок и порядок их внесения

Оценщиком вносятся корректировки в цены сходных объектов по всем основным факторам ценообразования. Отказ от использования каких-либо основных ценообразующих факторов должен быть обоснован. При этом корректировки вносятся последовательно и должны проводиться отдельно по каждому фактору ценообразования с обоснованием величины каждой корректировки.

С учетом основных факторов, влияющих на стоимость земельных участков, и на основании статистических данных о предложениях к продаже земельных участков, применены следующие корректировки аналогов:

1. На вид права.
2. На условия финансирования.
3. На условия продажи.
4. На время продажи.
5. На местоположение.
6. На назначение (разрешенное использование).
7. На транспортную доступность.
8. На площадь.
9. На инженерные коммуникации.

РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

ПАРАМЕТР	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	Объекты сравнения			
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Вид объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Цена предложения, руб.		15 000 000	17 000 000	13 000 000	15 000 000
Площадь земельного участка в кв.м.		5 000	8 340	8 200	6 600
Цена предложения 1 кв.м., руб.		3 000	2 038	1 585	2 273
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на вид права		0%	0%	0%	0%
Цена после корректировки		3 000	2 038	1 585	2 273
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования		0%	0%	0%	0%
Цена после корректировки		3 000	2 038	1 585	2 273
Условия продажи	Продажа	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на условия продажи		13%	13%	13%	13%
Цена после корректировки		2 610	1 773	1 379	1 978
Время продажи/предложения	Август 2017	Июнь 2017	Август 2017	Август 2017	Август 2017
Корректировка на время продажи/предложения		0%	0%	0%	0%
Цена после корректировки		2 610	1 773	1 379	1 978
Местоположение	Московская область, г. Электросталь	Московская область, Ногинский район, д. Новые Псарьки	Московская область, Воскресенский район, Воскресенск	Московская область, Ногинский район, Ногинск городское поселение, Ногинск	Московская область, Ногинский район, Ногинск городское поселение, Ногинск
Корректировка на местоположение		0%	0%	0%	0%
Цена после корректировки		2 610	1 773	1 379	1 978
Целевое назначение	Для эксплуатации культурно-развлекательного центра	Обслуживание автотранспорта	Для размещения торгового центра	Для размещения производственно-складского комплекса	Для автостоянки и объектов торговли
Корректировка на целевое назначение земельного участка		0%	0%	0%	0%
Цена после корректировки		2 610	1 773	1 379	1 978
Транспортная доступность	Красная линия: г. Электросталь (цент города)	Красная линия: Горьковское шоссе, черта города	Внутри квартала	Внутри квартала	Внутри квартала
Корректировка на транспортную доступность		0%	36%	36%	36%

ПАРАМЕТР	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	Объекты сравнения			
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена после корректировки		2 610	2 441	1 875	2 690
Площадь, м.кв.	7 249	5 000	8 340	8 200	6 600
Корректировка на площадь		0%	0%	0%	0%
Цена после корректировки		2 610	2 441	1 875	2 690
Инженерные коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации по границе			
Корректировка на инженерные коммуникации		0%	0%	0%	0%
Цена после корректировки		2 610	2 441	1 875	2 690
Весовой коэффициент		1/4	1/4	1/4	1/4
СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ СОТКИ, Р.					2 404
СТОИМОСТЬ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, Р.					17 426 596
СТОИМОСТЬ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ОКРУГЛЕННО*, РУБ.					17 427 000

*Округление осуществляется по правилам математики до целых тысяч рублей.

Расчет корректировок

Корректировка на вид права.

В связи с тем, что оцениваемый объект, как и объекты-аналоги, находятся в собственности, данная корректировка не вводилась.

Корректировка на условия финансирования.

Как в отношении объекта оценки, так и для объектов-аналогов условия финансирования рыночные. Корректировка не применялась.

Корректировка на условия продажи

Условия продажи могут быть – продажа или предложение. Под продажей подразумевается цена совершенной сделки, а под предложением – цена предложения объекта к продаже. Как правило, собственник объекта выставляет его на продажу по цене несколько выше, чем он на самом деле согласен получить за него, в данном случае имеет место торг. Скидка на торг рассчитывается по «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» (СРД №20), Москва, 2017г.

Значение корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Земельные участки (продажа)			
Населенный пункт	Минимальное значение, %	Максимальное значение, %	Среднее значение, %
Московская область	12	14	13

Оценщиком было принято решение использовать средний показатель в размере 13% для корректировки стоимости всех объектов-аналогов.

Корректировка на время продажи

Дата оценки объекта и даты предложения объектов-аналогов имеют временное различие не более двух месяцев. Данный период на рынке земельных участков является не существенным. Корректировка не вносилась.

Корректировка на местоположение

Объект оценки, как и объекты-аналоги, находятся на востоке (юго-востоке) относительно г. Москва, расстояния от МКАД до оцениваемого объекта и объектов-аналогов имеет не существенные отличия. По мнению Оценщика в данном случае местоположение не является существенным фактором ценнообразования, так как объекты-аналоги находятся в населённых пунктах с развитой инфраструктурой, как и объект оценки. Корректировка не применялась.

Корректировка на назначение (разрешенное использование)

Вид разрешенного использования (ВРИ) не является в чистом виде ценообразующим фактором по следующим причинам:

1. ВРИ может быть изменен без значительных временных и материальных затрат. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории городского или сельского поселения может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, без дополнительных разрешений и согласований, если применяемые в результате этого изменения ВРИ указаны в градостроительном регламенте в качестве основных ВРИ или являются вспомогательными по отношению к существующим основным или условно разрешенным видам использования. Подробно об основных и вспомогательных ВРИ – в Градостроительном кодексе РФ, Глава 4, статья 30, 37.
2. В рыночном обороте в коммерческих предложениях по продаже часто используются термины типа функционального назначения, при этом продавцы зачастую ВРИ не указывают, что дополнительно подтверждает вышеуказанные выводы. Например, в крупнейших базах по данному фактору имеются следующие классификации земельных участков (можно приложить принтскрины с этих сайтов):

realty.dmir.ru – коммерческие, некоммерческие;

www.cian.ru – СНТ, ИЖС, промназначения;

www.avito.ru – поселений, сельхозназначения, промназначения;

itg.ru – населенных пунктов, сельхозназначения, промназначения, особоохраняемые, водный, лесной фонд.

3. Ценообразующим фактором часто является скорее тип (функциональное назначение) окружающей застройки. Например, на территории промышленной застройки завода могут располагаться участки, с разрешенным использованием под административные здания, здания столовых, магазина и прочие здания из других ВРИ, при этом рыночная стоимость таких земельных участков будет формироваться стоимостью земельных участков промназначения, которые их окружают.
4. Встречаются ситуации, когда при прочих равных условиях даже категория земель может не влиять на стоимость для земельных участков схожего разрешенного использования. Например, стоимость земельных участков категории земель промышленности сопоставима со стоимостью земельных участков населенных пунктов с разрешенным использованием под промобъекты и т.п.
5. Следует также отметить, что и при кадастровой оценке объекты разных ВРИ схожего функционального назначения часто рассчитываются по одной модели с одними и теми же ценообразующими факторами, что можно увидеть в отчетах из фонда данных Росреестра.

Вывод:

Объекты-аналоги имеют разный тип функционального назначения, земли поселений и земли промышленного назначения, однако, земли объектов-аналогов в не зависимости от типа функционального назначения получили вид разрешенного использования связанного с коммерческой деятельностью (постройка ТЦ, автосервиса, производственно-складских зданий). В связи со схожим видом разрешенного использования объекта оценки и объектов-аналогов, тип функционального назначения не играет существенной роли в ценообразовании земельного участка.

Оценщиком принято решение не использовать данную корректировку.

Корректировка на транспортную доступность

Под транспортной доступностью понимается расположение объекта относительно транспортных магистралей, наличие подъездных путей, удаление от центра города. Объект оценки имеет достаточно высокую степень коммерческой привлекательности относительно его месторасположения, так как расположен на центральной улице города Электросталь. Объект-аналог №1 расположен на «красной линии», т.к. он расположен в черте города и на трассе федерального значения (Горьковское шоссе) с оживленным движением. Объекты-аналоги №2,3,4 расположены внутри квартала в черте города, в отдалении от федеральных трасс и имеют меньшую «проходимость» относительно объекта оценки и объекта-аналога №1. В отношении объектов-аналогов №2,3,4 оценщиком было принято внести корректировку на транспортную доступность. Руководствуясь данными из справочника «Справочник оценщика недвижимости» издание 3-е, Лейфер Л.А., Стерлин А.М. 2014г., Оценщиком было принято решение использовать корректировку в размере **36%** (усредненный показатель).

Наименование коэффициента	Цена				
	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Отношения цен земельных участков, расположенных на красной линии, (в местах с высоким трафиком) к удельной цене аналогичных участков, расположенных внутри квартала	1,36	1,31	1,41	1,20	1,75

Корректировка на площадь

Площадь объекта оценки сравнима с площадями объектов-аналогов и имеют минимальные различия. В данном случае корректировка не применялась.

Корректировка на инженерные коммуникации

Наличие или отсутствие коммуникаций существенно влияет на стоимость земельного участка. Как следствие, отсутствие, либо наличие удобств находит отражение в цене на рынке недвижимости. Объект оценки имеет все коммуникации на участке, что сравнимо со всеми приведенными аналогами оценки. Корректировка не требуется.

Анализ достаточности и достоверности информации

Для определения достаточности выборки Оценщик использовал коэффициент вариации, который применяется при анализе конкретных данных и представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах.

Коэффициент вариации представляет собой стандартное отклонение результата, выраженное в виде процентного отношения к среднему значению результирующего показателя. Коэффициент вариации может служить критерием прогнозных качеств полученной итоговой модели: чем меньше его величина, тем более высокими являются полученные результаты.

Значение коэффициента вариации выражает среднее квадратическое отклонение среднего значения совокупности.

Расчет коэффициента вариации (v) производится по формуле:

$$v = \frac{\sigma}{P_{\text{ср}}} \times 100\%$$

где: σ - среднеквадратическое отклонение, руб.;

$P_{\text{ср}}$ - среднее значение совокупности данных, руб.

Расчет среднеквадратического отклонения производится по формуле:

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

где: S^2 – дисперсия выборки;

n - количество элементов выборки;

P_i – i -е значение стоимости в выборке, руб.

Расчет коэффициента вариации

Объект аналог	Скорректированная цена, руб./кв.м. (P_i)	Среднее значение, руб./кв.м. ($P_{\text{ср}}$)	σ , руб./кв.м.	v , %
Объект – аналог №1	2 610	2 404	368	15%
Объект – аналог №2	2 441			
Объект – аналог №3	1 875			
Объект – аналог №4	2 690			

Расчитанный коэффициент вариации составляет 15%

Рекомендуемый коэффициент вариации стоимости недвижимого имущества не должен превышать 33% (Источник: Учебно-методическое пособие под редакцией С.В.Грибовского, С.А.Сивец «Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества», М., 2008).

Рассчитанный коэффициент для представленной выборки не превышает 33%, т.е. совокупность однородна и выбранная информация является достаточно надежной.

Использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Данная информация является достаточной.

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Метод сравнительной единицы на основе сборников КО-ИНВЕСТ

В данной работе расчет стоимости затрат на замещение выполнялся базисно-индексным методом по стоимостным показателям сборника укрупненных показателей стоимости строительства Ко-Инвест «Общественные здания», 2016г.

Укрупненные показатели сборника «Общественные здания» составлены в ценах и нормах, рассчитанных на 1 января 2016 года. В качестве базисной стоимости единицы объема (1 куб. м) принимаются укрупненные показатели стоимости строительства.

Укрупненные показатели стоимости строительства зданий сгруппированы в сборниках по отраслям или по видам зданий. Показатели содержат стоимость строительства 1 куб. м строительного объема зданий.

В восстановительную стоимость указанных укрупненных показателей включены все прямые затраты, накладные расходы, плановые накопления, а также общеплощадочные расходы по отводу и освоению строительного участка, стоимость проектно-изыскательных работ, затраты, связанные с производством работ в зимнее время, затраты по сдельно-премиальной системе оплаты труда, стоимость содержания дирекции строящегося предприятия, убытки от ликвидации временных зданий и сооружений, расходы по перевозке рабочих при отсутствии коммунального транспорта, расходы по выплате работникам строительного-монтажных организаций надбавок за подвижной характер работ и др., не включен НДС.

Подбор здания-аналога производится следующим образом:

- производится поиск отрасли и подотрасли, а также поиск здания-представителя данной отрасли, наиболее близкого по функциональным параметрам к оцениваемому зданию;
- в случае отсутствия подходящего здания-представителя данной отрасли используется информация о сопоставимых по функциональным параметрам зданиям-представителям других отраслей, или о зданиях межотраслевого применения.

При оценке в используемом сборнике предусмотрена возможность корректировки справочных показателей, учитывающих некоторое несоответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным и конструктивным параметрам, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства.

В рамках сборника базой для сопоставления характеристик объекта оценки и объекта-аналога являются:

- класс конструктивной схемы:

Класс конструктивной схемы	Основной материал ограждающих конструкций	Основной материал несущих конструкций
КС-1	Кирпич	Ж/бетон или сталь
КС-2	Кирпич	Древесина
КС-3	Ж/бетон	Ж/бетон в бескаркасных системах
КС-4	Ж/бетон	Ж/бетон в каркасных системах
КС-5	Ж/бетон	Сталь
КС-6	Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	Сталь, ж/бетон
КС-7	Древесина	Древесина

- класс качества: в рамках сборника «Общественные здания. 2016» выделены классы: econom, standart, premium, lux;

Предусматривается введение поправок, как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, что позволяет скорректировать величину полной восстановительной стоимости как в целом по зданию (сооружению), так и в разрезе основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем здания.

Решение вопроса об объеме работы по корректировке справочных стоимостных показателей принимается на основе сопоставления параметров оцениваемого здания с параметрами зданий-аналогов.

Корректирующие показатели объединяются в две группы:

- первая группа – поправки, выраженные в рублях на 1 куб. м объема здания («+» - увеличение, «-» - уменьшение);
- вторая группа – поправочные коэффициенты к справочной стоимости.

Поправки первой группы, выраженные в абсолютных показателях:

1. Поправка на различие в конструктивных элементах.

Если техническое решение конструктивного элемента оцениваемого здания существенно отличается от технического решения этого же элемента справочного здания, то стоимость оцениваемого элемента (C_o) рассчитывается по формуле:

$$C_o = C_c \times \Phi_o / \Phi_c$$

где:

C_o и C_c – стоимость конструктивного элемента соответственно для оцениваемого и для справочного здания;

Φ_o и Φ_c – стоимостные коэффициенты для рассматриваемого конструктивного элемента соответственно для оцениваемого и для справочного здания.

2. Поправка на отсутствие какой-либо наружной стены здания ($C_{ст}$).

Данная поправка применяется в случаях, когда оцениваемое здание является пристроенным и может определяться по формуле:

$$C_{ст} = -a \times C_{ст_анаог}$$

где:

a – доля площади отсутствующей стены в общей площади наружных стен не пристроенного здания;

$C_{ст_анаог}$ – справочная стоимость стен, приводимая в графе «Стены наружные с отделкой» таблицы стоимостных показателей.

3. Поправка на различия в высоте этажа (Ch).

Поправка на различие в высоте этажа для не жилых зданий (руб./куб. м на здание в целом) определяется по формуле:

$$Ch = (C_{пер} + C_{пол} + 0,6 \times C_{карк}) \times ((h_a - h_o)/h_o)$$

$C_{пер}$, $C_{пол}$, $C_{карк}$ - удельные справочные показатели стоимости конструктивных элементов зданий соответственно перекрытий, пола, каркаса, руб./куб. м здания;

h_a ; h_o – средняя высота этажа соответственно оцениваемого здания и здания-аналога, м.

4. Поправка на наличие подвалов

Поправка производится с учетом справочных данных о стоимости строительства подвалов, приводимых в Приложении «Стоимостные коэффициенты по элементам здания»

5. Поправка на наличие фонарей

Поправка производится с учетом справочных показателей, также приведенных в Приложении «Стоимостные коэффициенты по элементам здания»

6. Поправки на фундамент

Поправки определяются на отличия в прочности грунтов, в глубине заложения фундаментов и в степени их обводнения.

В справочных показателях затраты на устройство фундаментов учтены, как правило, при расчетном давлении на грунт основания 0,25 МПа (2,5 кгс/кв. см). В случае устройства фундаментов при другом расчетном давлении показатели затрат на фундаменты, умножается на коэффициенты, приведенные ниже в таблице:

Расчетное давление на основание, Мпа (кг/кв. см)	0,2 (2)	0,25 (2,5)	0,3 (3)	0,35 (3,5)	0,4 (4)	0,45 (4,5)
Коэффициент к стоимости затрат на фундамент	1,2	1	0,95	0,88	0,82	0,75

В справочных показателях затраты на устройство фундаментов в большинстве случаев учтены при глубине заложения 2,5 м.

При изменении глубины заложения фундаментов к показателям на земляные работы и устройство фундаментов следует применять коэффициенты, приведенные ниже в таблице:

Глубина заложения фундаментов, м	2	2,2	2,5	2,8	3,1	3,4
Коэффициент к стоимости затрат на фундамент	0,91	0,93	1	1,02	1,04	1,06

В справочных показателях затраты на фундаменты определены для условий строительства в мокрых грунтах. При строительстве в сухих грунтах к показателям затрат на фундаменты следует применять понижающий коэффициент 0,8.

Поправки второй группы, выраженные в виде корректирующих коэффициентов к стоимости всего здания:

1. Поправка на разницу в объеме ($V, м^3$) или площади ($S, м^2$)

Поправка определяется с помощью следующих коэффициентов:

На разницу в объеме		На разницу в площади	
$V_o/V_{спр}$	K_o	$S_o/S_{спр}$	K_o
0,10-0,29	1,22	0,25-0,49	1,2
0,30-0,49	1,2	0,50-0,85	1,1
0,50-0,70	1,16	0,86-1,15	1
0,71-1,30	1	1,16-1,50	0,95
1,31-2,00	0,87	1,51-2,00	0,93

2. Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности ($K_{сейсм}$)

Корректировка вводится в случае, когда оцениваемое здание располагается в районе с сейсмичностью, отличающейся от сейсмичности, для которой рассчитаны стоимостные показатели в данном справочнике:

$$K_{сейсм} = \alpha_j / \alpha_c$$

где:

α_j и α_c – коэффициенты уровня стоимости здания соответственно при сейсмичности, учтенной в справочнике (6 баллов), и при сейсмичности j-ом районе расположения оцениваемого объекта:

Сейсмичность в балах	α
6	1
7	1,04
8	1,05
9	1,08
10	1,09

3. Корректирующий коэффициент доначислений ($K_{пз}$)

Корректирующий коэффициент к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли вводится в случае существенного отличия доначислений от уровня, учтенного в справочных стоимостных показателях.

Коэффициент определяется по формуле:

$$K_{пз} = \Pi_o / \Pi_{спр}$$

где:

P_0 – сложившееся в районе расположения оцениваемого здания соотношение между полной стоимостью строительства здания по всем 12 главам сводного сметного расчета плюс непредвиденные работы и затраты к стоимости по локальным сметным расчетам, включающим в себя прямые затраты на выполнение работ, и сметную прибыль.

$P_{\text{спр}}$ – усредненная величина доначислений, охарактеризованная в разделе «Учитываемые затраты», приведено в разделе «Особенности применения справочника».

4. Регионально-экономические поправки

Регионально-экономические поправки позволяют выйти на уровень стоимости зданий в конкретном регионе. При существенном отличии уровня стоимости строительства здания в конкретном населенном пункте по сравнению со средним уровнем стоимости в регионе может вводиться соответствующая поправка к усредненному регионально-экономическому коэффициенту.

5. Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве

Рассчитывается по формуле:

$$K_{\text{инф}} = I_0 / I_{\text{спр}}$$

где:

I_0 и $I_{\text{спр}}$ – индексы цен соответственно на дату проведения оценки и на дату показателей справочника к базовой дате расчета индексов.

Определение прибыли предпринимателя:

ПП – прибыль предпринимателя

Приобретение земельного участка, создание на нем улучшений и последующая эксплуатация (или продажа) – это самостоятельный бизнес, требующий вознаграждения. Эта прибыль выражает вклад застройщика, осуществляющего строительство и берущего на себя риск, связанный со строительством.

Прибыль подрядчика отражает затраты на управление и организацию строительства, общий надзор и связанный с ним риск.

Прибыль подрядчика - это установленная рынком цифра, отражающая сумму, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект. Прибыль предпринимателя является, в основном, функцией риска и зависит от конкретной рыночной ситуации. В зависимости от сложившейся рыночной практики прибыль предпринимателя оценивают как процент от различных составных частей стоимости нового строительства. При этом абсолютное выражение прибыли предпринимателя не изменяется.

Оценка износа

Износ - это потеря стоимости из-за ухудшения физического состояния объекта и/или его функционального и экономического устаревания. Накопленный износ определяется как разница между текущей стоимостью восстановления и реальной рыночной стоимостью объекта на дату оценки.

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, износ подразделяется на три типа: физический износ, функциональное и экономическое устаревание.

Совокупный накопленный износ рассчитывается по формуле:

$$K = 1 - (1 - K_{\text{физ}}) \times (1 - K_{\text{функ}}) \times (1 - K_{\text{эк}}),$$

где:

$K_{\text{физ}}$, $K_{\text{функ}}$, $K_{\text{эк}}$ – коэффициент физического износа, функционального, экономического (внешнего) устаревания соответственно.

Физический износ вызван физическим старением имущества, признаками которого являются потеря прочности, точности, снижение производительности. Здесь фактическое состояние имущества сравнивается с состоянием такого же нового объекта.

Функциональный (моральный) износ может быть вызван наличием целого ряда факторов: более современных аналогов имущества, которые обеспечивают большую производительность; повышенным потреблением ресурсов в процессе производства оцениваемого объекта по сравнению с современными аналогами; более высокой стоимостью создания самого объекта по сравнению с аналогами; для зданий – несоответствие планировочных решений современным требованиям и многими другими.

Внешний (экономический) износ – есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Он может быть вызван целым рядом причин, таких как общеэкономические или внутриотраслевые изменения, в том числе сокращение спроса на определенный вид продукции и сокращение предложения или ухудшение качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций; а также правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

Первоначально определяется физический износ оцениваемого объекта.

$$I_{\text{физ}} = V_x / V_{\text{сн}} \times 100\%$$

где:

V_x - фактический (хронологический) возраст объекта оценки;

$V_{\text{сн}}$ - нормативный срок эксплуатации (экономической жизни).

Функциональное устаревание - это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного сооружения обеспечить полезность по сравнению с новым сооружением, созданным для таких же целей. Он обычно вызван недостатками в планировке, несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам как размер, архитектурный стиль, срок службы и т.д. Функциональное устаревание может быть исправимым и неисправимым. Функциональное устаревание считается исправимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна, или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности или стоимости. В противном случае функциональное

устаревание считается неисправимым. Функциональное устаревание обычно присуще самой собственности.

Экономическое устаревание вызывается факторами извне - изменением ситуации на рынке, изменением финансовых и законодательных условий и т.д.

Экономическое устаревание вызывается уменьшением полезности здания в результате изменения внешних условий. Под внешними условиями подразумевается также качество местоположения, транспортная доступность, условия рынка, правовой статус, порядок налогообложения.

Существуют два подхода к оценке экономического устаревания:

- капитализация потери дохода, относящегося к внешнему воздействию;
- сравнение продаж подобных объектов при наличии и без внешних воздействий.

Что касается функционального устаревания, то объекты по своим техническим характеристикам удовлетворяют текущим нормам и сложившимся условиям в регионе, предъявляемым к таким объектам без каких либо усовершенствований. Относительно экономического устаревания это объясняется тем, что внешняя ситуация и окружение объектов оценки создают благоприятные условия для эксплуатации объектов по прямому назначению.

Рыночная стоимость объекта оценки с учетом износа определяется по формуле:

$$C_3 = C_{\text{восст.}} - I_n,$$

где:

C_3 - рыночная стоимость улучшений затратным подходом, руб;

$C_{\text{восст}}$ - полная стоимость замещения улучшений, руб;

I_n - накопленный износ, руб.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

Наименование объекта	Объект капитального строительства под культурно-развлекательный центр
Площадь, м ²	15 345,9
Строительный объем, м ³	94 889
Материал стен	Керамзитобетонные с навесным вентилируемым фасадом
Код справочника КО-Инвест	Общественные здания, стр.463, код ru03.11.000.0060
Класс конструктивной системы	КС-4
Год постройки	2011
Справочный показатель по объектам-аналогам	10 937
Первая группа поправок, выраженных в рублях на 1 ед. изм. здания (+удорожание, - удешевление)	
на отличия в объемно-планировочных решениях:	
- на отсутствие части наружных стен	0
- на различие в высоте этажа	0
- на различие в количестве перегородок	0
- на наличие подвалов	0
- на наличие фонарей	0
- на учет особостроительных работ	0
- на различие в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов и свайного основания	0
на отличие в конструктивных элементах:	
- кровли	0
- наружных стен	+ 596,78
- перекрытий	0
- полов	0
- заполнения проемов	0
- отделки стен, перегородок, потолков	0
- прочие отличия	0
Итого по первой группе поправок	+ 596,78
Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов	
-на различие в объеме здания	1
-на различие в площади здания	1
-на различие в климате	1
-на фундамент	0,80
-на величину прочих и непредвиденных затрат	1
-на региональное различие уровня цен на ресурсы	1
-на изменение цен после издания справочника	1,02
-по учету налога на добавленную стоимость	1
-прочие корректирующие коэффициенты	0,90
Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок	0,73
Скорректированный показатель в стоимости по объектам-аналогам, руб.	8 420
Общая площадь объекта оценки, кв.м.	15 345,9
Строительный объем, куб.м., ед.изм.	94 889
Стоимость строительства нового объекта, руб	798 965 380
Прибыль предпринимателя ИП, коэф.	0,15
Прибыль предпринимателя ИП, руб.	119 844 807
Стоимость затрат на замещение, руб	918 810 187
Износ объекта	39,8
-физический износ, %	4,80
-функциональное устаревание, %	0,00

- экономическое устаревание, %	35,00
- накопленный износ, коэф.	0,602
- накопленный износ, руб.	365 686 454
Рыночная стоимость улучшений, полученная затратным подходом, руб., без учета НДС	553 123 733
Рыночная стоимость улучшений, полученная затратным подходом, руб. с учетом округления*, без учета НДС	553 124 000

*Округление осуществляется по правилам математики до целых тысяч рублей.

Расчет корректировок

Первая группа поправок, выраженных в рублях на 1 ед. изм. здания (+удорожание, - удешевление)

Корректировки на отличия в объемно-планировочных решениях:

Корректировка на отсутствие наружных стен.

Данная корректировка не вносилась в связи с отсутствием данных о возможном отличии объекта оценки и объекта-аналога.

Корректировка на различия по высоте этажей.

Данная корректировка не вносилась в связи с отсутствием данных о возможном отличии объекта оценки и объекта-аналога.

Корректировка на различия в количестве перегородок.

Данная корректировка не вносилась в связи с отсутствием данных о возможном отличии объекта оценки и объекта-аналога.

Корректировка на наличие подвалов.

Данная корректировка не вносилась в связи с отсутствием данных о возможном отличии объекта оценки и объекта-аналога.

Корректировка на наличие фонарей.

Данная корректировка не вносилась в связи с отсутствием данных о возможном отличии объекта оценки и объекта-аналога.

Корректировка на учет особостроительных работ.

Данная корректировка не вносилась в связи с отсутствием данных о возможном отличии объекта оценки и объекта-аналога.

Корректировка на различие в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов и свайного основания.

Данная корректировка не вносилась в связи с отсутствием данных о возможном отличии объекта оценки и объекта-аналога..

Корректировки на отличие в конструктивных элементах:

Корректировка на отличие в кровли.

Данная корректировка не вносилась в связи с отсутствием данных о возможном отличии объекта оценки и объекта-аналога.

Корректировка на отличие наружных стен.

У объекта оценки, согласно техническому паспорту, материал наружных стен – керамзитобетонный с навесным вентилируемым фасадом. У объекта-аналога наружные стены – железобетон.

Сумма корректировки определена по следующей формуле:

$$C_o = C_c \times \Phi_o / \Phi_c$$

В объекте (из справочника) ru03.11.000.0060 стоимость конструктивного элемента (C_c), составляет 1 108,3 руб.

Коэффициент наружных стен из керамзитобетонных блоков составляет 0,8.

Коэффициент наружной отделки в виде обшивки стен алюминиевой выгонки составляет 0,8

$$\Phi_o = 0,8 + 0,8 = 1,6$$

Коэффициент наружных стен из монолитного железобетона составляет 1,04 (Φ_c).

$$C_o = 1108,3 \times 1,6 / 1,04 = 1\,705,08$$

Коэффициент на удорожание наружных стен составляет:

$$1\,705,08 - 1\,108,3 = 596,78$$

Корректировка на отличие в перекрытиях.

Данная корректировка не вносилась в связи с отсутствием данных о возможном отличии объекта оценки и объекта-аналога.

Корректировка на отличия в полах.

Данная корректировка не вносилась в связи с отсутствием данных о возможном отличии объекта оценки и объекта-аналога.

Корректировка на отличия в заполнениях проемов.

Данная корректировка не вносилась в связи с отсутствием данных о возможном отличии объекта оценки и объекта-аналога.

Корректировка на отличие в отделке стен, перегородок, потолков.

Данная корректировка не вносилась в связи с отсутствием данных о возможном отличии объекта оценки и объекта-аналога.

Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов

Корректировка на различие в объеме здания

Для расчета данной корректировки используются данные из представленной ниже таблицы:

На разницу в объеме		На разницу в площади	
$V_o/V_{спр}$	K_o	$S_o/S_{спр}$	K_o
0,10-0,29	1,22	0,25-0,49	1,2
0,30-0,49	1,2	0,50-0,85	1,1
0,50-0,70	1,16	0,86-1,15	1
0,71-1,30	1	1,16-1,50	0,95
1,31-2,00	0,87	1,51-2,00	0,93

Для расчета корректировки на объем используется частное объема объекта оценки на объем объекта-аналога:

$94\ 889 / 95\ 700 = 0,99$ – данное соотношение в таблице соответствует коэффициенту 1.

Для расчета корректировки на площадь используется частное площади объекта оценки на площадь объекта-аналога:

$15\ 770,3 / 17\ 400 = 0,91$ – данное соотношение в таблице соответствует коэффициенту 1.

Корректировка на различие в климате

Данная корректировка не вносилась, в связи с тем, что объект оценки и объект-аналог расположены в Московской области (в едином климатическом поясе).

Корректировка на фундамент

В справочных показателях затраты на фундаменты определены для условий строительства в мокрых грунтах. При строительстве в сухих грунтах к показателям затрат на фундаменты следует применять понижающий коэффициент 0,8.

Оценщик ввел корректировочный коэффициент в размере 0,8

Корректировка на величину прочих и непредвиденных затрат

Данная корректировка не вносилась.

Корректировка на зональное различие в уровне цен на ресурсы

Данная корректировка не вносилась, в связи с тем, что объект оценки и объект-аналог расположены в Московской области.

Корректировка на изменение цен после издания справочника

Для расчета данной корректировки использовались данные индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексов изменения сметной стоимости проектных и изыскательских работ для строительства, опубликованные на сайте минэкономразвития РФ (<http://economy.gov.ru>):

Период, на который установлены индексы изменения стоимости строительно-монтажных, проектных и изыскательских работ	Индекс изменения стоимости изыскательских работ для строительства (по отношению к базовым ценам по состоянию на 1 января 2001 года)	Индекс изменения стоимости проектных работ для строительства (по отношению к базовым ценам по состоянию на 1 января 2001 года)	Документ, установивший индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных, проектных и изыскательских работ
II квартал 2017 г.	3,99	3,99	Письмо Минстроя России от 30.06.2017 N 23090-ХМ/09 Письмо Минстроя России от 09.06.2017 N 20618-ЕС/09 Письмо Минстроя России от 23.06.2017 N 22338-ХМ/09
I квартал 2016 г.	3,93	3,92	Письмо Минстроя России от 19.02.2016 N 4688-ХМ/05

Размер корректировки составляет 1,02.

Корректировка по учету налога на добавленную стоимость

Данная корректировка равна 1, в связи с тем, что стоимость объекта оценки определяется без учета налога на добавленную стоимость.

Прочие корректирующие коэффициенты.

В качестве прочего корректирующего коэффициента Оценщик использовал корректировку на оптовую покупку строительных материалов. В связи с большим объемом работ, для реализации данного проекта необходимы очень большие объемы строительных материалов, поставщики с целью заключения договора на поставку необходимых материалов будут готовы предоставить скидку на опт. Проведя анализ данного сегмента рынка, Оценщик пришел к выводу, что в среднем размер скидки составляет 10%.

Корректировка на прибыль предпринимателя.

Для оцениваемого объекта недвижимости прибыль предпринимателя составляет 15%. Источник информации: Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты. Л.А. Лейфер, Д.А. Шегурова. - НН. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2014.. ТОМ 2, стр. 120.

Оценщиком было принято решение использовать корректировочный коэффициент в размере 0,15.

Корректировка на износ

Определение корректировки на физический износ:

Физический износ по методу хронологического возраста рассчитывается по формуле:

$$I_{\text{физ}} = V_x / V_{\text{сс}} \times 100\%$$

где:

V_x - фактический (хронологический) возраст объекта оценки;

$V_{\text{сс}}$ - нормативный срок эксплуатации (экономической жизни).

Классификация общественных зданий по капитальности

Группа зданий	Вид зданий, материалы фундаментов, стен, перекрытий	Срок службы здания, лет
I	Здания каркасные, с железобетонным или металлическим каркасом, с заполнением каркаса каменными материалами	175
II	Здания особо капитальные, с каменными стенами из штучных камней или крупных блоков; колонны и столбы — железобетонные или кирпичные; перекрытия — железобетонные или каменные своды по металлическим балкам	150
III	Здания с каменными стенами из штучных камней или крупных блоков; колонны и столбы — железобетонные или кирпичные; перекрытия — железобетонные или каменные своды по металлическим балкам	125
IV	Здания со стенами облегченной (каменной) кладки; колонны и столбы — железобетонные; перекрытия — деревянные	100
V	Здания со стенами облегченной кладки; колонны и столбы — кирпичные или деревянные; перекрытия — деревянные	80
VI	Здания деревянные; стены — бревенчатые или брусчатые	50
VII	Здания деревянные каркасные, щитовые	25
VIII	Облегченные здания	15
IX	Палатки, павильоны, ларьки и другие облегченные здания торговли	10

Объект оценки относится к третьей группе капитальности, срок службы – 125 лет.

Физический износ равен:

$$6 / 125 \times 100\% = 4,8\%$$

Определение корректировки на внешний износ:

Для определения величины внешнего (экономического) износа, Оценщик использовал данные приведенные в справочнике «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» (СРД №20) 2017г.:

Город, область, местоположение объекта	Тип недвижимости	Внешний износ, %
Московская область, 30-60 км от МКАД	Магазины	35%

Корректировка на функциональное устаревание не вносилась.

Корректировка на износ равна $4,8\% + 35\% = 39,8\%$

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТоговый ВЫВОД О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оценка производилась на основании осмотра объекта оценки, технической документации, информации полученной в результате анализа рынка. Отдельные части оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем ограничения и допущения.

В процессе выполнения задания на оценку были проанализированы три основных подхода к определению стоимости объекта недвижимости; затратный, сравнительный и доходный. Задачей оценщика являлось дать как можно более четкий и однозначный ответ заказчику относительно величины стоимости его собственности.

Рыночная стоимость объекта оценки составляет:

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость имущества руб., без НДС.
1	Объект капитального строительства	553 124 000
2	Земельный участок	17 427 000
3	Итого	570 551 000

Таким образом, величина рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости по состоянию на дату оценки, составляет (округленно):

**570 551 000 рублей (Пятьсот семьдесят миллионов пятьсот пятьдесят
одна тысяча) рублей, без НДС.**

ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ

Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

- Ø Изложенные в данном отчете верны и соответствуют действительности;
- Ø Анализ использованного объема информации и документации показал ее достоверность и достаточность для проведения оценки;
- Ø Проведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий;
- Ø Оценщик не имеет не в настоящем не в будущем, какого либо интереса в объектах собственности, являющихся предметом данного отчета. Оценщик не имеет личной заинтересованности и предубеждений в отношении сторон, имеющих интерес к этим объектам;
- Ø Вознаграждение оценщика не связано с объявлением заранее преопределенной стоимости, или тенденции в определении стоимости в пользу Заказчика;
- Ø Задание на оценку не основывалось на требованиях определения минимальной цены, оговоренной цены или одобрения ссуды;
- Ø Оценка была проведена, а отчет был составлен в соответствии с Федеральными стандартами оценки: «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), «Требование к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденными приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №№297,298,299 и «Оценка Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611.;
- Ø Оценщик имеет базовое, а также профессиональное образование в области оценки, установленное Федеральным законодательством;
- Ø Приведенные в отчете фактические данные, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования знаний и умений Оценщика, и являются, на его взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

_____ ИП Соловьев Олег Владиславович

Оценщик _____ Соловьев Олег Владиславович

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ И СПРАВОЧНО-МЕТОДИЧЕСКОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

Нормативные документы

1. Гражданский кодекс РФ. Ч. I-II// Федеральный закон №15-ФЗ от 26.01.1996г.
2. Налоговый кодекс РФ
3. Земельный кодекс РФ
4. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года №135-ФЗ
5. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297;
6. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
7. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (от 25 сентября 2014 г. № 611, утвержден приказом Минэкономразвития России);
9. Международные стандарты оценки Международного Комитета по стандартам оценки (седьмое издание 2005 г.).

Методическая литература

10. Оценка рыночной стоимости недвижимости. - М.: Дело, 1998.
11. Дж. Фридман, Н. Ордуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. - М.: 1995.
12. Г. Харрисон. Оценка недвижимости. - М.: 1994.
13. П.Г. Грабовый. Экономика и управление недвижимостью. – М. 1999.Е.С.
14. А.П. Ковалев. Оценка стоимости активной части основных фондов. – М. 1997.
15. «Техническая инвентаризация недвижимости производственных зданий и сооружений.» - Сборник официальных материалов М: Граница, 2003.
16. Постановления Государственного комитета СССР по делам строительства от 11 мая 1983 г. N 94 и письма Государственного строительного комитета СССР от 6 октября 1990 г. N 14-Д
17. "Справочник оценщика недвижимости. Том 2" Нижний Новгород 2014 под редакцией Лейфера Л.А.
18. «Справочник оценщика недвижимости» издание 3-е, Лейфер Л.А., Стерлин А.М. 2014г.
19. «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» (СРД №20), Москва, 2017г.
20. Учебно-методическое пособие под редакцией С.В.Грибовского, С.А.Сивец «Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества», М., 2008
21. Ко-Инвест «Общественные здания», 2016г.

Справочная литература

22. Государственный Комитет Российской Федерации по статистике, Интернет-сайт: <http://www.gks.ru>
23. Центральный банк Российской Федерации, Интернет-сайт: <http://www.cbr.ru>
24. «Правила оценки физического износа зданий» (ВСН 53-86; Госгражданстрой, Москва, 1990г.)
25. <http://roscadastr.com> (Роскадастр)
26. <http://www.bn.ru/graphs/report.php>
27. <http://www.avito.ru>
28. <http://www.gks.ru/>
29. <http://www.cian.ru>
30. <https://realty.dmir.ru>
31. <https://zdanie.info>

ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

<i>Отчет:</i>	документ, составленный в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности, федеральными стандартами оценочной деятельности, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и других заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки
<i>Объект оценки:</i>	объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.
<i>Дата оценки:</i>	дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки
<i>Право собственности:</i>	право по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом, передавать свои полномочия другому лицу, использовать имущество в качестве залога или обременять его иными способами, передавать свое имущество в собственность или в управление другому лицу, а также совершать в отношении своего имущества любые действия, не противоречащие закону. Право владения представляет собой возможность иметь у себя данное имущество. Право пользования представляет собой возможность использовать имущество. Право распоряжения представляет собой возможность определять юридическую судьбу имущества (отчуждать в той или иной форме, уничтожать и т.д.)
<i>Собственник:</i>	физическое или юридическое лицо, имеющее на законном основании право собственности.
<i>Цена:</i>	это предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная в процессе взаимоотношений продавца и покупателя сумма денег.
<i>Рыночная стоимость:</i>	<p>есть наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none"> w одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; w стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; w объект оценки представлен на открытый рынок посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; w цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; w платеж за объект оценки выражен в денежной форме. (Федеральные стандарты оценки, обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №256);
<i>Стоимость объекта оценки:</i>	расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.
<i>Итоговая стоимость объекта</i>	определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке

<i>оценки:</i>	
<i>Стоимость воспроизводства объекта оценки</i>	сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.
<i>Процесс оценки:</i>	определенная последовательность процедур, используемая для получения оценки стоимости. Процесс оценки обычно завершается отчетом об оценке, придающим доказательную силу оценке стоимости
<i>Принципы оценки:</i>	интерпретация общих экономических законов для целей оценки недвижимости. Эти принципы следующие: <ul style="list-style-type: none"> w принцип спроса и предложения; w принцип изменения; w принцип конкуренции; w принцип замещения; w принцип вклада; w принцип предельной продуктивности; w принцип наилучшего использования; w принцип соответствия; принцип ожидания.
<i>Подход к оценке:</i>	совокупность методов оценки, объединенных общей методологией
<i>Метод оценки:</i>	способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке
<i>Затратный подход:</i>	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом износа.
<i>Сравнительный подход:</i>	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.
<i>Доходный подход:</i>	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки
<i>Объект-аналог объекта оценки:</i>	признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.
<i>Срок экспозиции объекта оценки:</i>	Рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичной оферты) объекта оценки до даты совершения сделки с ним
<i>Износ (обесценение):</i>	потеря стоимости недвижимости под действием различных причин, среди которых выделяют физическую амортизацию, функциональное (моральное) обесценение, а также устаревание, вызванное влиянием окружающей среды
<i>Эксплуатационный износ:</i>	количественная мера физического старения АТС и его элементов, достигнутого в результате эксплуатации
<i>Срок экономической</i>	это период времени, в течении которого объект можно использовать, извлекая прибыль. В этот период улучшения вносят вклад в стоимость объекта. СЭЖ объекта заканчивается,

<i>жизни:</i>	когда производимые улучшения не вносят вклад в стоимость объекта вследствие его общего устаревания.
<i>Срок физической жизни:</i>	это нормативно разработанный заводом – изготовителем период времени, в течение которого объект годен к эксплуатации и соответствует заложенным в него параметрам. Срок физической жизни заканчивается, когда объект утилизируется.
<i>Срок оставшейся экономической жизни:</i>	это период времени от настоящего момента до окончания экономической жизни объекта.
<i>Хронологический возраст:</i>	это период времени, прошедший с момента ввода объекта в эксплуатацию.
<i>Эффективный возраст:</i>	это возраст, соответствующий физическому состоянию объекта.

Приложение 1. Документы, предоставленные Заказчиком



900.09006_16242363



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ

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

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

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

г. Москва

Дело № А40-71988/17-38-48Б

28 июня 2017 г.

Резолютивная часть решения объявлена 08 июня 2017 г.

В полном объеме решение изготовлено 28 июня 2017 г.

Арбитражный суд города Москвы в составе:

председательствующего-судьи Иванова А.А.,

при ведении протокола секретарем судебного заседания Лесниковой А.К.,

рассмотрев в открытом судебном заседании заявление Шевченко Александра Владимировича о признании несостоятельным (банкротом) ООО «ИТБ Финанс» (ИНН/ОГРН 7718545596/1057746733956; 115054, г. Москва, ул. Дубининская, д.45),

при участии:

- от общего собрания ООО «ИТБ Финанс»: Зюбин П.В. по протоколу от 02.06.2017 г. (паспорт серия 45 13 №486445 выдан отделом УФМС России по гор. Москве по району Тропарево-Никулино, дата выдачи 17.03.2014, код подразделения 770-072),

- от Шевченко А.В.: Колдратьев С.А. по дов. 50 АА №7172155 от 22.05.2017 г.,

- от ООО «ИТБ Финанс»: Лукьянова Е.Б. по дов. от 24.04.2017 г. и Полторацкая О.Б. по дов. от 02.06.2017 г.,

- от Кандракина К.В.: Соловьев М.М. по дов. 50 АА №7172485 от 06.06.2017 г.,

- от АКБ «ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ТОРГОВЫЙ БАНК» (ПАО): Арбузов Е.П. по дов. №1951 от 20.12.2016 г., Зарубин А.А. по дов. №1165 от 15.06.2016 г., Ровинский Ю.А. по дов. №592 от 18.05.2017 г. и Куликов А.В. по дов. №42 от 23.01.2017 г.,

Установил: Определением Арбитражного суда города Москвы от 15.05.2017 принято к производству заявление Шевченко Александра Владимировича о признании несостоятельным (банкротом) ООО «ИТБ Финанс» (ИНН/ОГРН 7718545596/1057746733956; 115054, г. Москва, ул. Дубининская, д.45). Возбуждено производство по делу № А40-71988/17-38-48Б.

05.05.2014 г. между ООО «Партнерство» и ООО «ИТБ Финанс» (далее – Должник) заключен договор № 05/05-05/2014 участия в долевом строительстве, в соответствии с условиями которого застройщик обязался построить шестизэтажный многоквартирный жилой дом, а должник оплатить установленную цену. В связи с неисполнением своих обязательств у должника образовалась задолженность перед ООО «Партнерство» в размере 37 711 204,51 руб.

Из заявления усматривается, что 09.01.2017 г. между ООО «Партнерство» и Шевченко А.В. (далее – Кредитор) заключен договор уступки права требования, по которому к Шевченко А.В. переходит право требования денежных средств с Должника по договору № 05/05-05/2014 от 05.05.2014 г. в размере 41 482 324,51 руб., в том числе 37 711 204,51 руб. – основной долг, 3 771 120,00 руб. – штрафные санкции.

16.01.2017 г. подписано соглашение между Шевченко А.В. и ООО «ИТБ Финанс» о погашении долга в заемное обязательство. Должник обязался вернуть долг в размере 35 000 000 руб. в срок до 27.01.2017 г. с начисленными процентами за пользование заемными денежными средствами из расчета 14% годовых.

В обеспечение исполнения должником обязательства в части выплаты 3 000 000 руб. 16.01.2017 г. между Кредитором и ООО «Прайм-1 рейд» заключен договор поручительства.

Однако ни должником, ни поручителем не исполнены обязательства по оплате задолженности, в связи с чем, Шевченко А.В. вынужден обратиться с иском в Преображенский районный суд города Москвы.

Решением Преображенского районного суда города Москвы по делу № 2-2792/2017 от 10.04.2017 г. иск удовлетворен частично, с ООО «ИТБ Финанс», ООО «Прайм Трейд» солидарно взыскана в пользу Шевченко А.В. задолженность в размере 3 000 000 руб. основной долг, 23 200 руб. расходы по оплате госпошлины. С ООО «ИТБ Финанс» в пользу Шевченко А.В. задолженность в размере 35 000 000 руб. основной долг, 563 835,62 руб. проценты за пользование займом, 3 255 000 руб. неустойка, 60 000 руб. госпошлина.

Указанный судебный акт вступил в законную силу 11 мая 2017 г. До настоящего момента решение Преображенского районного суда города Москвы по делу №2-2792/2017 от 10.04.2017 г. о погашении задолженности не исполнено.

Таким образом, задолженность подтверждена вступившим в законную силу судебным актом, Должником не исполнено денежное обязательство в течение срока, превышающего три месяца с момента, когда оно должно было быть исполнено, при наличии задолженности более 300 000 руб., то есть Должник отвечает признакам банкротства, предусмотренным п. 2 ст. 3 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

В настоящем судебном заседании дело подлежит рассмотрению по существу.

От представительшей Шевченко А.В. и Кандрахина К.В. поступило ходатайство о процессуальном правопреемстве, из которого усматривается следующее.

Между Шевченко А.В. и Кандрахиным К.В. 05.06.2017 г. заключен договор уступки, в соответствии с условиями п 3.5 которого все права требования, установленные Решением Преображенского районного суда города Москвы по делу № 2-2792/2017 от 10.04.2017, от первоначального кредитора переходят к новому кредитору в общей сумме 38 902 035,62 (Тридцать восемь миллионов девятьсот две тысячи тридцать пять) руб. 62 коп. в момент подписания Договора уступки, то есть 05.06.2017.

Таким образом, на дату судебного заседания о рассмотрении обоснованности заявления о признании ООО «ИТБ Финанс» несостоятельным (банкротом), Шевченко А.В. не является кредитором Должника.

В соответствии со ст. 48 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в случаях выбытия одной из сторон в спорном или установленном судебным актом арбитражного суда правоотношении (реорганизация юридического лица, уступка требования, перевод долга, смерть гражданина и другие случаи перемены лиц в обязательствах) арбитражный суд производит замену этой стороны ее правопреемником и указывает на это в судебном акте. Правопреемство возможно на любой стадии арбитражного процесса.

На основании абз. 2 п. 6 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации №35 от 22.06.2012 г. при переходе требования заявителя к другому лицу после возбуждения дела о банкротстве, в том числе на этапе рассмотрения обоснованности заявления о признании должника банкротом, рассматривающий дело о банкротстве суд самостоятельно производит замену заявителя его правопреемником, при этом не требуется предварительной замены его в деле, по которому был вынесен подтверждающий его требование судебный акт.

Обоснованных возражений по заявленному ходатайству о процессуальном правопреемстве от лиц, участвующих в деле не поступило; заявление подтверждается договором цессии с приложенными к нему доказательствами.

Учитывая возбуждение производства по делу 15.05.2017 г., а совершившийся переход права требования к Должнику 05.06.2017 г., суд приходит к выводу об обоснованности заявленного ходатайства и производит замену кредитора Шевченко А.В. на Кандрахина К.В.

Новый кредитор – Кандрахин К.В. поддержал требования заявителя и просил включить в реестр требований кредиторов должника задолженность в размере 38 902 035,62 руб., в том числе 35 000 000 руб. – основной долг, 563 835,62 руб. – проценты за пользование займом, 83 200 руб. – расходы по уплате госпошлины, 3 255 000 руб. – неустойка, для целей включения в третью очередь реестра требований кредиторов ООО «ИТБ Финанс».

Также представитель Кандрахица К.В. ходатайствует в порядке ст. 49 АПК РФ об уточнении заявленных требований в части применения к должнику упрощенной процедуры ликвидируемого должника.

Суд принимает уточнение, поступившее от Кандрахица К.В. в порядке ст. 49 АПК РФ.

Должником в материалы дела представлен отзыв с приложением бухгалтерского баланса за 2016 год, а также сведений (справок) о дебиторской и кредиторской задолженности, согласно которому размер кредиторской задолженности на 31.05.2017 составляет 575 121 031,82 руб., в том числе задолженность по заработной плате в размере 3 848 355,72 руб., задолженность по обязательным платежам в бюджет и внебюджетные фонды составляет 4 170 823,33 руб. При этом размер активов составляет 605 541 418,94 руб., в том числе дебиторская задолженность 47 440 337,73 руб., основные средства – 558 201 081,21 руб. (в залоге у ПАО АКБ «ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ТОРГОВЫЙ БАНК», далее Банк).

Таким образом, размер активов незначительно, примерно на 5% - 300 млн. руб., превышает размер имеющейся кредиторской задолженности.

Представитель участников поддержал требования заявителя, представил отзыв, а также решение участников должника от 10.01.2017 г. и доказательства его представления в налоговый орган, а также пояснил, что ликвидация направлена на скорейшее исполнение требований кредиторов, т.к. без реализации активов – недвижимого имущества невозможен расчет с кредиторами.

Затягивание и отложение реализации имущества приведет к увеличению задолженности по процентам и штрафным санкциям, по договорам займа и иным требованиям кредиторов, и как следствие, невозможности их полного исполнения.

Представитель АКБ «ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ТОРГОВЫЙ БАНК» возражал по доводам отзыва, ходатайствовал об отложении судебного заседания, а в прениях сторон представил заранее заготовленное письменное ходатайство о назначении экспертизы, и повторно просил об отложении судебного заседания.

Представитель АКБ «ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ТОРГОВЫЙ БАНК» (ПАО) возражал против открытия в отношении ООО «ИТБ Финанс» конкурсного производства по упрощенной процедуре ликвидируемого Должника, ходатайствовал перед судом о назначении экспертизы в отношении оценки рыночной стоимости имущества, находящегося в залоге у Банка, просил суд отложить судебное заседание либо объявить перерыв в судебном заседании для ознакомления с материалами дела и формирования правовой позиции.

Рассмотрев материалы дела, оценив относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности на основании ст.71 АПК РФ, суд приходит к следующим выводам.

Протоколом участников должника ООО «ИТБ Финанс» от 10.01.2017 г. принято решение о добровольной ликвидации, ликвидатором утвержден П.Б. Зюбин, соответствующее уведомление направлено в регистрирующий орган (ИФНС России № 46 по г. Москве).

Указанные обстоятельства лицами, участвующими в деле не оспариваются.

При этом, как следует из выписки из Единого государственного реестра юридических лиц (далее - ЕГРЮЛ), в отношении ООО «ИТБ Финанс» по состоянию на 08.06.2017 г. запись о ликвидации Общества в ЕГРЮЛ не внесена.

Вместе с тем, сообщение о ликвидации носит уведомительный характер, а отсутствие записи в ЕГРЮЛ о принятом в отношении ООО «ИТБ Финанс» решении о ликвидации не исключает факт нахождения должника в процессе ликвидации.

Особенности банкротства ликвидируемого должника предусмотрены специальными нормами Закона о банкротстве (статьи 224 - 226), которые не устанавливают обязанности представлять суду доказательства выполнения требований статей 62 и 63 Гражданского кодекса Российской Федерации, регулирующих порядок добровольной ликвидации юридического лица.

При этом суд принимает во внимание, что представителем участников Должника подтверждается факт принятия решения о ликвидации и направления соответствующего уведомления о предстоящей ликвидации по форме 15001 в регистрирующий орган, а Должником представлены доказательства уведомления дебиторов и кредиторов ООО «ИТБ Финанс» о принятии его участниками решения о добровольной ликвидации. Кроме того,

информация о принятом решении о добровольной ликвидации размещена на официальном сайте ФНС России.

В силу статей 2, 70 Закона о банкротстве задачей процедуры наблюдения является анализ финансового состояния должника, установление возможности восстановления платежеспособности должника в целях его дальнейшей хозяйственной деятельности. В случае нахождения должника в стадии ликвидации необходимости в предварительной работе нет. Объемом соответствующей информации должен обладать ликвидатор.

В соответствии с положениями пункта 1 статьи 224 Закона о банкротстве юридическое лицо, в отношении которого принято решение о ликвидации, ликвидируется только в порядке, предусмотренном названным Законом, - по правилам пункта 1 статьи 225 Закона о банкротстве, установленным для банкротства ликвидируемого должника, в отношении которого такие процедуры банкротства как наблюдение, финансовое оздоровление и внешнее управление не применяются.

Закон о банкротстве также не содержит и положений, запрещающих введение процедуры банкротства ликвидируемого должника по заявлению кредитора.

При этом кредитор-заявитель не обязан доказывать факт недостаточности имущества должника, имеющего иные признаки несостоятельности, в том числе признак неплатежеспособности, наличие которого является достаточным основанием для 3 удовлетворения требования кредитора.

В ходе рассмотрения дела должник поддерживал заявление кредитора, не опровергая доводов, приведенных в обоснование обращения в суд.

Так, согласно ст. ст. 7, 11 Закона о банкротстве конкурсные кредиторы вправе обращаться в арбитражный суд с заявлением о признании должника банкротом.

Из положений статей 3, 33 Закона о банкротстве следует, что заявление о признании должника банкротом принимается арбитражным судом, если требования к должнику - юридическому лицу в совокупности составляют не менее ста тысяч рублей и указанные требования не исполнены в течение трех месяцев с даты, когда они должны быть исполнены.

Для возбуждения производства по делу о банкротстве по заявлению конкурсного кредитора принимаются во внимание требования, подтвержденные вступившим в законную силу решением суда, арбитражного суда, третейского суда (п. 3 ст. 6 Закон о банкротстве).

Порядок установления обоснованности требований конкурсного кредитора, подавшего заявление о признании должника банкротом, предусмотрен ст. 48 Закона о банкротстве.

В п. 62 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 15.12.2004 N 29 "О некоторых вопросах практики применения Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" разъяснено, что если в заседании арбитражного суда по проверке обоснованности требований заявителя к должнику установлено, что по исполнению решения суда учредителями (участниками) либо органом юридического лица, уполномоченным на то учредительскими документами, образована ликвидационная комиссия и стоимость имущества должника недостаточна для удовлетворения требований кредиторов, то к такому должнику судом применяется процедура банкротства ликвидируемого должника в порядке, предусмотренном параграфом 1 главы XI Закона о банкротстве.

В этом случае арбитражный суд принимает решение о признании ликвидируемого должника банкротом и об открытии конкурсного производства и утверждает конкурсного управляющего. При этом наблюдение, финансовое оздоровление и внешнее управление при банкротстве ликвидируемого должника не применяются.

При этом, нахождение должника в стадии ликвидации и работа ликвидационной комиссии (ликвидатора) не лишают заявителя-кредитора права на обращение в арбитражный суд с заявлением о признании должника банкротом на общих основаниях, если должник обладает признаками банкротства, предусмотренными статьей 3 Закона о банкротстве, и имеются условия, установленные пунктом 2 статьи 33 этого же Закона, поскольку положения статей 224 - 226 указанного Закона, являющиеся специальными 4 нормами права, устанавливающими особенности банкротства ликвидируемого должника, не исключают возможности возбуждения производства по делу о несостоятельности (банкротстве) на общих основаниях - по заявлению кредитора.

Если с заявлением о признании банкротом ликвидируемой организации обращается ликвидационная комиссия, то она обязана доказать, что стоимость имущества должника - юридического лица, в отношении которого принято решение о ликвидации, недостаточна для удовлетворения требований кредиторов.

Если же с таким заявлением обращается кредитор, то он доказывать упомянутое обстоятельство не обязан, при этом если уже создана ликвидационная комиссия, то дело о банкротстве такого должника рассматривается по правилам о банкротстве ликвидируемого должника, а если еще не создана - то по общим правилам (в том числе с введением наблюдения).

При таких обстоятельствах, должника на основании ст. п. 1 ст. 225 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» следует признать банкротом как ликвидируемого и ввести в отношении него конкурсное производство.

В материалы дела поступило представление саморегулируемой организации на кандидата на должность конкурсного управляющего должника Кондрахина Константина Александровича.

Рассмотрев указанную кандидатуру, суд установил, что она соответствует требованиям ст. 20 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Оценив доводы и ходатайства АКБ «ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ТОРГОВЫЙ БАНК», оценив вопрос добросовестности с учетом положений, изложенных в Постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 г. N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации", признается судом недобросовестными действия банка, а не должника и его участников, а потому отвергаются судом.

В соответствии с первым пунктом заявленных возражений, по мнению АКБ «ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ТОРГОВЫЙ БАНК», отсутствует обязательный признак недостаточности имущества. Имущества должника достаточно для расчетов со всеми кредиторами. При таких обстоятельствах открытие конкурсного производства, минуя процедуру наблюдения невозможно.

В соответствии с Постановлением Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 15.12.2004 N 29 "О некоторых вопросах практики применения Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" изучение данных обстоятельств имеет значение только при рассмотрении заявления должника, по заявлению кредитора - не требуется.

Не соответствует действительным обстоятельствам дела заявление Банка о том, что имущества должника ООО «ИТБ Финанс» достаточно для погашения требований иных кредиторов.

Так, из последних балансов, представленных сторонами и даже самим АКБ «ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ТОРГОВЫЙ БАНК» усматривается, что активы превышают пассивы всего на 30 млн. рублей, из которых 47 млн. рублей составляет дебиторская задолженность. Доказательств возможности ее взыскания в полном объеме не представлено.

Более того, с момента введения процедуры подлежат начислению мораторные проценты. С учетом условий договора, заключенного между Должником и АКБ «ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ТОРГОВЫЙ БАНК» (приложен к заявлению о вступлении в дело о банкротстве), а также договором с Шевченко А.В. начисленные мораторные проценты сделают невозможным удовлетворение требований других кредиторов и будут направлены лишь на получение большего удовлетворения в пользу Банка.

При этом сам представитель АКБ «ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ТОРГОВЫЙ БАНК» пояснил, сославшись на представленные документы, что ежемесячный чистый доход должника ООО «ИТБ Финанс» составляет 8 млн. (примерно 12 - 4). Таким образом, даже при введении процедуры наблюдения и в дальнейшем реабилитационной процедуры - внешнее управление, погасить задолженность Должника перед своими Кредиторами без реализации имущества ООО «ИТБ Финанс» невозможно, поскольку доходы за период проведения таких процедур не превысили бы 200 млн. рублей.

Таким образом, волеизъявление банка на введение иной процедуры направлено на ущемление прав иных кредиторов и удовлетворение собственной цели - получение большей выгоды по сравнению с другими кредиторами ООО «ИТБ Финанс».

В соответствии со вторым пунктом возражений решение о ликвидации принято с нарушением действующего законодательства, в условиях, когда ООО «ИТБ Финанс» является ответчиком по денежным требованиям, а сами доли участников должника являются объектом уголовных арестов и взыскания в порядке гражданского процессуального законодательства.

Судом установлено, что арест на право владения и пользование не накладывался.

Суд не может согласиться и с отказом на осуществление регистрационного действия.

Более того, препятствия чинит непосредственно АКБ «ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ТОРГОВЫЙ БАНК» без каких-либо на то оснований.

Согласно третьему пункту возражений участники ООО «ИТБ Финанс» и Шевченко А.В. между собой аффилированы и действуют с исключительным намерением причинить вред остальным кредиторам.

Однако АКБ «ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ТОРГОВЫЙ БАНК» не доказана аффилированность указанных лиц.

В соответствии с п. 2 ст. 19 Закона о банкротстве заинтересованными лицами по отношению к должнику - юридическому лицу признаются: руководитель должника, а также лица, входящие в совет директоров (наблюдательный совет), коллегиальный исполнительный орган или иной орган управления должника, главный бухгалтер (бухгалтер) должника, в том числе указанные лица, освобожденные от своих обязанностей в течение года до момента возбуждения производства по делу о банкротстве.

Одно лицо, выкупившее у другого доли и заменившее его, не является заинтересованным лицом по признаку ст. 19 поименованного Закона.

АКБ «ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ТОРГОВЫЙ БАНК» было известно обо всех документах, в том числе, им заблаговременно получено решение участников о начале процедуры ликвидации.

Ни одно лицо, в том числе, АКБ «ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ТОРГОВЫЙ БАНК» не представил доказательств в обоснование своей позиции заблаговременно, в целях соблюдения прав иных участников процесса, в том числе, для ознакомления судом с такими документами.

В соответствии с п.2 ст. 41 АПК РФ лица, участвующие в деле, должны добросовестно пользоваться всеми принадлежащими им процессуальными правами.

Злоупотребление процессуальными правами лицами, участвующими в деле, влечет за собой для этих лиц предусмотренные настоящим Кодексом неблагоприятные последствия.

Оснований для удовлетворения ходатайства об отложении судебного заседания и удовлетворения ходатайства о назначении экспертизы не имеется, поскольку стоимость имущества установлена балансом, доказательств ее несоответствия не представлено.

Исходя из представленной в материалы дела переписки, АКБ «ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ТОРГОВЫЙ БАНК» обладал намерениями получить имущество должника за 250 млн. рублей.

Заранее изготовленное и заявленное на стадии прений ходатайство АКБ «ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ТОРГОВЫЙ БАНК» свидетельствует о недобросовестности Банка. Такие действия влекут за собой неблагоприятные последствия, о чем гласит ст. 41 АПК РФ.

В связи с чем, судом был вынесен на рассмотрение вопрос добросовестности действий АКБ «ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ТОРГОВЫЙ БАНК». И в данном случае недобросовестным, по мнению суда, является именно банк.

Что следует из пояснений участника должника, ООО «ИТБ Финанс» был создан для строительства торгового центра, которое находилось в залоге у АКБ «ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ТОРГОВЫЙ БАНК» и Зюбина Павла Борисовича.

Доводы АКБ «ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ТОРГОВЫЙ БАНК» и Зюбина Павла Борисовича о том, что в дальнейшем доли незаконно были переведены на Монасикова Юрия Владимировича не имеют никакого значения для рассмотрения настоящего дела.

Более того, из диспозиции ч.2 и ч.3 ст. 115 УПК РФ следует, что наложение ареста на имущество состоит в запрете, адресованном собственнику или владельцу имущества, распоряжаться таким имуществом. Запрет на пользование должно быть обосновано отдельно.

При этом фактически для избрания такой меры необходимо достаточное основание, что подтверждается Постановлением Московского городского суда.

Договор кредитования действовал продолжительное время. В 2016 г. АКБ «ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ТОРГОВЫЙ БАНК» потребовал досрочного возврата кредита. Однако суду не представлено доказательств в обоснование.

Должник ООО «ИТЬ Финанс» предпринимал попытки к поискам покупателя недвижимого имущества, в тоже время от ПАО «Сбербанк» поступило предложение на перекредитование Должника. Однако АКБ «ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ТОРГОВЫЙ БАНК» фактически отказался, оставив без внимания поступившие письма.

Устные доводы о том, что данная сделка в дальнейшем могла быть расценена как предпочтительная в порядке ст. 61.3 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» ничем не подтверждены, являются домыслом, принимая во внимание формулировку п.4 ст. 61.4 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Кроме того, в исследуемой ситуации АКБ «ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ТОРГОВЫЙ БАНК» мог предложить погасить указанную задолженность ПАО «Сбербанк» за ООО «ИТЬ Финанс» в полном объеме. Однако это было проигнорировано, как и в иных ситуациях.

Даже после дефолта по основному обязательству, проценты по обязательству выплачивались должником ООО «ИТЬ Финанс» вплоть до наложения ареста именно по инициативе АКБ «ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ТОРГОВЫЙ БАНК», что им не оспаривается.

Должник ООО «ИТЬ Финанс» добросовестно предпринимал попытки к реструктуризации долга.

В тоже время АКБ «ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ТОРГОВЫЙ БАНК» на добросовестные действия должника ООО «ИТЬ Финанс» установил цену в 2 раза меньше его стоимости, а также попытался получить контроль над залогами, что усматривается из переписки.

В связи с этим попытки должника ООО «ИТЬ Финанс» реструктурировать нулю задолженность, подтвержденную балансом и о которой Банку известно на протяжении многих лет, не могли быть реализованы. Никаких мер по признанию задолженности ничтожной АКБ «ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ТОРГОВЫЙ БАНК» не предпринимал.

В тоже время должник не вправе был погасить задолженность перед Шевченко А.В., поскольку именно это являлось бы основанием для оспаривания впоследствии такой сделки по признаку предпочтительности.

Таким образом, суд приходит к выводу, что АКБ «ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ТОРГОВЫЙ БАНК» преследует цель затягивание процедуры банкротства должника ООО «ИТЬ Финанс», увеличение мораторных процентов и штрафных санкций, а также получение максимальной части от реализации имущества должника, нарушение прав других реальных кредиторов.

В тоже время АКБ «ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ТОРГОВЫЙ БАНК» предпринимались попытки ко взлесканию задолженности с поручителей, о чем заявил сам представитель Банка и подтверждается иными лицами, участвующими в деле, Зюбиным Павлом Борисовичем, в частности, последний пояснил, что наложен арест на имущество и иной бизнес.

При этом, действуя добросовестно, АКБ «ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ТОРГОВЫЙ БАНК» заинтересован в открытии процедуры конкурсного производства, поскольку из средств, вырученных от реализации предмета залога, семьдесят процентов направляется на погашение требований кредитора по обязательству, обеспеченному залогом имущества должника.

Совокупность вышеизложенных обстоятельств позволяет суду сделать вывод о наличии в действиях АКБ «ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ТОРГОВЫЙ БАНК» признаков недобросовестности, в связи с чем, заявленное ходатайство об отложении судебного заседания удовлетворению не подлежит, поскольку все документы направлены в адрес Банка, в том числе, решение участников о начале процедуры ликвидации. Также отсутствуют основания для проведения экспертизы, поскольку заявитель не вправе в разных ситуациях заявлять различную стоимость.

Учитывая изложенное и руководствуясь ст. ст. 3, 4, 6, 20, 32, 45, 53, 59, 124, 126 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», ст. ст. 167-170, 176, 223 АПК РФ,

решил:

В удовлетворении ходатайства представителя АКБ «ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ТОРГОВЫЙ БАНК» (ПАО) о назначении экспертизы - отказать.

В удовлетворении ходатайства представителя АКБ «ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ТОРГОВЫЙ БАНК» (ПАО) об отложении судебного заседания - отказать.

Произвести замену в порядке процессуального правопреемства кредитора - заявителя Шевченко Александра Владимировича на Кондрахина Константина Александровича.

8

Признать ООО «ИТБ Финанс» (ИНН/ОГРН 7718545596/1057746733956; 115054, г.Москва, ул. Дубининская, д.45) несостоятельным (банкротом) по упрощенной процедуре ликвидируемого должника.

Открыть в отношении ООО «ИТБ Финанс» конкурсное производство по упрощенной процедуре ликвидируемого должника сроком на шесть месяцев.

Утвердить конкурсным управляющим ООО «ИТБ Финанс» Бурыкина Илью Анатольевича (ИНН 132603071166, ОГРНИП 305132611801282), члена САРМО "Ассоциация антикризисных управляющих".

Обязать конкурсного управляющего в десятидневный срок направить для опубликования в установленном порядке сообщение о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства. Доказательства публикации представить в суд.

Прекратить полномочия руководителя должника, иных органов управления должника, за исключением полномочий органов управления должника, указанных в п. 2 ст. 126 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Обязать руководителя должника в течение трех дней передать бухгалтерскую и иную документацию должника, печати, штампы, материальные и иные ценности конкурсному управляющему. Акт приема-передачи представить в суд.

Снять ранее наложенные аресты на имущество должника и иные ограничения распоряжения имуществом должника. Наложение новых арестов на имущество должника и иных ограничений распоряжения имуществом должника не допускается.

Назначить судебное заседание по вопросу о возможности завершения конкурсного производства в отношении должника на 05 декабря 2017 г. на 13 часов 45 минут в зале 8010.

Включить в третью очередь реестра требований кредиторов должника требование Кондрахина К.В. в размере 38 902 035, 62 рублей, из которых 35 000 000 рублей - основной долг, 563 835, 62 рублей - проценты за пользование займом, 83 200 - госпошлина, и отдельно 3 255 000 - неустойка в третью очередь реестра требований кредиторов должника после погашения основного долга.

Конкурсному управляющему заблаговременно до судебного разбирательства - не позднее, чем за пять дней, представить в суд: отчет о результатах проведения (ст. 147 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)») либо о ходе (ст. 143 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)») конкурсного производства с установленными Законом приложениями, а также документально обоснованное ходатайство о завершении или продлении (п. 2 ст. 124 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)») срока конкурсного производства.

Конкурсному управляющему в порядке ст. 143 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» раз в три месяца отчитываться перед судом о ходе конкурсного производства, незамедлительно сообщать об обнаружении имущества должника, заблаговременно о проведении (планировании) мероприятий по его реализации (продаже) и их результатах, а также о формировании конкурсной массы и расчетах с кредиторами.

Решение может быть обжаловано в Девятый арбитражный апелляционный суд в месячный срок со дня его принятия-изготовления в полном объеме.

Судья

А.А. Иванов

ДОГОВОР № 491

купи-продажи земельного участка

Город Электросталь Московской области
Третье сентября две тысячи тринадцатого года

Комитет имущественных отношений Администрации городского округа Электросталь Московской области (ИНН 5053012866, ОГРН -1025007110072, свидетельство серии 50 № 007344551 выдано инспекцией Федеральной налоговой службы по г. Электростали Московской области 13.01.2006), именуемый в дальнейшем «Продавец», в лице Заместителя Главы администрации городского округа - Председателя Комитета имущественных отношений Администрации городского округа Электросталь Московской области Волковой Инны Юрьевны, действующей на основании Положения о Комитете, утвержденного решением Совета депутатов городского округа Электросталь Московской области от 24.11.2010 № 11/4, и постановления Администрации городского округа Электросталь Московской области от 28.08.2013 № 661/8 «О передаче ООО «ИТБ Финанс», ООО «Акцент-Инвест», ООО «ПАРК-СЕРВИС» в общую долевую собственность за плату земельного участка по ул. Корешкова, дом 3», с одной стороны, и:

- общество с ограниченной ответственностью «ИТБ Финанс», ИНН 7718545596, КПП 770501001, свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц выдано 30.11.2009г. Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве серия 77 № 013267811, ОГРН 1057746733956, в лице генерального директора общества Зюбина Павла Борисовича, паспорт 45 07 № 319845 выдан 20.01.2004г. ОВД района Теплый стан города Москвы, код подразделения 772-072, зарегистрирован по адресу: город Москва, проспект Вернадского, дом 105, корп. 4, квартира 457, действующий на основании Устава,

- общество с ограниченной ответственностью «Акцент - Инвест», ИНН 7708176967, КПП 770501001, свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц выдано 29.09.2011г. Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве серия 77 № 011846710, ОГРН 1027739148522, в лице генерального директора общества Чучалина Михаила Ивановича, паспорт 45 05 № 568247 выдан 14.07.2003г. Паспортным столом № 2 ОВД «Кунцево» города Москвы, код подразделения 772-008, зарегистрирован по адресу: город Москва, Рублевское шоссе, дом 14, корп. 1, квартира 42, действующий на основании Устава,

- общество с ограниченной ответственностью «ПАРК-СЕРВИС», ИНН 5053030640, КПП 505301001, свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц выдано 26.03.2013г. Инспекцией Федеральной налоговой службы по г. Электростали Московской области серия 50 № 013411174, ОГРН 1045021602670, в лице генерального директора общества Шахназаряна Левона Альбертовича, паспорт 46 13 № 026983 выдан 05.07.2013г. ОУФМС по Московской области в городском округе Электросталь, код подразделения 500-186, зарегистрирован по адресу: Московская область, город Электросталь, пр. Ленина, дом 6, квартира 26, действующий на основании Устава, именуемые в дальнейшем «Покупатели», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор (далее - Договор) о нижеследующем.

1. Предмет Договора

1.1. Продавец передает, а Покупатели принимают в общую долевую собственность земельный участок (далее - Участок) из земель, государственная собственность на которые не разграничена, площадью 7249 кв. м, категория земель – «земли населенных пунктов», с видом разрешенного использования – «для эксплуатации культурно-развлекательного центра», с кадастровым номером

50:46:0020402:121 в границах, указанных в кадастровом паспорте, прилагаемом к настоящему Договору (приложение) и являющимся его неотъемлемой частью, расположенный по адресу: Московская область, город Электросталь, ул. Корешкова, дом 3, в том числе с размером долей: ООО «ИТБ Финанс» – 97/100, ООО «Акцент-Инвест» – 2/100, ООО «ПАРК-СЕРВИС»-1/100.

1.2. На Участке находится объект недвижимого имущества, который принадлежит Покупателям на праве собственности, в том числе:

- ООО «ИТБ Финанс» согласно свидетельствам о государственной регистрации права;
 - от 10.11.2011 года, серия 50-АВН 347238 – нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 3806,9 кв.м., этаж цокольный, адрес объекта: Московская область, г. Электросталь, ул. Корешкова, д. 3, пом. 1-62. Запись в ЕГРП № 50-50-46/035/2011-424.
 - от 10.11.2011 года, серия 50-АВН 347240 – нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 3582,7 кв.м., этаж 1, адрес объекта: Московская область, г. Электросталь, ул. Корешкова, д. 3, пом. 1-35, 45-65. Запись в ЕГРП № 50-50-46/035/2011-425.
 - от 10.11.2011 года, серия 50-АВН 347335 – нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 146,2 кв.м., этаж антресоль на отм. +2,55, адрес объекта: Московская область, г. Электросталь, ул. Корешкова, д. 3, пом. 1-2, пом.3. Запись в ЕГРП № 50-50-46/034/2011-371.
 - от 10.11.2011 года, серия 50-АВН 347336 – нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 3457,8 кв.м., этаж 2, адрес объекта: Московская область, г. Электросталь, ул. Корешкова, д. 3, пом. 1-51. Запись в ЕГРП № 50-50-46/034/2011-372.
 - от 10.11.2011 года, серия 50-АВН 347337 – нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 2568 кв.м., этаж 3, адрес объекта: Московская область, г. Электросталь, ул. Корешкова, д. 3, пом. 1-56, пом. 57, пом.58. Запись в ЕГРП № 50-50-46/034/2011-373.
 - от 10.11.2011 года, серия 50-АВН 347338 – нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1277,1 кв.м., этаж 4, адрес объекта: Московская область, г. Электросталь, ул. Корешкова, д. 3, пом. 1-27. Запись в ЕГРП № 50-50-46/034/2011-374.
 - от 10.11.2011 года, серия 50-АВН 347339 – нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 507,2 кв.м., этаж на отметке +19,16, адрес объекта: Московская область, г. Электросталь, ул. Корешкова, д. 3, пом. 1-11. Запись в ЕГРП № 50-50-46/034/2011-375.
- ООО «Акцент - Инвест» согласно свидетельствам о государственной регистрации права;
 - от 11.11.2011 года, серия 50-АВН 347099 – нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 123,6 кв.м., этаж цокольный, адрес объекта: Московская область, г. Электросталь, ул. Корешкова, д. 3, пом. 63-74. Запись в ЕГРП № 50-50-46/035/2011-422.
 - от 10.11.2011 года, серия 50-АВН 347239 – нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 137,8 кв.м., этаж 1, адрес объекта: Московская область, г. Электросталь, ул. Корешкова, д. 3, пом. 36-44. Запись в ЕГРП № 50-50-46/035/2011-423.
- ООО «ПАРК-СЕРВИС» согласно свидетельству о государственной регистрации права;
 - от 10.11.2011 года, серия 50-АВН 347242 – нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 163 кв.м., этаж антресоль на отметке +2,55, адрес объекта: Московская область, г. Электросталь, ул. Корешкова, д. 3, пом. 4-8. Запись в ЕГРП № 50-50-46/035/2011-421.

2.1. 1
триста пя
постановл
установле
Московско
гражданск
сооружени
пятнадцат
том числе
- ООО «И
шестьсот
- ООО «
рублей 0
- ООО «
рубля 53
2.2.
перечисл
Договор
0448301
4010181
БИК 04

Дата
на рас

2.3
календ

3
насто
обяза
регис
обла
насто
собс

уст

поч

Уч
до

Пр
ос
сд

р
у

мом к
астью,
шкова,
кцент-

2. Цена Договора и порядок расчетов

лежит

за;

ное,
сть,
24

ное,
сть,
РП

ое,
гая
РП

ие,
ь,

т,
с,
Т

2.1. Цена продажи Участка устанавливается, в сумме **2 358 353 (два миллиона триста пятьдесят восемь тысяч триста пятьдесят три) рубля 41 коп.**, согласно постановлению Правительства Московской области от 02.05.2012г. № 639/16 «Об установлении цены продажи земельных участков, находящихся в собственности Московской области или государственная собственность на которые не разграничена, гражданам и юридическим лицам, имеющим в собственности здания, строения, сооружения, расположенные на таких земельных участках», в размере равном пятнадцати процентам кадастровой стоимости вышеуказанного земельного участка, в том числе:

- ООО «ИТБ Финанс» в сумме 2 287 602 (два миллиона двести восемьдесят семь тысяч шестьсот два) рубля 81 коп.

- ООО «Акцент - Инвест» в сумме 47 167 (сорок семь тысяч сто шестьдесят семь) рублей 07 коп.

- ООО «ПАРК-СЕРВИС» в сумме 23 583 (двадцать три тысячи пятьсот восемьдесят три) рубля 53 коп.

2.2. Оплата цены продажи Участка осуществляется Покупателями путем перечисления денежных средств в размере, указанном в пункте 2.1 настоящего Договора, на счет УФК по Московской области (Коммунальное предприятие «Электросталь» п/с 04483017920), ИНН 5053012866, КПП 505301001 по следующим реквизитам: р/с 40101810600000010102, в Отделении 1 Московского ГТУ Банка России г. Москва, БИК 044583001, ОКАТО 46490000000, КБК 00211406012040000430.

Датой оплаты цены продажи Участка считается дата поступления денежных средств на расчетный счет Продавца, указанный в пункте 2.2 настоящего Договора.

2.3. Оплата цены продажи Участка производится единовременно не позднее 60 календарных дней со дня подписания настоящего Договора.

3. Передача Участка и переход права собственности на Участок

3.1. Участок считается переданным Продавцом и принятым Покупателями по настоящему Договору с момента полной оплаты его стоимости.

3.2. Переход права собственности на Участок по настоящему Договору подлежит обязательной государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области, после исполнения обязательств по оплате Участка в соответствии с разделом 2 настоящего Договора. Расходы по государственной регистрации перехода права собственности на Участок несут Покупатели.

4. Обязанности Сторон

4.1. Покупатели обязуются.

4.1.1. Полностью оплатить цену продажи Участка в размере, порядке и сроки, установленные разделом 2 настоящего Договора.

4.1.2. Письменно своевременно уведомлять Продавца об изменении своих почтовых и банковских реквизитов.

4.1.3. В течение 7 (семи) календарных дней после полной оплаты стоимости Участка представить Продавцу документы, подтверждающие оплату (далее - платежные документы).

4.1.4. В течение 14 (четырнадцати) календарных дней после получения от Продавца документов, указанных в п. 4.2.1. Договора, направить их в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.1.5. В течение 7 (семи) календарных дней с даты получения свидетельств о регистрации права собственности Покупателей на Участок направить Продавцу копию указанного свидетельства.

4.1.6. Уплачивать арендную плату за земельный участок до момента государственной регистрации перехода права собственности на «Участок».

4.2. Продавец обязуется:

4.2.1. В течение 7 (семи) календарных дней со дня получения платежных документов, подтверждающих оплату земельного участка, и поступления в бюджет денежных средств за Участок в полном объеме передать Покупателям документы, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности в установленном порядке.

4.2.2. При получении сведений об изменении реквизитов, указанных в пункте 2.2 настоящего Договора, письменно уведомить о таком изменении Покупателей.

4.3. Права, обязанности и ответственность Сторон, не предусмотренные настоящим Договором, устанавливаются в соответствии с действующим законодательством.

5. Ответственность Сторон

5.1. Продавец не несет ответственности за недостоверность сведений, представленных ему Покупателями или иными органами и организациями, вошедших в настоящий Договор, включая приложения к нему.

5.2. В случае нарушения установленного пунктом 2.3 настоящего Договора срока оплаты: цены Участка Покупатели уплачивают Продавцу неустойку, в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день выполнения денежного обязательства, от неуплаченной суммы за каждый календарный день просрочки платежа.

5.3. Уплата неустойки не освобождает Покупателей от исполнения обязательств по настоящему Договору.

5.4. Расторжение настоящего Договора не освобождает Покупателей от уплаты неустойки в случае, если расторжение произведено вследствие нарушения Покупателями своих обязанностей по настоящему Договору.

6. Рассмотрение споров

6.1. Настоящий Договор считается заключенным с даты его подписания Сторонами и действует вплоть до полного выполнения Сторонами своих обязательств либо до его расторжения.

6.2. Все споры между Сторонами, возникающие по настоящему Договору, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7. Обременения Участка

7.1. Продавец передает, а Покупатели принимают согласно условиям настоящего Договора Участок, свободный от любых имущественных прав и претензий третьих лиц.

7.2. Участок, приобретаемый в собственность Покупателями, в соответствии с кадастровым паспортом земельного участка (Приложение к настоящему Договору) не имеет обременений и ограничений в использовании.

8. Особые условия Договора

8.1. С момента подписания настоящего Договора и до момента регистрации права собственности на Участок принадлежащее Покупателям недвижимое имущество, находящееся на Участке, отчуждению в собственность третьих лиц не подлежит.

8.2. Настоящий Договор составлен в 5 (пяти) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у Сторон, один экземпляр передается в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

9. Приложения к Договору

Приложение: кадастровый паспорт земельного участка.

10. Реквизиты Сторон

Продавец

Юридический адрес:
144003, Московская область,
г. Электросталь, ул. Мира, дом 5

Почтовый адрес:
144003, Московская область,
г. Электросталь, ул. Мира, дом 5
Банковские реквизиты:
ИНН 5053012866, КПП 505301001,
УФК по Московской области
(Администрация городского округа
Электросталь (Комитет имущественных
отношений л/счет 03000540182))
Отделение 1 Московского ГТУ Банка
России г. Москва 705
р/с 40204810200000002268
БИК 044583001

Покупатели

ООО «ИТБ Финанс»
115054, город Москва, ул. Дубининская, д. 45,

Почтовый адрес:
115093, город Москва, 1-й Щипковский пер.,
дом 5, офис 502
Банковские реквизиты:
ИНН 7718545596, КПП 770501001,
р/с 40702810700000007135
к/с 30101810400000000267
АКБ «Инвестторгбанк»
(ОАО) г. Москва
БИК 044583267

ООО «Акцент-Инвест»
115093, город Москва, 1-й Щипковский пер., д. 5

Банковские реквизиты:
ИНН 7708176967, КПП 770501001,
р/с 40702810500000004684
к/с 30101810400000000267
АКБ «Инвестторгбанк»
(ОАО) г. Москва
БИК 044583267

ООО «ПАРК-СЕРВИС»
144001, Московская область, г. Электросталь,
ул. Корешкова, дом 3

Банковские реквизиты:
ИНН 5053030640, КПП 505301001,
р/с 40702810600000006689
к/с 30101810400000000267
АКБ «Инвестторгбанк»
(ОАО) г. Москва
БИК 044583267

11. Подписи Сторон

Заместитель Главы администрации
городского округа – Председатель
Комитета имущественных отношений
Администрации городского округа
Электросталь Московской области


И.Ю. Волкова


Генеральный директор
ООО «ИТБ Финанс»


П.Б. Зыбин


Генеральный директор
ООО «Акцент - Инвест»


М.И. Чучалин


Генеральный директор
ООО «ПАРК-СЕРВИС»


Д.А. Шахназарян


Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральный кадастровый палат Росреестра" по Московской области
(полное наименование филиала кадастрового учета)

КВ.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
01 августа 2013 г. № МО-13/00-924350

1	Кадастровый номер: 50:46:0020402:121	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2
4	Номер кадастрового квартала: 50:46:0020402				
Общие сведения					
5	Примыкающие номера: 50:46:0020402:9, 50:46:0020402:23, 50:46:0020402:20, 50:46:0020402:22	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 27.06.2013		
7	—				
8	Местоположение: Московская область, г. Электросталь, ул. Борцовская, д.1				
9	Категория земель: Земли населенных пунктов				
10	Разрешенное использование: для эксплуатации культурно-развлекательного центра				
11	Площадь: 7249 кв. м				
12	Кадастровая стоимость (руб.): 1572356				
13	Сведения о правах: —				
14	Соблюдены отметки: —				
15	Сведения о природных объектах: —				
16	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	И6.1	Номера образованных участков: 50:46:0020402:121		
		И6.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: —		
		И6.3	Номера участков, подлежащих слиянию с кадастровым участком: 50:16:0020402:9, 50:46:0020402:23, 50:46:0020402:20, 50:46:0020402:22		
		И6.4	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи с земельным участком): Сведения о земельном участке носят временный характер. Дата истечения срока действия вступления в силу: 28.06.2015.		

Начальник Электростальского отдела
(подпись, должность)

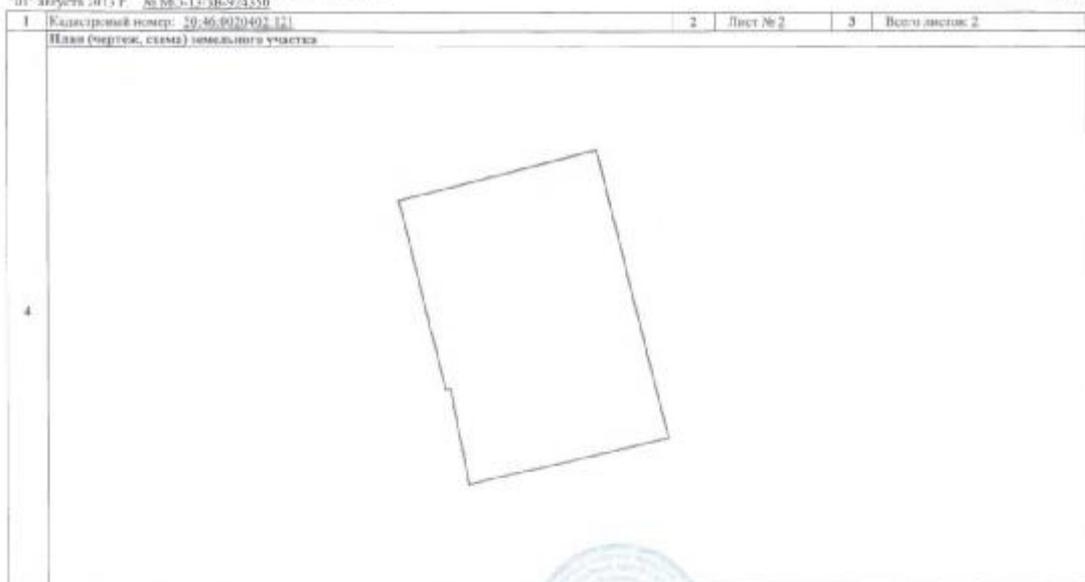

М.П. (подпись)

Д.В. Алексеева
(подпись, фамилия)

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральный кадастровый палат Росреестра" по Московской области
(полное наименование филиала кадастрового учета)

КВ.2

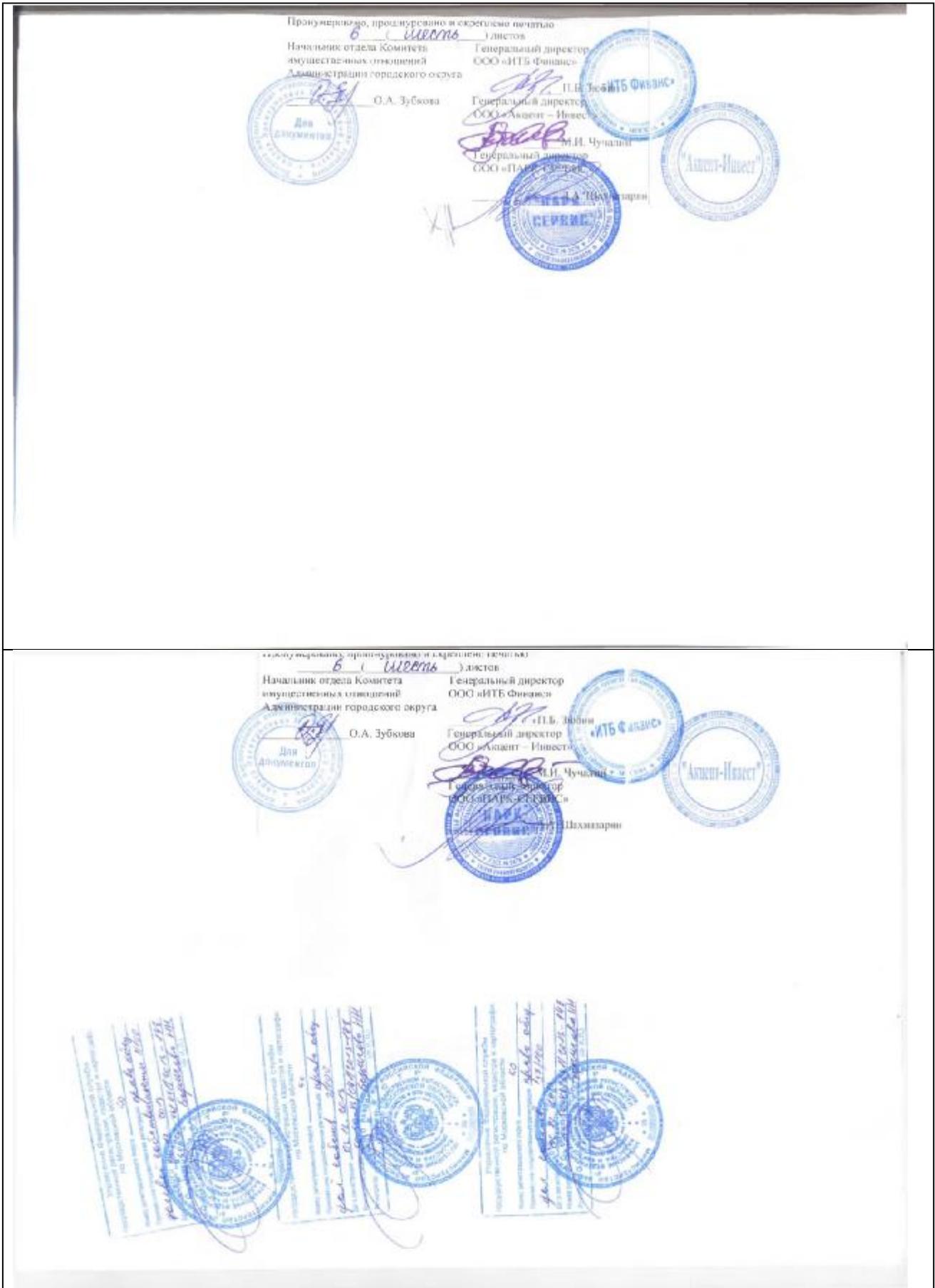
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
01 августа 2013 г. № МО-13/00-924350

1	Кадастровый номер: 50:46:0020402:121	2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
4	План (чертеж, схема) земельного участка				
					
5	Масштаб: 1:1500				
Условные знаки: —					

Начальник Электростальского отдела
(подпись, должность)


М.П. (подпись)

Д.В. Алексеева
(подпись, фамилия)




РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "10" ноября 2011 года

Документы-основания: • Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 05.09.2011 №RU50333000-23/2011

- Договор инвестирования строительства культурно-развлекательного центра от 23.09.2009 №08/23-09/2009
- Договор участия в инвестировании строительства культурно-развлекательного центра от 24.09.2010 №19/24-09/2010
- Дополнительное соглашение от 30.06.2011 №1
- Акт приема-передачи нежилых помещений от 05.10.2011
- Акт приема-передачи нежилых помещений от 05.10.2011

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "ИТБ Финанс", ИИН: 7718545596, ОГРН: 1057746733956, дата гос.регистрации: 20.04.2005, наименование регистрирующего органа: Инспекция Федеральной налоговой службы №5 по г.Москве, КПП: 770501001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.Дубининская, д.45

Вид права: Собственность

Объект права: нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 3806,9 кв. м, этаж цокольный, адрес объекта: Московская область, г.Электросталь, ул.Корешкова, д.3, пом.1-62

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-46/035/2011-424

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "10" ноября 2011 года сделана запись регистрации № 50-50-46/035/2011-424

Регистратор Борисова Н. Н.

(подпись)

50-ABN 347238


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "10" ноября 2011 года

Документы-основания: • Договор участия в инвестировании строительства культурно-развлекательного центра от 24.09.2010 №19/24-09/2010

- Дополнительное соглашение от 30.06.2011 №1
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 05.09.2011 №RU50333000-23/2011
- Акт приема-передачи нежилых помещений от 05.10.2011

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "ИТБ Финанс", ИНН: 7718545596, ОГРН: 1057746733956, дата гос.регистрации: 20.04.2005, наименование регистрирующего органа: Инспекция Федеральной налоговой службы №5 по г.Москве, КПП: 770501001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.Дубининская, д.45

Вид права: Собственность

Объект права: нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 507,2 кв. м, этаж на отметке + 19,16, адрес объекта: Московская область, г.Электросталь, ул.Корешкова, д.3, пом.1-11

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-46/034/2011-375

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "10" ноября 2011 года сделана запись регистрации № 50-50-46/034/2011-375

Регистратор

Борисова Н.Н.
М.П. (подпись)

50-ABN 347339

10/11/2011 10:00:00 AM


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "10" ноября 2011 года

Документы-основания: • Договор участия в инвестировании строительства культурно-развлекательного центра от 24.09.2010 №19/24-09/2010

- Дополнительное соглашение от 30.06.2011 №1
- Акт приема-передачи нежилых помещений от 05.10.2011
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 05.09.2011 №RU50333000-23/2011

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "ИТБ Финанс", ИНН: 7718545596, ОГРН: 1057746733956, дата гос.регистрации: 20.04.2005, наименование регистрирующего органа: Инспекция Федеральной налоговой службы №5 по г.Москве, КПП: 770501001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.Дубининская, д.45

Вид права: Собственность

Объект права: нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 146,2 кв. м, этаж антресоль на отм.+2,55, адрес объекта: Московская область, г.Электросталь, ул.Корешкова, д.3, пом.1-2, пом.3

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-46/034/2011-371

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "10" ноября 2011 года сделана запись регистрации № 50-50-46/034/2011-371

Регистратор Борисова Н. Н.


М.П. (подпись)

50-ABN 347335


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "10" ноября 2011 года

Документы-основания: • Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 05.09.2011 №RU50333000-23/2011

- Договор инвестирования строительства культурно-развлекательного центра от 23.09.2009 №08/23-09/2009
- Договор участия в инвестировании строительства культурно-развлекательного центра от 24.09.2010 №19/24-09/2010
- Дополнительное соглашение от 30.06.2011 №1
- Акт приема-передачи нежилых помещений от 05.10.2011
- Акт приема-передачи нежилых помещений от 05.10.2011

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "ИТБ Финанс", ИНН: 7718545596, ОГРН: 1057746733956, дата гос.регистрации: 20.04.2005, наименование регистрирующего органа: Инспекция Федеральной налоговой службы №5 по г.Москве, КПП: 770501001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.Дубининская, д.45

Вид права: Собственность

Объект права: нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 3582,7 кв. м, этаж 1, адрес объекта: Московская область, г.Электросталь, ул.Корешкова, д.3, пом.1-35,45-65

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-46/035/2011-425

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "10" ноября 2011 года сделана запись регистрации № 50-50-46/035/2011-425

Регистратор Борисова Н. Н.  (подпись)



50-ABN 347240


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "10" ноября 2011 года

Документы-основания: • Договор участия в инвестировании строительства культурно-развлекательного центра от 24.09.2010 №19/24-09/2010

- Дополнительное соглашение от 30.06.2011 №1
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 05.09.2011 №RU50333000-23/2011
- Акт приема-передачи нежилых помещений от 05.10.2011

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "ИТБ Финанс", ИНН: 7718545596, ОГРН: 1057746733956, дата гос.регистрации: 20.04.2005, наименование регистрирующего органа: Инспекция Федеральной налоговой службы №5 по г.Москве, КПП: 770501001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.Дубининская, д.45

Вид права: Собственность

Объект права: нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 3457,8 кв. м, этаж 2, адрес объекта: Московская область, г.Электросталь, ул.Корешкова, д.3, пом.1-51

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-46/034/2011-372

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "10" ноября 2011 года сделана запись регистрации № 50-50-46/034/2011-372

Регистратор Борисова Н. Н.



50-ABN 347336


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "10" ноября 2011 года

Документы-основания: • Договор участия в инвестировании строительства культурно-развлекательного центра от 24.09.2010 №19/24-09/2010

- Дополнительное соглашение от 30.06.2011 №1
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 05.09.2011 №RU50333000-23/2011
- Акт приема-передачи нежилых помещений от 05.10.2011

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "ИТБ Финанс", ИНН: 7718545596, ОГРН: 1057746733956, дата гос.регистрации: 20.04.2005, наименование регистрирующего органа: Инспекция Федеральной налоговой службы №5 по г.Москве, КПП: 770501001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.Дубининская, д.45

Вид права: Собственность

Объект права: нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 2568 кв. м, этаж 3, адрес объекта: Московская область, г.Электросталь, ул.Корешкова, д.3, пом.1-56, пом.57, пом.58

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-46/034/2011-373

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "10" ноября 2011 года сделана запись регистрации № 50-50-46/034/2011-373

Регистратор

Борисов П. П.  (подпись)



50-ABN 347337

ИФНС № 50 по Московской области


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "06" декабря 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельного участка от 03.09.2013 №491

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "ИТБ Финанс",
ИНН: 7718545596, ОГРН: 1057746733956, дата гос.регистрации: 20.04.2005, наименование
регистрационного органа: Инспекция Федеральной налоговой службы №5 по г.Москве, КПП:
770501001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа:
Россия, г.Москва, ул.Дубининская, д.45

Вид права: Общая долевая собственность, доля в праве 97/100

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов,
разрешенное использование: для эксплуатации культурно-развлекательного центра, общая
площадь 7 249 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г.Электросталь,
ул.Корешкова, д.3

Кадастровый (или условный) номер: 50:46:0020402:121

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06"
декабря 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-46/041/2013-148

Регистратор Борисова Н. Н.  (подпись)

50-АЕН 892228

140-00000-0001, Москва, 101570, 1-3/20

Иные участники общей долевой собственности согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним :
Общество с ограниченной ответственностью "Акцент-Инвест", доля в праве: 2/100
Общество с ограниченной ответственностью "Парк-Сервис", доля в праве: 1/100

Регистратор

Борисова Н. Н.



(подпись)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 1, всего листов 2

Дата 20 октября 2011 г.Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 341:100-2866/1-62

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение _____

1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение цокольный1.3. Общая площадь помещения 3806,9 кв. м.

1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Московская обл.	
Район	---	
Муниципальное образование	тип	городской округ
	наименование	Электросталь
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Электросталь
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Корешкова
Номер дома	3	
Номер корпуса	---	
Номер строения	---	
Литера	Б	
Номер помещения (квартиры)	1-62	
Иное описание местоположения	---	

1.5. Назначение помещения нежилое1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____
(квартира, комната)

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната _____

1.8. Номер помещения на поэтажном плане пом. 1-62

1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества _____

1.10. Примечание: Настоящий кадастровый паспорт составлен на основании технического паспорта и/л. № 341:100-2866 по состоянию на 21.06.2011 г.

1.11. Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации", Ногинский филиал, Электростальский отдел
Свидетельство об аккредитации №108 от "06" октября 2005 г.Руководитель комплексной производственной группы №4
Ногинского филиала ГУП МО "МОБТИ"

М. П.

(подпись)

Семакина Л.А.

(инициал, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

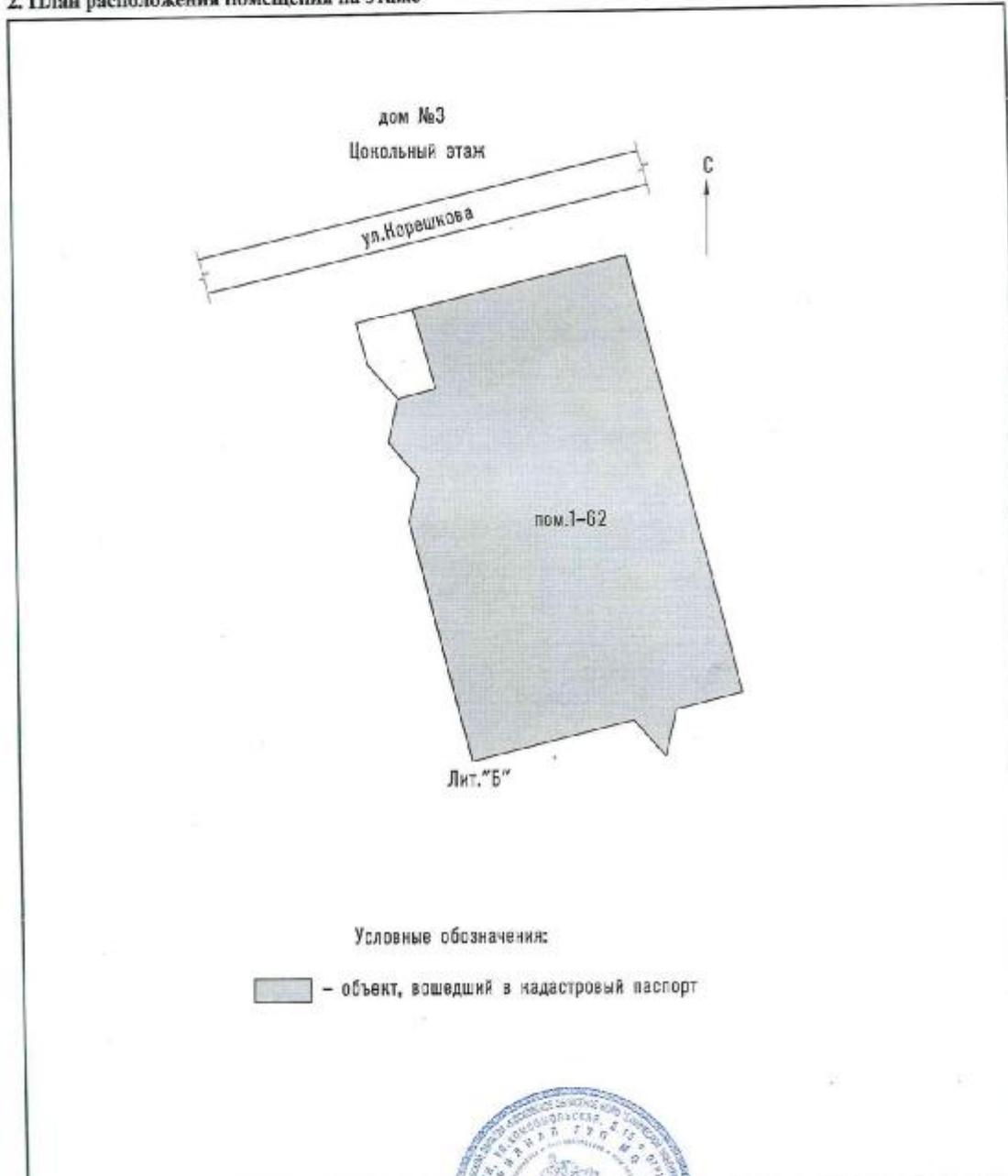
Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) _____

341:100-2866/1-62

2. План расположения помещения на этаже



Условные обозначения:

■ - объект, вошедший в кадастровый паспорт

Масштаб 1:1000

Руководитель комплексной производственной группы №4
Ногинского филиала ГУП МО "МОБИ"



М. П.

(подпись)

Семакина Л.А.

(инициалы, фамилия)

Прошито, пронумеровано и скреплено
печатью
на 2 листах
Руководитель комплексной производственной группы
Погорского филиала ГУП МО «МОБТИ»
Семакина Л.А.



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 1, всего листов 2

Дата 20 октября 2011 г.Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 341:100-2866/1-11

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение _____

1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение на отметке +19,161.3. Общая площадь помещения 507,2 кв. м.

1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Московская обл.	
Район	---	
Муниципальное образование	тип	городской округ
	наименование	Электросталь
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Электросталь
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Кореякова
Номер дома	3	
Номер корпуса	---	
Номер строения	---	
Литера	Б	
Номер помещения (квартиры)	I-11	
Иное описание местоположения	---	

1.5. Назначение помещения нежилое1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____
(квартира, комната)

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната _____

1.8. Номер помещения на поэтажном плане пом. I-11

1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества _____

1.10. Примечание: Настоящий кадастровый паспорт составлен на основании технического паспорта инв. № 341:100-2866 по состоянию на 21.06.2011 г.1.11. Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации", Ногинский филиал, Электростальский отдел
Свидетельство об аккредитации №108 от "06" октября 2005 г.Руководитель комплексной производственной группы №4
Ногинского филиала ГУП МО "МОБТИ"

Семакина Л.А.

(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

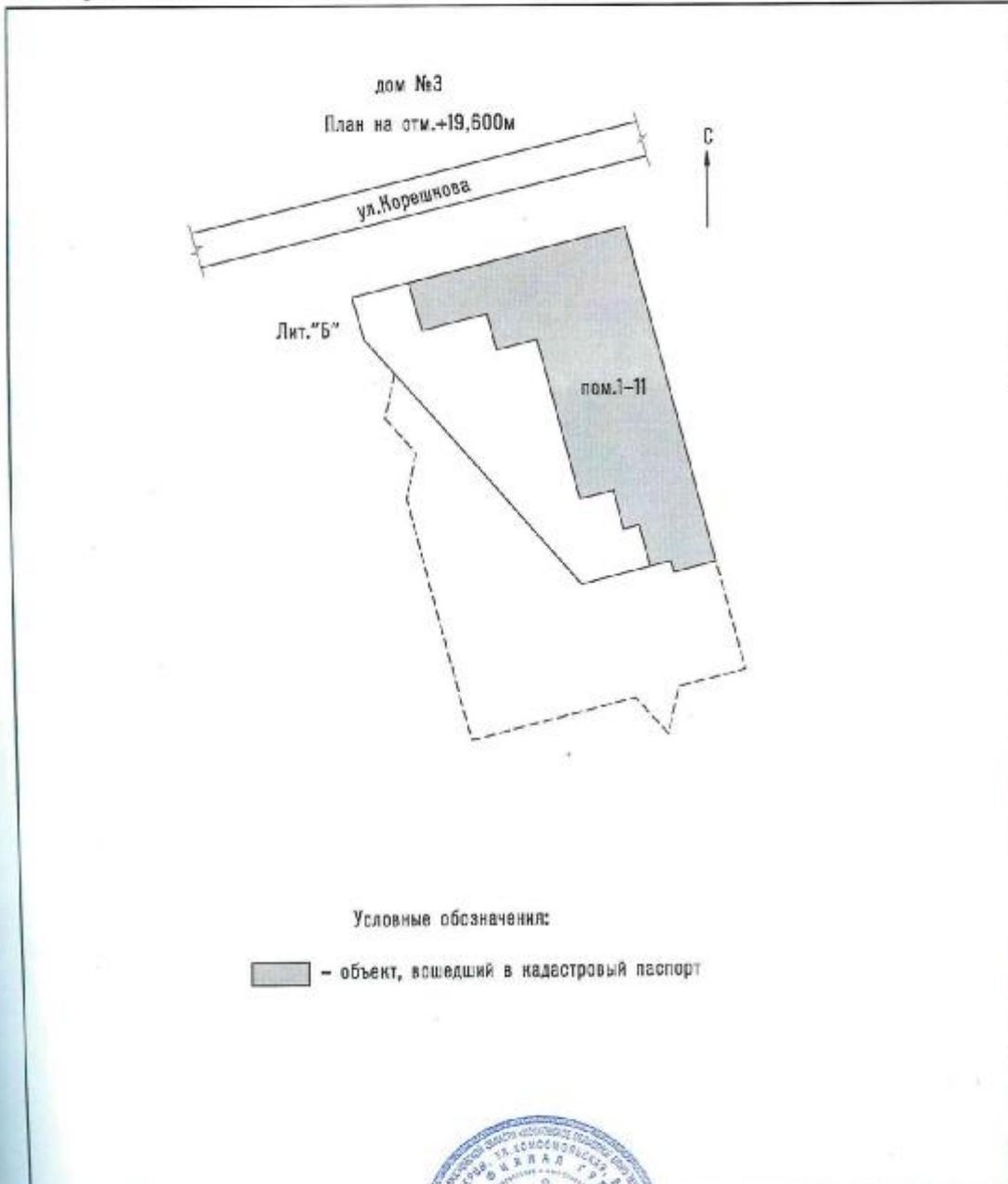
Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер)

341:100-2866/1-11

2. План расположения помещения на этаже



Условные обозначения:

 – объект, вошедший в кадастровый паспорт

Масштаб 1:1000

Руководитель комплексной производственной группы №4
Ногинского филиала ГУП МО «МОБТИ»

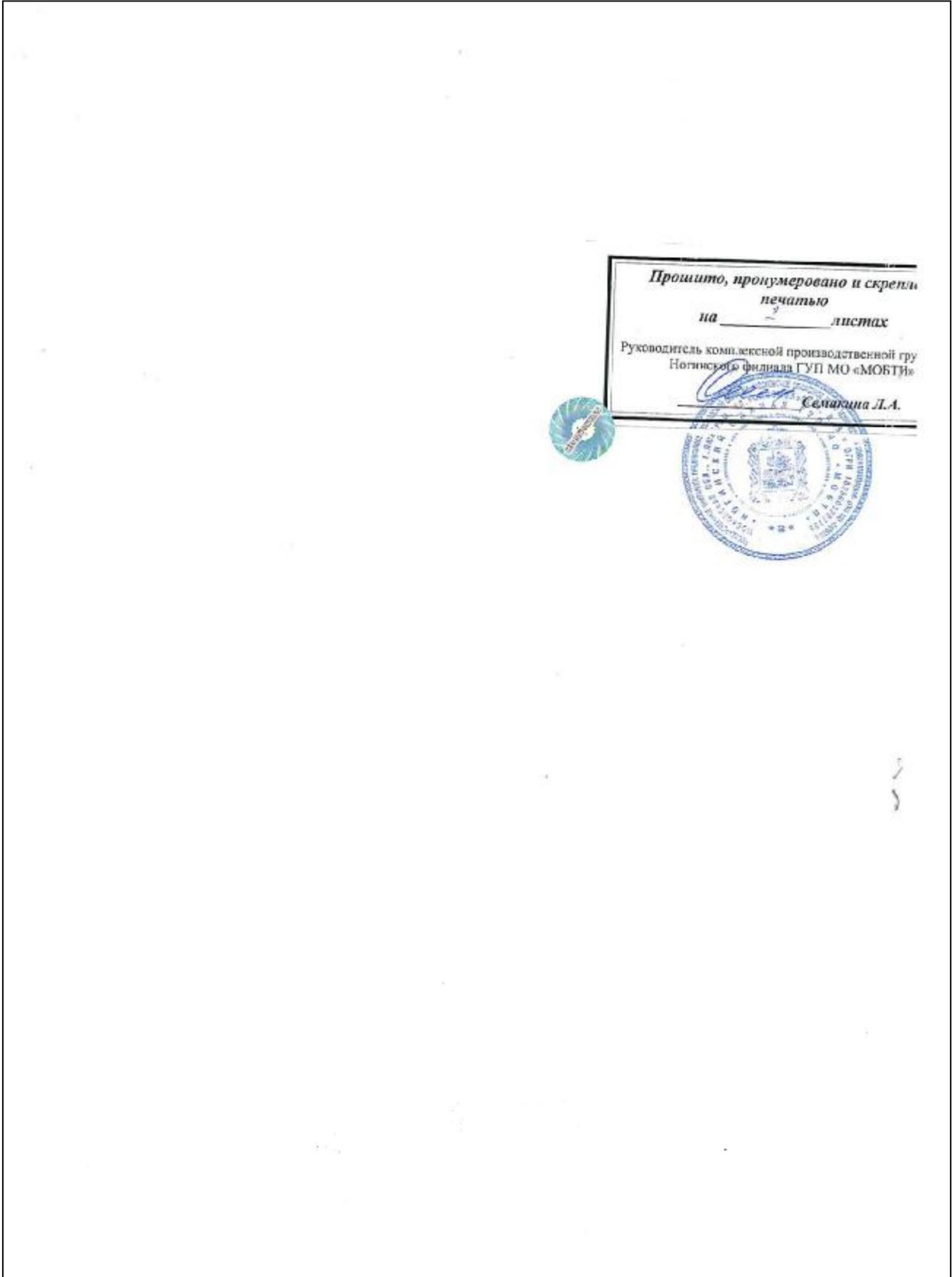


М. П.

(подпись)

Семакина Л.А.

(инициалы, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 1, всего листов 2

Дата 20 октября 2011 г.Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 341:100-2866/1-27

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение _____

1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 41.3. Общая площадь помещения 1277,1 кв.м.

1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Московская обл.	
Район	---	
Муниципальное образование	тип	городской округ
	наименование	Электросталь
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Электросталь
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Корешкова
Номер дома	3	
Номер корпуса	---	
Номер строения	---	
Литера	Б	
Номер помещения (квартиры)	1-27	
Иное описание местоположения	---	

1.5. Назначение помещения нежилое1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____
(квартира, комната)

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната _____

1.8. Номер помещения на поэтажном плане пом. 1-27

1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества _____

1.10. Примечание: Настоящий кадастровый паспорт составлен на основании технического паспорта инв. № 341:100-2866 по состоянию на 21.06.2011 г.1.11. Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации", Ногинский филиал, Электростальский отдел
Свидетельство об аккредитации №108 от "06" октября 2005 г.Руководитель комплексной производственной группы №4
Ногинского филиала ГУП МО "МОБТИ"

Семакина Л.А.

М. П.

(подпись)

(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

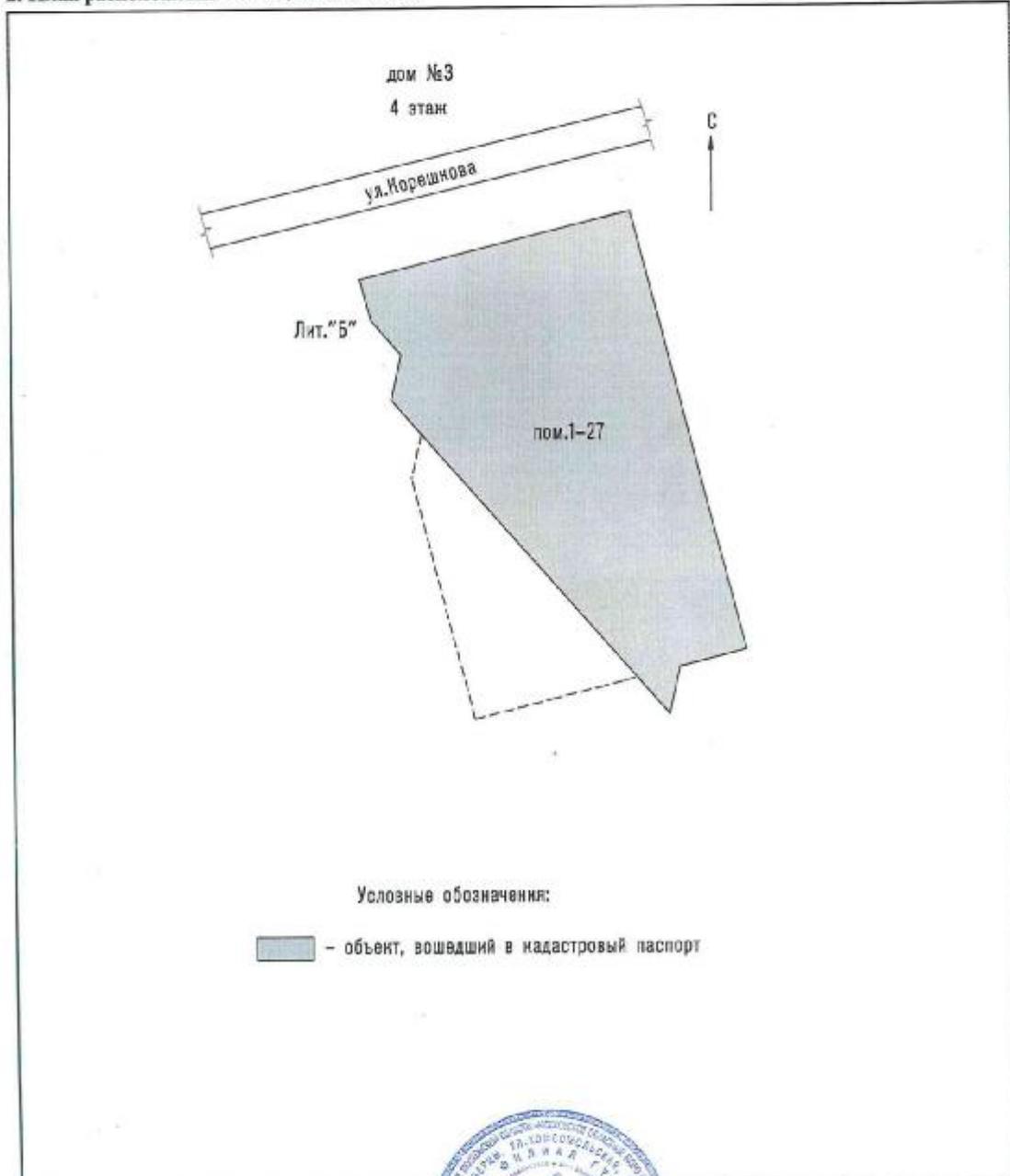
Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) _____

341:100-2866/1-27

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1:1000

Руководитель комплексной производственной группы №4
Ногинского филиала ГУП МО "МОБИ"



М. П.

(подпись)

Семакина Л.А.

(инициалы, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 1, всего листов 2

Дата 20 октября 2011 г.Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 341:100-2866/1-58

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение _____

1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 31.3. Общая площадь помещения 2568,0 кв. м.

1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Московская обл.	
Район	---	
Муниципальное образование	тип	городской округ
	наименование	Электросталь
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Электросталь
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Корешкови
Номер дома	3	
Номер корпуса	---	
Номер строения	---	
Литера	Б	
Номер помещения (квартиры)	1-58	
Иное описание местоположения	---	

1.5. Назначение помещения нежилое1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____
(квартира, комната)

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната _____

1.8. Номер помещения на поэтажном плане пом. 1-56, пом. 57, пом. 58

1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества _____

1.10. Примечание: Настоящий кадастровый паспорт составлен на основании технического паспорта инв. № 341:100-2866 по состоянию на 21.05.2011 г.

1.11. Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации", Ногинский филиал, Электростальский отдел
Свидетельство об аккредитации №108 от "06" октября 2005 г.Руководитель комплексной производственной группы №4
Ногинского филиала ГУП МО "МОБТИ"

Семакина Л.А.

(подпись) (инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

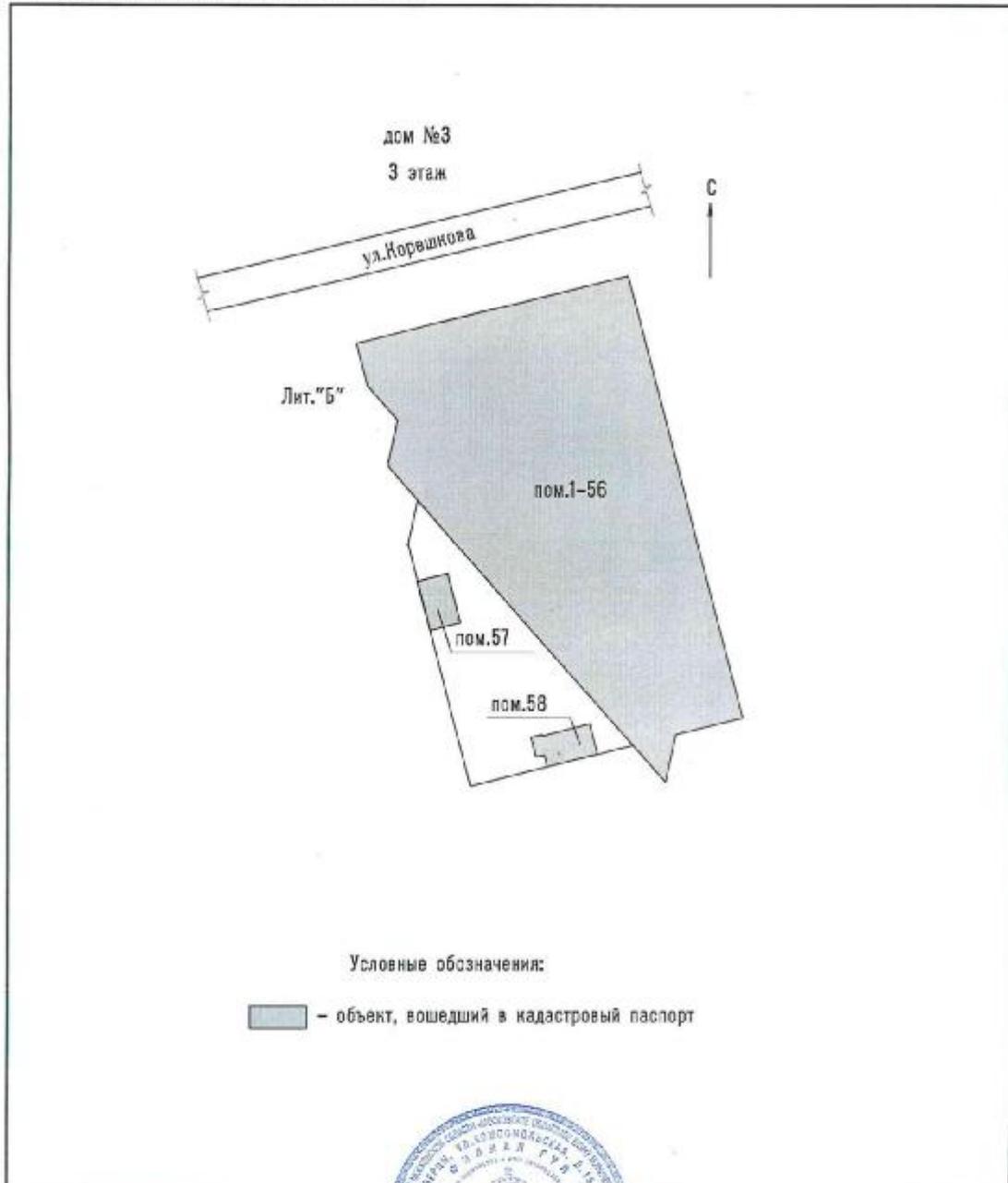
Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) _____

341:100-2866/1-58

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1:1000

Руководитель комплексной производственной группы №4
Ногинского филиала ГУП МО "МОБИТ"



Семакина Л.А.
(подпись)

Семакина Л.А.

(инициалы, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 1, всего листов 2

Дата 20 октября 2011 г.Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 341:100-2866/1-51

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение _____

1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 21.3. Общая площадь помещения 3457,8 кв. м.

1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Московская обл.	
Район	---	
Муниципальное образование	тип	городской округ
	наименование	Электросталь
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Электросталь
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Корейкова
Номер дома	3	
Номер корпуса	---	
Номер строения	---	
Литера	Б	
Номер помещения (квартиры)	1-51	
Иное описание местоположения	---	

1.5. Назначение помещения нежилое1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____
(квартира, комната)

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната _____

1.8. Номер помещения на поэтажном плане пом. 1-51

1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества _____

1.10. Примечание: Настоящий кадастровый паспорт составлен на основании технического паспорта инв. № 341:100-2866 по состоянию на 21.06.2011 г.

1.11. Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации", Ногинский филиал, Электростальский отдел
Свидетельство об аккредитации №108 от "06" октября 2005 г.Руководитель комплексной производственной группы №4
Ногинского филиала ГУП МО "МОБТИ"

Семакина Л. А.

(подпись)

(подпись, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

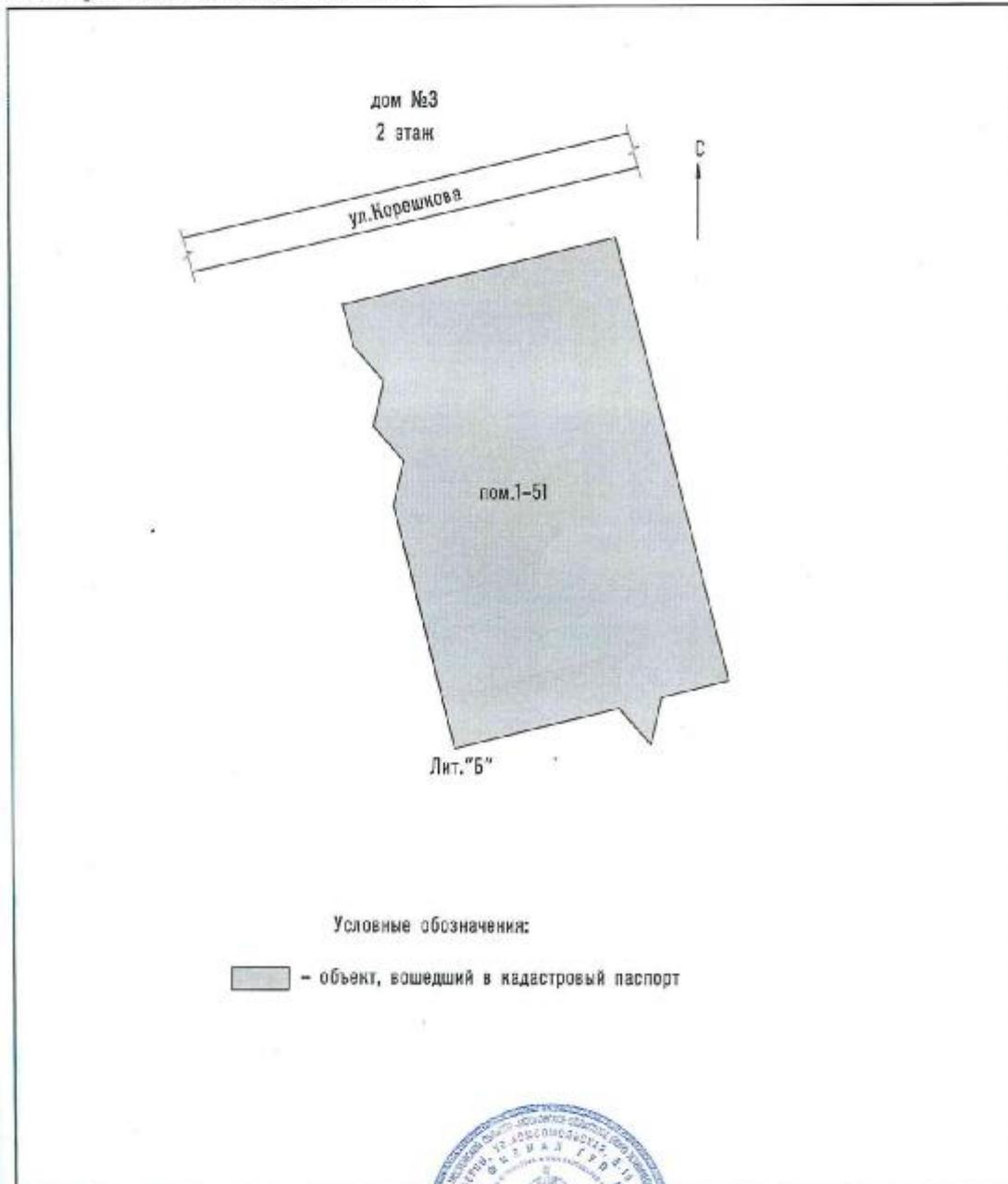
Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) _____

341:100-2866/1-51

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1:1000

Руководитель комплексной производственной группы №4
Ногинского филиала ГУИ МО "МОБТИ"



М. П.

(подпись)

Семакина Л. А.

(инициалы, фамилия)

Прошито, пронумеровано и скреплено
печатью
на 1 листах
Руководитель комплексной производственной групп
Ногинского филиала ГУП МО «МОБТ»
Семакина Л.А.



1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 1, всего листов 2

Дата 20 октября 2011 г.Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 341:100-2866/1-3

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение _____

1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение антресоль на отм. +2,551.3. Общая площадь помещения 146,2 кв. м.

1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Московская обл.	
Район	---	
Муниципальное образование	тип	городской округ
	наименование	Электросталь
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Электросталь
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Корсикова
Номер дома	3	
Номер корпуса	---	
Номер строения	---	
Литера	Б	
Номер помещения (квартиры)	1-3	
Иное описание местоположения	---	

1.5. Назначение помещения нежилое1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____
(квартира, комната)

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната _____

1.8. Номер помещения на поэтажном плане пом. 1-2, пом. 3

1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества _____

1.10. Примечание: Настоящий кадастровый паспорт составлен на основании технического паспорта инв. № 341:100-2866 по состоянию на 21.06.2011 г.

1.11. Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации", Ногинский филиал, Электростальский отдел
Свидетельство об аккредитации №108 от "06" октября 2005 г.Руководитель комплексной производственной группы №4
Ногинского филиала ГУП МО "МОБТИ"

М. П.

(подпись)

Семакина Л.А.

(интервал, филиал)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

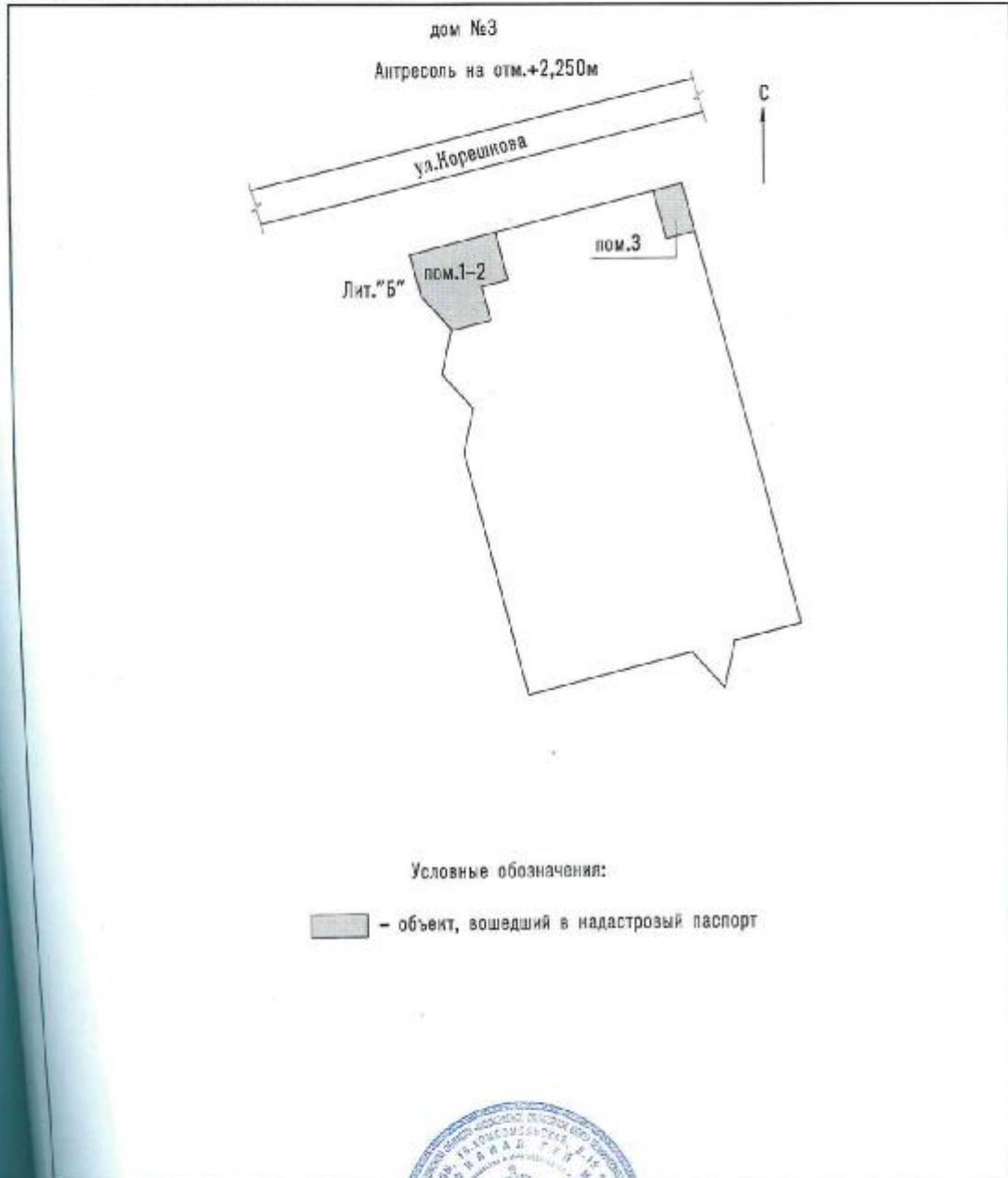
Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) _____

341:100-2866/1-3

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1:1000

Руководитель комплексной производственной группы №4
Ногинского филиала ГУП МО "МОБИ"



М. П.

(подпись)

Семакина Л.А.

(инициалы, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 1, всего листов 2

Дата 20 октября 2011 г.Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 341:100-2866/1-35,45-65

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение _____

1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 11.3. Общая площадь помещения 3582,7 кв. м.

1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Московская обл.	
Район	---	
Муниципальное образование	тип	городской округ
	наименование	Электросталь
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Электросталь
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Корешкова
Номер дома	3	
Номер корпуса	---	
Номер строения	---	
Литера	Б	
Номер помещения (квартиры)	1-35,45-65	
Иное описание местоположения	---	

1.5. Назначение помещения нежилое1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____
(квартира, комната)

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната _____

1.8. Номер помещения на поэтажном плане пом.1-35,45-65

1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества _____

1.10. Примечание: Настоящий кадастровый паспорт составлен на основании технического паспорта инв. № 341:100-2866 по состоянию на 21.06.2011 г.

1.11. Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации", Ногинский филиал, Электростальский отдел
Свидетельство об аккредитации №108 от "06" октября 2005 г.Руководитель комплексной производственной группы №4
Ногинского филиала ГУП МО "МОБТИ"

Семакина Л.А.

(инициал, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

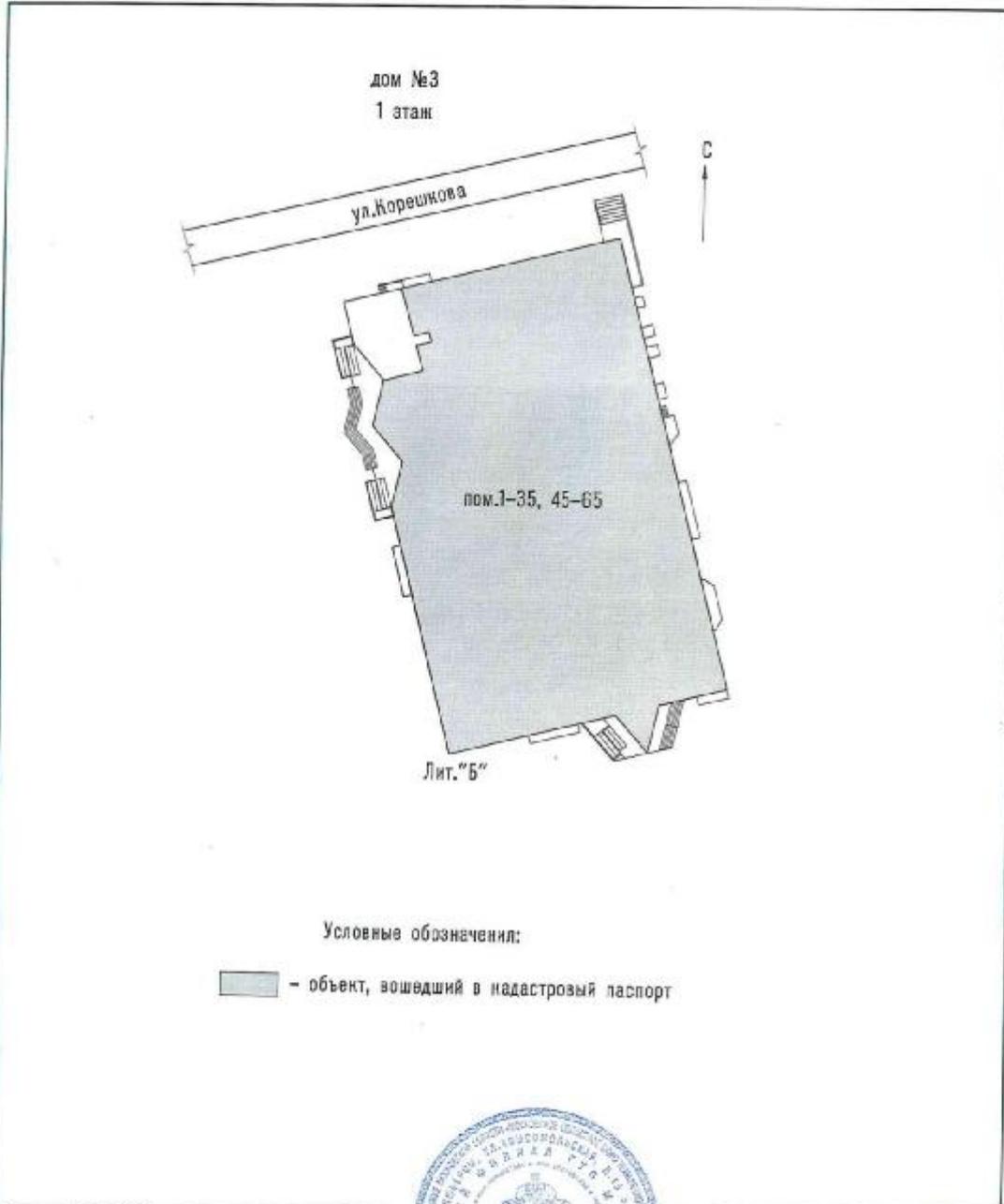
Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) _____

341:100-2866/1-35,45-65

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1:1000

Руководитель комплексной производственной группы №4
Ногинского филиала ГУП МО "МОБТИ"



М.-П.

(подпись)

Семакина Л.А.

(инициалы, фамилия)



ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здание

вид объекта недвижимого имущества

"Культурно-развлекательный центр"

подземные объекты недвижимого имущества

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская обл.	
Район		
Муниципальное образование	Тип	
	Наименование	
Населенный пункт	Тип	
	Наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	
	Наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения	49	
Литера	Б	
Иное описание местоположения	Московская обл., городской округ Электросталь, город Электросталь, ул. Корешкова	
Кадастровый номер здания		
Инвентарный номер здания	341:100-2866	

Технический паспорт составлен по состоянию на 21 июля 2011 г.

СОГЛАСОВАНО:		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
		Электростальский филиал	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
		Руководитель комплексной производственной службы "Электростальский филиал" УИ МО "ЮБЛР" Скорякина М.В.	

М. П.

М. П.



2. Описание (состав) технического паспорта

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	1. Титульный лист	1
2	2. Описание (состав) технического паспорта	2
3	3. Общие сведения	3
4	4. Состав объекта	4
5	5. Ситуационный план М 1:80000	5
6	6. План объекта М1:5000	6
7	7. Планы этажей здания М 1:200	7-12
8	8. Экспликация к плану этажей здания	13-17
9	9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	18

стр. 2

3. Общие сведения о здании

Наименование "Культурно-развлекательный центр"
 Год завершения строительства 2011
 Год ввода в эксплуатацию ---
 Материал стен Керамзитобетонные с навесным вентилируемым фасадом
 Количество надземных этажей 5 Количество подземных этажей _____
 Строительный объем 94889 куб.м
 Общая площадь здания по внутреннему обмеру 15 770,3 кв.м
 Площадь застройки 4573,1 кв.м
 Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположено здание _____

3.1. Стоимость

Балансовая стоимость (для юридических лиц) _____ руб.
 Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта (для физических лиц) --- руб.

3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

Сведений не имеется

3.4. Примечание

Здание лит. "Б" не пришло в эксплуатацию.

4. Состав объекта

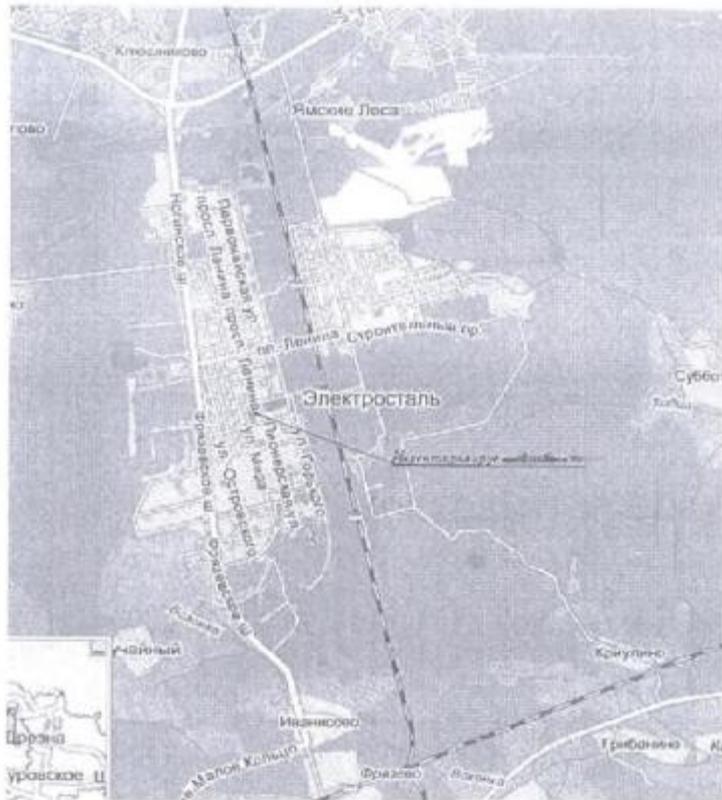
№ на плане Литера	Наименование здания и его частей	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на (руб.)
Г	2	3	4	5
Б	основное строение	2011		

стр. 4

5. Ситуационный план
 "Культурно-развлекательный центр"
 наименование здания

М 1:80000

Лист 1 Всего листов 1



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Терехин М.И., Паршин П.Г.	<i>[Handwritten Signature]</i>	Скоржевская М.В.	<i>[Handwritten Signature]</i>

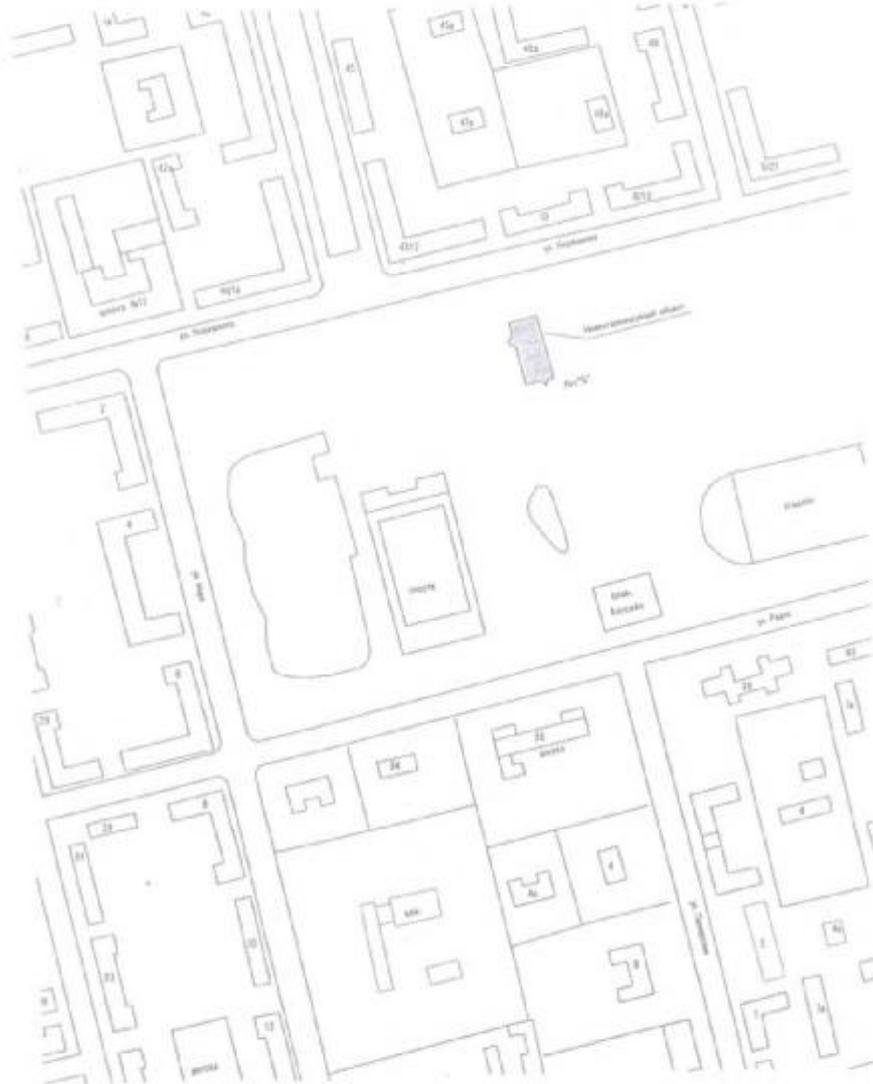
6. План объекта

"Культурно-развлекательный центр"

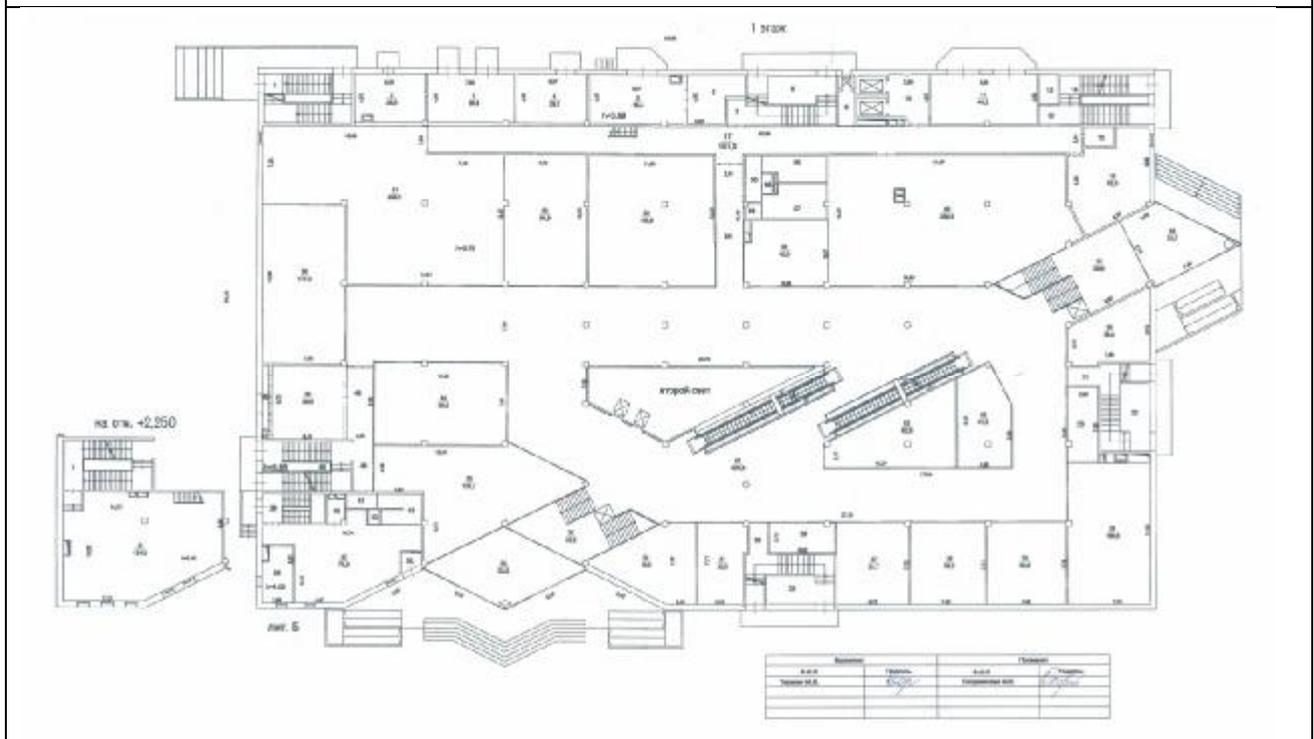
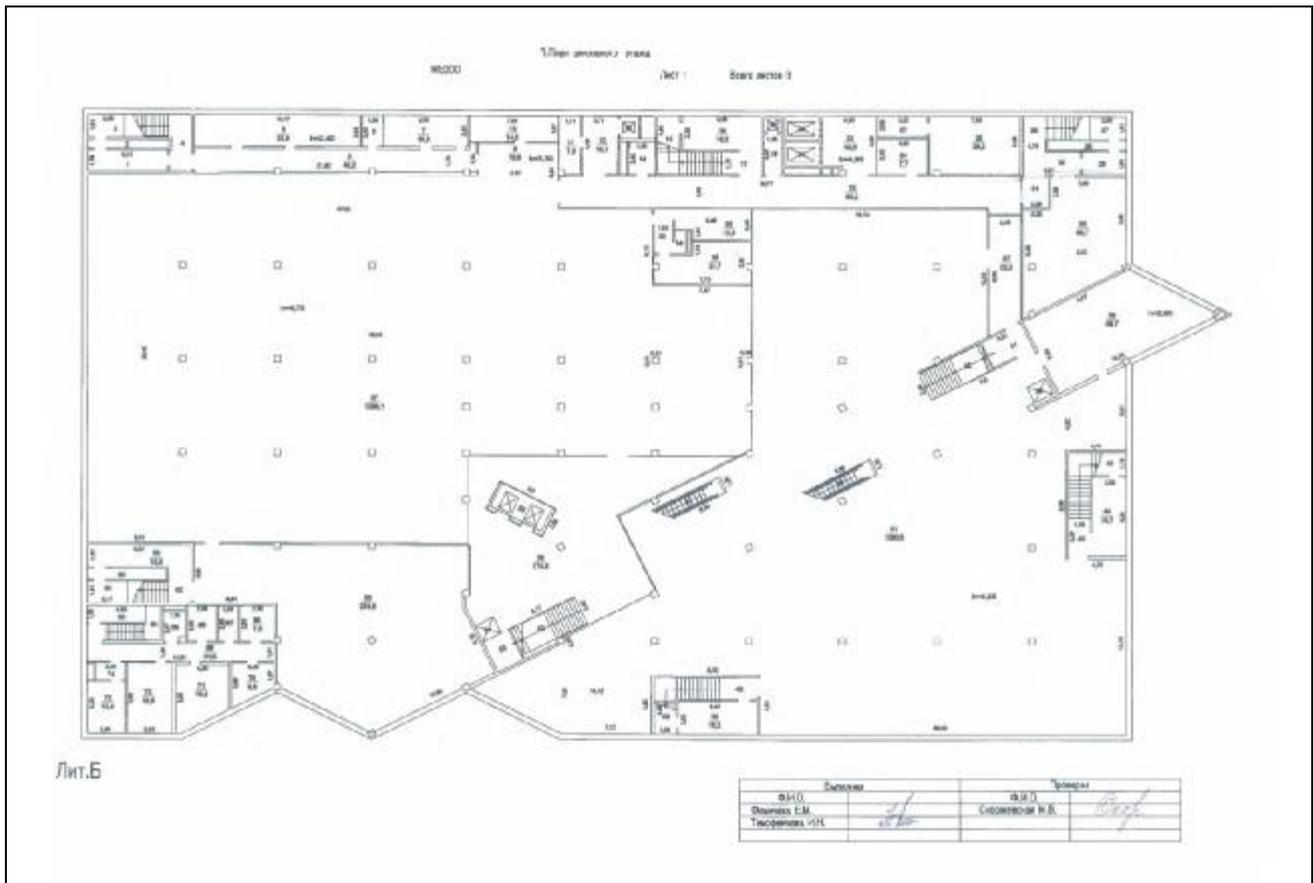
наименование здания

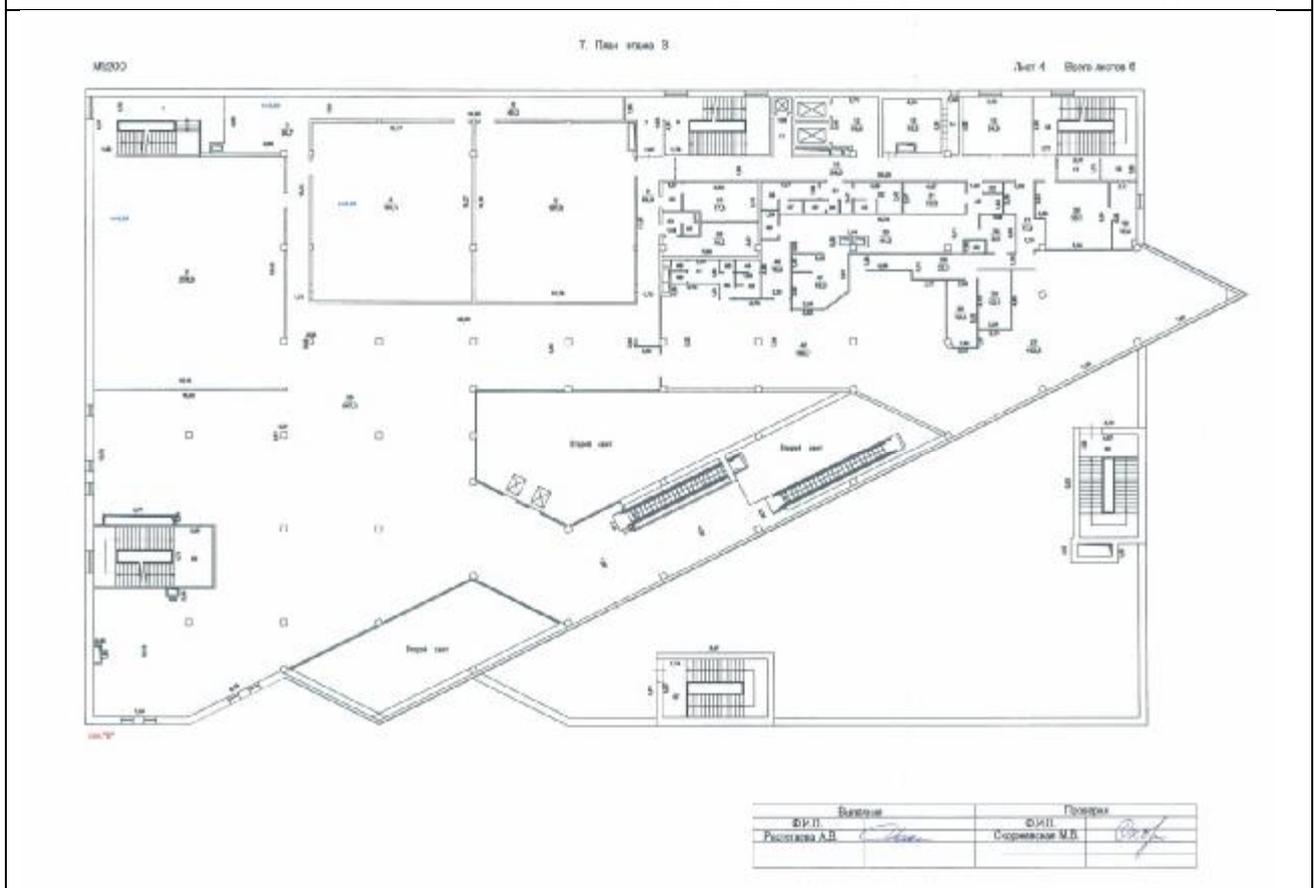
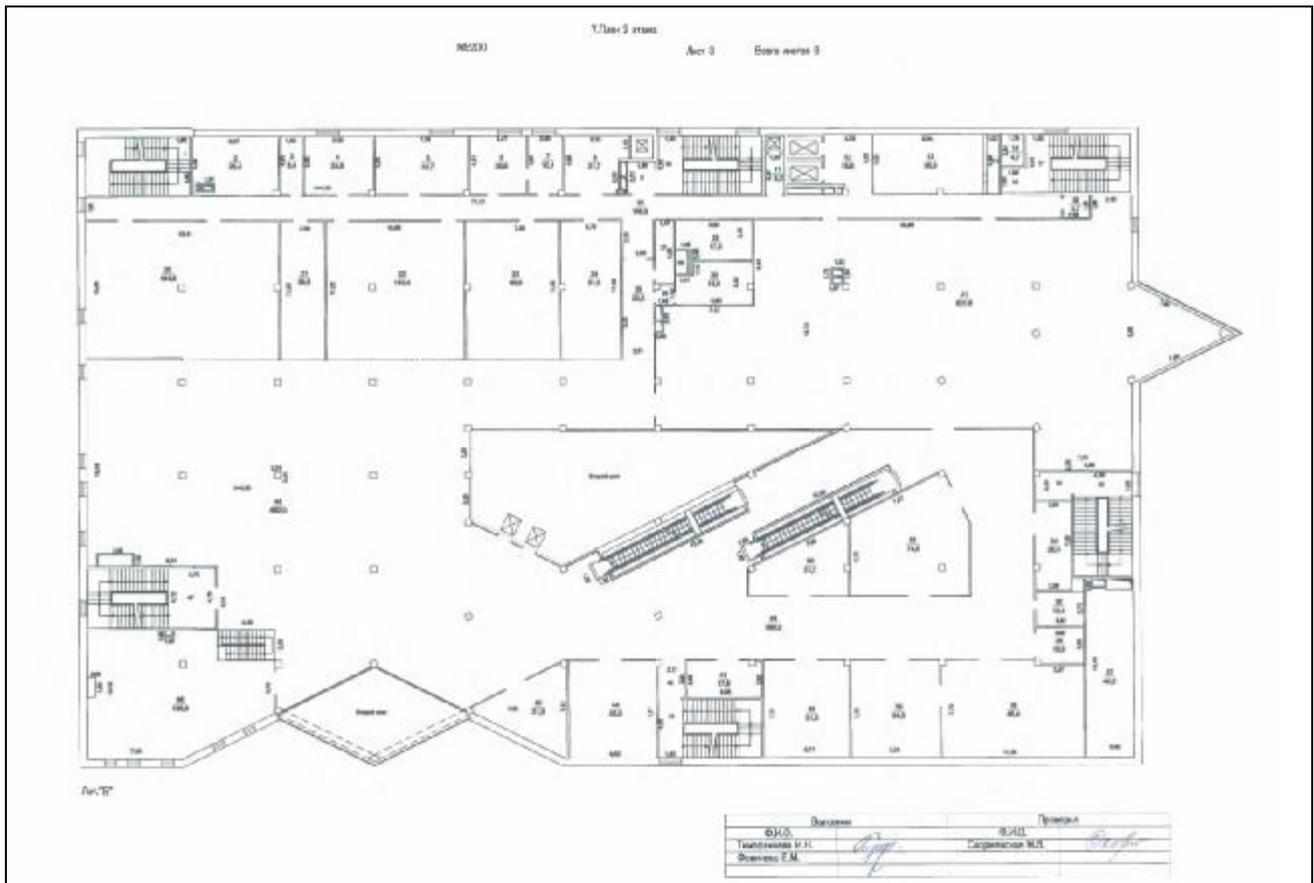
М 1:5000

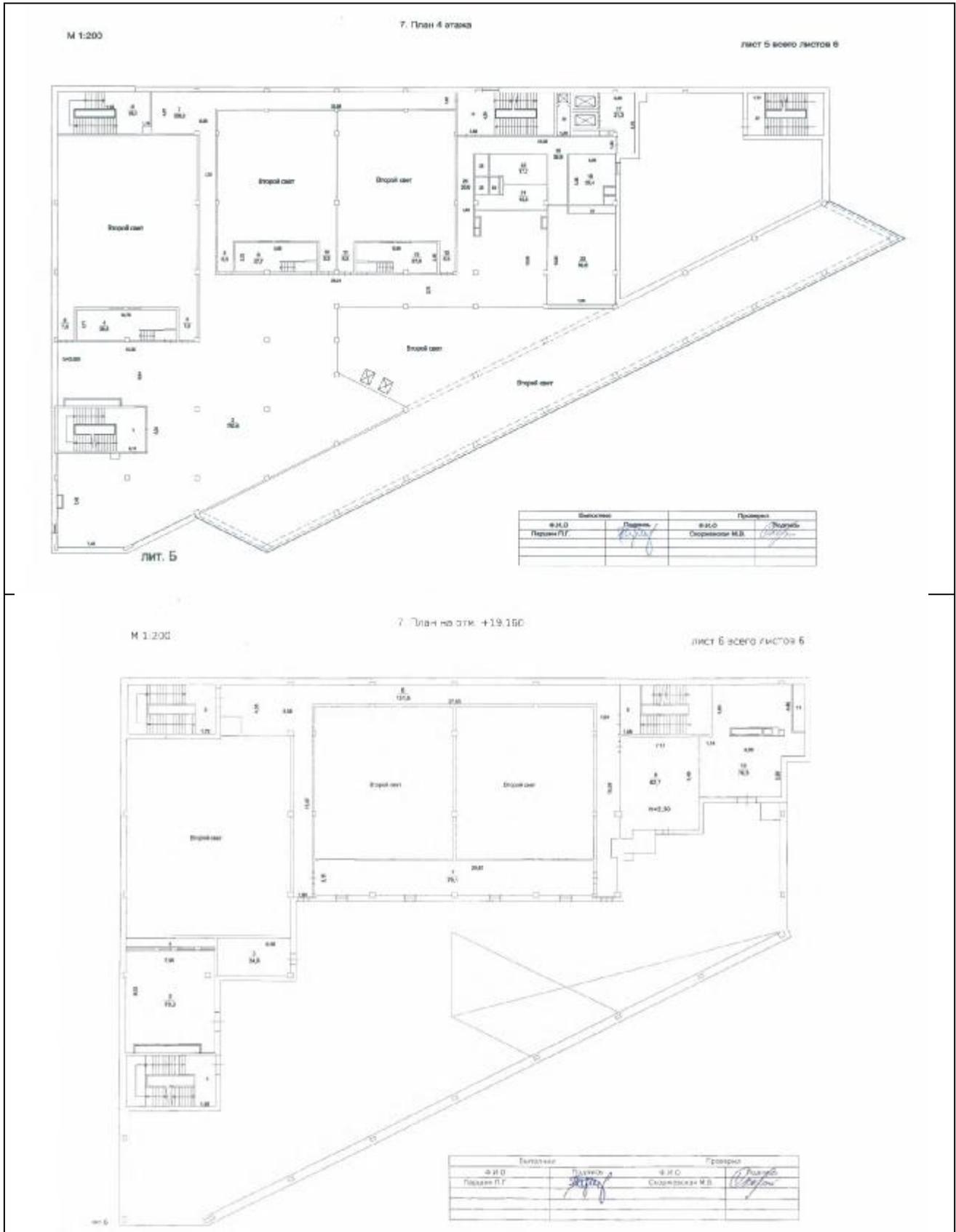
Лист 1 Всего листов 1



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Терехин М.Н. Паршин П.Г.	<i>[Handwritten Signature]</i>	Скоржевская М.В.	<i>[Handwritten Signature]</i>







8. Экспликация к плану этажей здания

№ и литеры на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
Б	подземный		1	подсобное помещение	11,3		
Б			2	подсобное помещение	3,3		
Б			3	электрощитовая	5,2		
Б			4	лестн.клетка	14,4		
Б			5	каладное помещение	31,9	2,40	
Б			6	техническое помещение	3,8		
Б			7	помещение уборочного инвентаря	15,8		
Б			8	коридор	40,2		
Б			9	коридор	16,6	3,30	
Б			10	складские помещения	14,6		
Б			11	венткамера	7,6		
Б			12	лифтовой холл	16,7		
Б			13	грузовой подъемник	2,5		
Б			14	электрощитовая	4,3		
Б			15	подсобное помещение	8,3		
Б			16	подсобное помещение	16,2		
Б			17	лестн.клетка	11,6		
Б			18	тамбур-шлюз	5,2		
Б			19	шахта лифта	2,1		
Б			20	шахта лифта	5,2		
Б			21	шахта лифта	5,2		
Б			22	лифтовой холл	18,5	4,60	
Б			23	техническое помещение	6,6		
Б			24	АТС	7,7		
Б			25	тепловой пункт	36,2		
Б			26	лестн.клетка	9,6		
Б			27	подсобное помещение	5,2		
Б			28	подсобное помещение	5,2		
Б			29	подсобное помещение	6,2		
Б			30	подсобное помещение	16,1		
Б			31	тамбур	5,3		
Б			32	коридор	93,2		
Б			33	санузел	5,5		
Б			34	комната уборочного инвентаря	2,9		
Б			35	санузел	13,3		
Б			36	санузел	21,7		
Б			37	коридор	22,2		
Б			38	насосная	69,7		
Б			39	склад	76,8	2,90	
Б			40	лифт для маломобильных групп	3,5		
Б			41	подсобное помещение	8,3		
Б			42	лестн.клетка	15,9		
Б			43	подсобное помещение	8,2		
Б			44	подсобное помещение	15,7		
Б			45	лестн.клетка	11,3		
Б			46	эскалатор	7,8		
Б			47	эскалатор	7,8		
Б			48	лестн.клетка	12,1		
Б			49	подсобное помещение	7,4		
Б			50	водомерный узел	16,2		
Б			51	торговое помещение	1200,5	4,55	
Б			52	лестн.клетка	15,2		
Б			53	подсобное помещение	6,1		
Б			54	лифт для маломобильных групп	2,3		
Б			55	шахта лифта	9,6		
Б			56	холл	174,6		
Б			57	торговое помещение	1299,1	4,75	
Б			58	торговое помещение	234,9		
Б			59	подсобное помещение	16,0		
Б			60	подсобное помещение	3,6		

1	2	3	4	5	6	7	8
Б	подсобный		61	подсобное помещение		5,7	
Б			62	лестн. клетка		5,0	
Б			63	подсобное помещение		6,2	
Б			64	лестн. клетка		5,2	
Б			65	санузел		4,1	
Б			66	комната отдыха		6,5	
Б			67	электрощитовая		4,3	
Б			68	серверная		7,6	
Б			69	коридор		21,6	
Б			70	комната охраны		5,6	
Б			71	кабинет		15,3	
Б			72	кабинет		19,9	
Б			73	паспортный		12,4	
Б			74	предэкспозиторий		2,9	
Б	1		1	л/клетка		37,8	
Б			2	электрощитовая		29,6	
Б			3	трансформаторная		33,4	
Б			4	трансформаторная		29,7	
Б			5	помещение загрузки		39,4	3,69
Б			6	лифтовой холл		18,8	
Б			7	тамбур		4,6	
Б			8	л/клетка		38,2	
Б			9	лифтовой холл		5,2	
Б			10	лифтовой холл		15,5	
Б			11	помещение загрузки		44,2	
Б			12	подсобное помещение		4,7	
Б			13	тамбур		3,2	
Б			14	л/клетка		37,9	
Б		4	15	электрощитовая		5,4	
Б			16	торговое помещение		52,0	
Б			17	коридор		151,0	
Б			18	тамбур		33,7	
Б			19	холл		59,8	
Б			20	торговое помещение		38,8	
Б			21	тамбур		5,2	
Б			22	л/клетка		38,1	
Б			23	торговое помещение		20,3	
Б			24	торговое помещение		100,8	
Б			25	торговое помещение		56,5	
Б			26	торговое помещение		54,0	
Б			27	торговое помещение		51,7	
Б			28	л/клетка		38,3	
Б			29	торговое помещение		16,6	
Б			30	тамбур		5,2	
Б			31	торговое помещение		33,3	
Б			32	торговое помещение		48,6	
Б			33	холл		43,2	
Б			34	тамбур		53,0	
Б			35	торговое помещение		121,7	
Б			36	тамбур		2,8	
Б			37	операционный зал		76,9	
Б			38	кабинет		14,3	4,00
Б			39	л/клетка		16,6	
Б			40	санузел		2,7	
Б			41	клиентская зона операционной кассы		3,8	
Б			42	клиентская зона операционной кассы		2,1	
Б			43	операционная касса		10,5	
Б			44	тамбур		8,7	
Б			45	л/клетка		39,0	5,85
Б			46	венткамера		41,1	
Б			47	венткамера		1,3	
Б			48	холл		4,0	
Б			49	коридор		16,6	
Б			50	торговое помещение		111,0	
Б			51	торговое помещение		258,1	5,76
Б			52	торговое помещение		94,9	
Б			53	торговое помещение		143,6	
Б			54	коридор		28,8	
Б			55	тамбур		5,0	
Б			56	санузел		13,7	
Б			57	санузел		18,1	

1	2	3	4	5	6	7	8
Б	1		58	тамбур	3,0		
Б			59	торговое помещение	40,3		
Б			60	торговое помещение	258,5		
Б			61	холл	529,6		
Б			62	торговое помещение	41,6		
Б			63	торговое помещение	62,8		
Б			64	торговое помещение	96,0		
Б			65	подсобное	2,4		
Е	на отметке +2,55		1	лестничная площадка	8,3		
Б			2	помещение общ. питания	134,3	3,15	
Б			3	лестничная площадка	3,6		
Б			4	склад	66,8	3,12	
Б			5	помещение охраны	29,9		
Б			6	помещение охраны	22,5		
Б			7	диспетчерская	38,4		
Б			8	подсобное	5,4		
Б	2		1	лестничная площадка	9,0		
Б			2	венткамера	26,4		
Б			3	электроточка	8,4		
Б			4	административное помещение	24,6	4,55	
Б			5	административное помещение	33,7		
Б			6	административное помещение	20,6		
Б			7	административное помещение	17,1		
Б			8	лифтовой холл	21,7		
Б			9	тамбур	4,9		
Б			10	лестничная площадка	8,4		
Б			11	лифтовой холл	5,2		
Б			12	лифтовой холл	15,8		
Б			13	венткамера	35,9		
Б			14	венткамера	4,8		
Б			15	подсобное помещение	4,7		
Б			16	тамбур	3,3		
Б			17	лестничная площадка	8,3		
Б			18	электроточка	3,7		
Б			19	коридор	146,9		
Б			20	помещение общ. питания	164,6		
Б			21	помещение общ. питания	38,6		
Б			22	помещение общ. питания	119,4		
Б			23	помещение общ. питания	80,8		
Б			24	помещение общ. питания	51,6		
Б			25	коридор	20,2		
Б			26	тамбур	2,1		
Б			27	тамбур	7,3		
Б			28	комната уборочного инвентаря	2,2		
Б			29	санузел	17,3		
Б			30	санузел	18,0		
Б			31	торговое помещение	631,8		
Б			32	тамбур	6,0		
Б			33	лестничная площадка	8,3		
Б			34	торговое помещение	20,4		
Б			35	тамбур	10,4		
Б			36	торговое помещение	10,8		
Б			37	венткамера	44,0		
Б			38	торговое помещение	85,4		
Б			39	торговое помещение	54,0		
Б			40	торговое помещение	51,5		
Б			41	торговое помещение	17,6		
Б			42	тамбур	6,0		
Б			43	лестничная площадка	8,3		
Б			44	торговое помещение	53,0		
Б			45	торговое помещение	31,0		
Б			46	помещение общ. питания	123,8		
Б			47	лестничная площадка	17,8		
Б			48	зона фудкорта	662,0	4,55	
Б			49	холл	588,9		
Б			50	торговое помещение	31,7		
Б			51	торговое помещение	74,6		
Б	3		1	лестничная площадка	27,2		
Б			2	санузел	278,0	8,85	
Б			3	коридор	50,7	3,95	
Б			4	санузел	181,1	8,85	

1	2	3	4	5	6	7	8
Б			5	жикал	181,0		
Б			6	коридор	45,2		
Б			7	коридор	10,6		
Б			8	лестн.площадка	10,7		
Б			9	коридор	22,3		
Б			10	коридор	54,0		
Б			11	лифтовой холл	5,2		
Б			12	лифтовой холл	15,9		
Б			13	венткамера	19,3		
Б			14	венткамера	3,9		
Б			15	администр.помещение	24,9	4,00	
Б			16	лестн.площадка	7,9		
Б			17	офис	5,9		
Б			18	кладовая	5,0		
Б			19	кладовая	10,4		
Б			20	кладовая	30,1		
Б			21	коридор	11,8		
Б			22	уборочная	1,4		
Б			23	коридор	5,8		
Б			24	мочная	8,2		
Б			25	моча	1,7		
Б			26	суши-бар	12,1		
Б			27	зал для посетителей	162,6		
Б			28	бар для напитков	12,4		
Б			29	раздаточный коридор	22,3		
Б			30	заготовочная	44,2		
Б			31	заготовочная	12,3		
Б			32	раздевалка для персонала	7,3		
Б			33	душевая	1,9		
Б			34	коридор	4,6		
Б			35	санузел	1,0		
Б			36	санузел	1,7		
Б			37	душевая	2,0		
Б			38	раздевалка для персонала	7,3		
Б			39	мочная	3,1		
Б			40	мочная	10,6		
Б			41	станция вивши	18,0		
Б			42	зал для посетителей	190,7		
Б			43	санузел	3,9		
Б			44	санузел	2,0		
Б			45	уборочная	1,2		
Б			46	тамбур-шлюз	2,4		
Б			47	санузел	4,5		
Б			48	санузел	1,1		
Б			49	санузел	1,1		
Б			50	санузел	16,3		
Б			51	санузел	17,5		
Б			52	тамбур	3,4		
Б			53	тамбур	2,8		
Б			54	комната уб.нип.	2,0		
Б			55	звон	947,1		
Б			56	лестн.площадка	14,6		
Б			57	лестн.площадка	8,1	2,30	
Б			58	лестн.площадка	7,7		
Б			1	лестничная площадка	16,9		
Б			2	холл	750,6	3,60	
Б			3	коридор	7,6		
Б			4	проекторная	39,6		
Б			5	коридор	7,5		
Б			6	лестничная площадка	19,1		
Б			7	коридор	109,0		
Б			8	эскалатор	5,3		
Б			9	проекторная	27,7		
Б			10	коридор	5,3		
Б			11	коридор	5,3		
Б			12	проекторная	27,9		
Б			13	коридор	5,3		
Б			14	лестничная холл	16,7		
Б			15	коридор	39,9		
Б			16	лифтовой холл	5,3		
Б			17	лифтовой холл	21,5		
Б			18	медпункт	24,1		
Б			19	венткамера	4,4		

1	2	3	4	5	6	7	8
Б	4		20	венткамера	69,6		
Б			21	санузел	16,8		
Б			22	санузел	17,7		
Б			23	тамбур	3,6		
Б			24	помещение уборочного инвентаря	2,3		
Б			25	тамбур	3,0		
Б			26	коридор	20,0		
Б			27	лестничная площадка	5,3		
Б	на отметке +19,16		1	лестничная площадка	10,6		
Б			2	венткамера	70,1		
Б			3	техпомещение	24,8		
Б			4	венткамера	7,4		
Б			5	лестничная площадка	11,8		
Б			6	технический коридор	151,6		
Б			7	техническое помещение	79,1		
Б			8	лестничная площадка	8,5		
Б			9	хладостанция	62,7	2,30	
Б			10	техническое помещение	76,3		
Б			11	техническое помещение	4,3		
<i>Всего:</i>					15770,3		

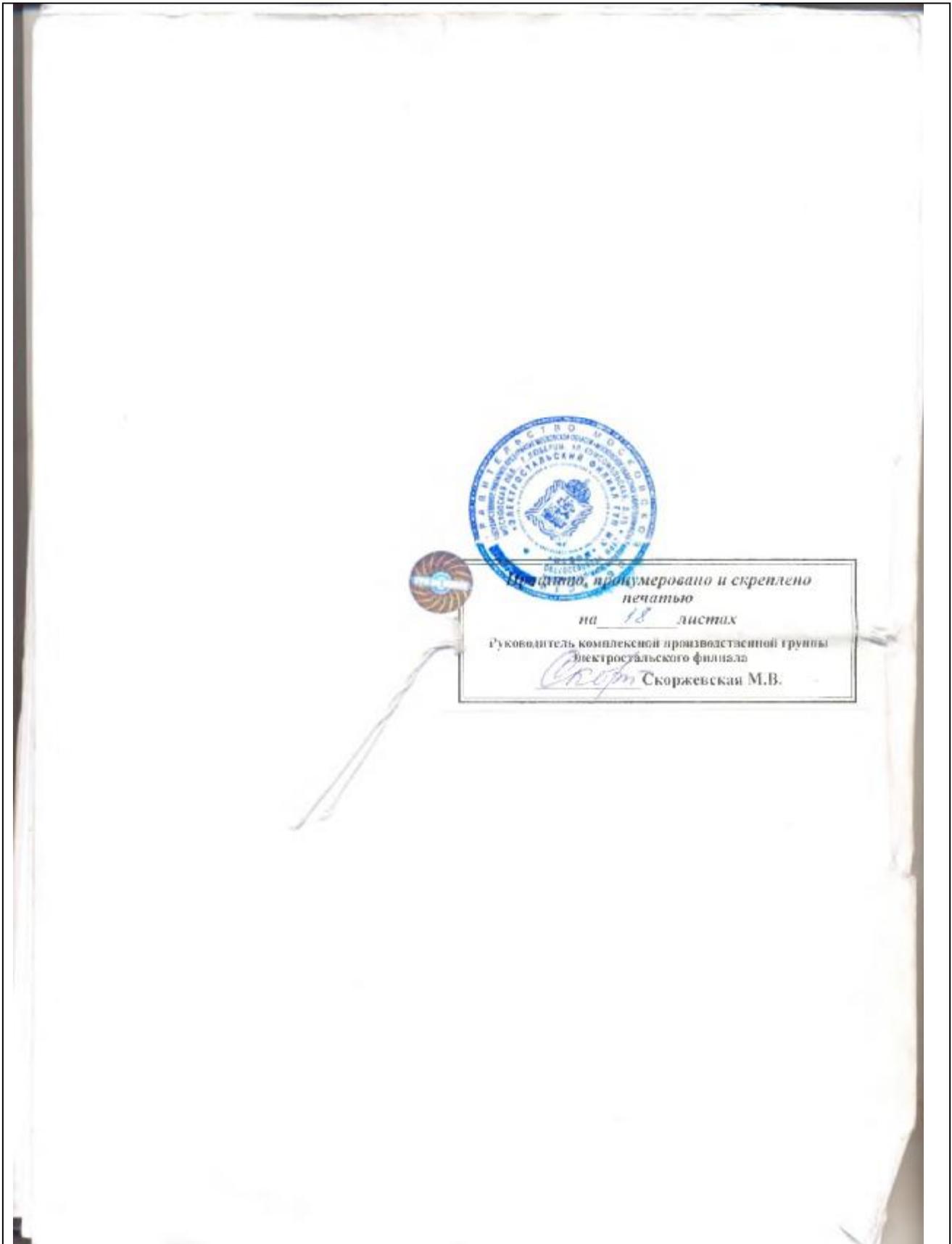
9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

Субъект права: для физических лиц: фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц: наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля
1	2	3	4

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Фомичева Е.М., Терехин М.Н., Тимофеева И.Н., Растегаева А.В., Паршина П.Г.		Скоржевская М.В.	

стр. 18



Итого, пронумеровано и скреплено
печатью
на 18 листах

Руководитель комплексной производственной группы
Электростальского филиала

Скорж Скоржевская М.В.

Приложение 2. Распечатка объектов аналогов земельного участка

<https://noginsk.cian.ru/sale/suburban/157767071/>

коммерческая земля
Московская область, Ногинский район, д. Новые Псарьки
 Показать на карте
 Новостройка, 30 км. на шоссе
 Дорожное шоссе 25,0 км. до МКАД

15 000 000 руб.
 500 000 руб. за сот.

Следить за изменением цены

+7 985 072-47-33 ❤️ В избранное

Покалуйста, скажите, что вы нашли это объявление на ЦИАН

Об объекте

Площадь:	30 сот.
Категория земли:	земля населенной
Вид разрешенного использования:	обслуживание автотранспорта (иные цели возможны)
Инвестпроект:	нет
Обременение:	нет
Земельный налог:	по границе участка
ЛП:	по границе участка
Канализация:	нет
Водообеспечение:	нет
Подземные трубы:	асфальтированная дорога

Продать земельный участок общей площадью 5 000 кв.м (50 сот), 35 км от МКАД, Московская обл., Ногинский р-н, д. Новые Псарьки, 49 км автодороги Москва - Нижний Новгород, вблизи пригородной станции. Земельный участок, категория земель: земля населенной пунктами, разрешенное использование: под размещение автозаправочной станции. Внутри все пусто, без построек, готовое к активному использованию по назначению. Рядом д. Новое Подольское, Метро Сити В Сити Паркпарк, отстойный газончик.

Яндекс

АЗС ЗДЕСЬ Метро

ЖК «Звездит»
 Жилье в престижном районе Москвы всего от 170 000 рублей за кв. м.
 Рядом 3 станции метро.
 Тел.: (495) 132-08-20

ЖК «Новоград. Парк»
 Квартиры от 2,2 млн.руб. Ситовая ограда 9% Балкона. 3 км от метро

<https://voskresensk.cian.ru/sale/suburban/161451341/>

коммерческая земля
Московская область, Воскресенский район, Воскресенск, Фетровой фабрики мкр
 Показать на карте
 Дорожное шоссе 70,0 км. до МКАД

17 000 000 руб.
 567 000 руб. за сот.

Следить за изменением цены

+7 925 518-71-51 ❤️ В избранное

Покалуйста, скажите, что вы нашли это объявление на ЦИАН

Об объекте

Площадь:	30,4 сот.
Категория земли:	земля населенной (иные цели возможны)
Вид разрешенного использования:	склады (иные цели возможны)
Инвестпроект:	нет
Обременение:	нет
Земельный налог:	на участке (новость 20 квт)
ЛП:	нет (подключение возможно)
Канализация:	на участке (автономная)
Водообеспечение:	на участке (автономное)
Подземные трубы:	асфальтированная дорога

вид разрешенного использования: Автозаправочная станция, торговые центры и производственный бизнес.

Просторная зона, за садом 0 Премьер садом, 10:50

Павлет «Салерво Парк»
 Жилой комплекс в 3 км. от станции метро «Салерво». Квартиры от 2,8 млн руб. Скидки 2% на квартиры рядом с метро.

<https://noginsk.cian.ru/sale/suburban/157095712/>

Недвижимость в Ногинске | Продажа | Продажа земельных участков в Ногинском районе | Парковское шоссе

участок 82 сот.
Московская область, Ногинский район, Ногинск городское поселение, Ногинск, Московская ул. Показать на карте
Парковское шоссе 42,0 км. от МКАД

13 000 000 руб.
Следить за изменением цены

+7 926 066-76-28 **В избранное**
Пожалуйста, оцените, что вышло из объявления на ЦИАН

Общая информация:
Тип земли: **зем. назначение**
Площадь участка: **82 сот.**

Парковское шоссе 42 км от МКАД, Ногинск. Зеленый насаев 82 сотки, под промышленно-хозяйственную застройку.

Земельный насаев 82 сотки / для строительства зданий и сооружений / земли населенных пунктов.

Административная принадлежность: Московская область, Ногинский район.

Место расположения: 400 метров от трассы. Оборудованный асфальтированный выезд с Парковского шоссе (трасса Волга). Выделенная полоса разгона и торможения. Выезд и выезд оборудованы дорожными знаками. Коммуникации: магистральный газопровод, электричество без ограничений (является специальной подстанция для нужд землевладельцев). Водный ресурс: близость (Кавказский пруд 500 м, река Васса 250 м.) Назначение использования: для размещения производственно-складского комплекса (производство мебели).

Цена 13 000 000 рублей.

Тинькофф Банк
Ежемесячный платеж от 82 708 Р
Заполните заявку на ипотеку сейчас

ЦИАН ID 26399

Продавец: (Персонально для вас)

<https://noginsk.cian.ru/sale/suburban/158088123/>

Каталог объявлений | Поиск по карте | Оценка квартиры | Вход и регистрация

ЦИАН | Аренда | Продажа | Новостройки | Коммерческая | Покупочно | ПИК

Недвижимость в Ногинске | Продажа | Продажа земельных участков в Ногинском районе

коммерческая земля
Московская область, Ногинский район, Ногинск городское поселение, Ногинск, ул. Луговая Показать на карте

15 000 000 руб.
227 273 руб. за сот.

Следить за изменением цены

+7 925 249-49-60 **В избранное**
Пожалуйста, оцените, что вышло из объявления на ЦИАН

Об объявлении:
Продажа: **86 сот.**
Категория земли: **зем. назначение**
Вид разрешенного использования: **общее использование территории**
Инвесторство: **есть**

Продается земельный участок общей площадью 8640 кв.м. Земля населенных пунктов, для размещения автостоянки и объекта торговли. Возникнет перевод под жилищное строительство. Коммуникации все центральные, кадастровый номер: 50:16:0301:017:369

Проектная: (Персонально для вас)

ЦИАН ID 6237546

Приложение 3. Документы оценщика





 ПОМОЩЬ - СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО -		КОММЕРЧЕСКАЯ ТАЙНА <small>ООО «Страховое общество «Помощь» 100, ул. Советский проспект, Санкт-Петербург, 190000 В соответствии со ст. 16 Закона № 40-ФЗ от 03.07.2010 г.</small> Экз. № <u>1</u>
СТРАХОВОЙ ПОЛИС к Договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № M166905-25-17 от «10» августа 2017г.		
Настоящий Полис удостоверяет факт заключения Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № M166905-25-17 от «10» августа 2017г. (далее-Договор обязательного страхования) в соответствии с Правилами страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности ООО «Страховое общество «Помощь» (далее-Правила), утвержденными «17» декабря 2010 года		
Страхователь:	Соловьев Олег Владиславович	
Виды оценочной деятельности:	Все виды оценочной деятельности	
Страховой риск:	Риск ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытка Заказчику, заключившему Договор оценки, и/или третьим лицам.	
Страховая сумма:	3 000 000,00 (Три миллиона) рублей 00 копеек.	
Срок действия Договора обязательного страхования	С «19» августа 2017г. по «18» августа 2018г., обе даты включительно	
От Страховщика: Исполнительный директор	От Страхователя:  /Соловьев О. В./ Паспорт. 6308 270801	
 /Аль-Авади Л.М./ Договор № 62/17 от 24.05.2017г. Адрес, тел./факс Страховщика: г. Санкт-Петербург, Синопская наб. д. 50в, лит. А тел: (812) 578-77-99, факс: (812) 578-09-50	Настоящий Полис выдан «10» августа 2017г.	
Исполнитель: Попов Л. В. Количество листов: 1		