

107207, г. Москва, Щелковское шоссе, д. 77, стр. 1
тел./факс: (495) 510-89-20, 514-57-38, 787-98-24
www.cgip.ru; E-mail: 9951785@mail.ru

УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор
ООО «Инвест Проект»

А.Н. Гурьев

7 февраля 2017 г.



Отчет № 2016-95/45

Об оценке рыночной стоимости объектов недвижимого и движимого имущества, расположенных по адресу: Москва, Спиридоньевский пер., д.17

Заказчик:

Акционерный коммерческий банк «ЕвроАксис Банк» (Акционерное общество)

Исполнитель:

Общество с ограниченной ответственностью «Инвест Проект»

Дата оценки: 18.01.2017

Дата составления Отчета: 07.02.2017

Москва 2017

О КОМПАНИИ

Консалтинговая группа «Инвест Проект» работает на рынке консалтинговых услуг с 2002 года.

14 ЛЕТ СОДЕЙСТВИЯ ВАШЕМУ БИЗНЕСУ

МИССИЯ

Формирование устойчиво и динамично развивающегося бизнес - общества путем обеспечения субъектов рынка новыми технологиями и решениями в области оценки бизнеса и консалтинга.

ВИДЕНИЕ

Общественно признанная оценочная компания, обеспечивающая потребителя первоклассными интеллектуальными решениями.

ЦЕЛЬ

Формирование узнаваемости и усиление бренда группы компаний на российском рынке оценочных услуг за счет улучшения качества предоставляемых услуг и усиления профессиональной команды специалистов.

КОМАНДА

Это высококвалифицированные специалисты, оценщики I категории, члены крупнейших СРО. Некоторые оценщики прошли международную и национальную сертификацию, являются преподавателями ведущих Российских ВУЗов, имеют ученые степени.

РЕГИОНЫ ПРИСУТСТВИЯ

Москва, Владимир, Нижний Новгород, Тверь, Тула, Орел, Киров, Воронеж, Краснодар, Ростов-на Дону, Балашиха, Видное, Коломна, Королев, Ногинск, Раменское, Руза, Ступино, Химки, Ставрополь, Барнаул (список не окончательный).

РЕЙТИНГИ И НАГРАДЫ

- Лауреат национальной премии в области аудита, оценки, экспертизы и консалтинга 2011 г.
- Компания «Инвест Проект» по итогам деятельности за 2015 год занимает **11 место** (ТОП 100) в рейтинге делового потенциала оценочных компаний, и **7 место** в рэнкинге Крупнейших оценочных компаний, работающих на российском рынке оценки по версии Рейтингового Агентства «Эксперт РА».
- По итогам национального конкурса «Профессиональное признание» 2010 и 2013, проводимого Российской гильдией риелторов, компания «Инвест Проект» победила в номинации «Лучшая оценочная компания в сфере недвижимости».
- Компания «Инвест Проект» занимает **5 место** (ТОП 50) по итогам 2015 г в рейтинге наиболее стратегичных оценочных компаний России. (Институт Экономических Стратегий РАН).
- Компания «Инвест Проект» награждена Золотым сертификатом, подтверждающий наивысший рейтинговый индекс: **A+++1+++1+++(%)**. (РА «ЮНИПРАВЭКС» 2009 г.).
- Компания «Инвест Проект» награждена Большой Золотой Медалью, подтверждающий наивысший рейтинговый индекс: **A+++1+++1+++**. (РА «ЮНИПРАВЭКС» 2010 г.).

ЧЛЕНСТВА. ПАРТНЕРСТВА. АККРЕДИТАЦИИ

- Член Ассоциации Российских Банков (АРБ)
- Член Московского банковского союза
- Член НП «Гильдия управляющих и девелоперов»
- Аккредитация при ГК «Агентство по страхованию вкладов»
- Аккредитация при Агентстве по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК)
- Аккредитация при Delta Credit
- Партнер Российского Общества Оценщиков (РОО)
- Аккредитация при Российском Обществе Оценщиков (РОО)
- Сертифицирована на право предоставление услуг по оценке (НП РОО)
- Аккредитация при региональной энергетической комиссии г. Москвы (РЭК г. Москвы)
- Партнер НП «Российская коллегия оценщиков»
- Аккредитация НП «СРО «Сибирский Центр Экспертов Антикризисного Управления»
- Аккредитация НП «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих Центрального федерального округа»
- Аккредитация НП «Московская саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих»

СЕРТИФИКАЦИЯ

Внутренняя система менеджмента качества Компании «Инвест Проект» соответствует стандарту ISO 601:2008

ОФИЦИАЛЬНЫЕ ПАРТНЕРЫ

Банки: «Сбербанк России (ПАО), «Россельхозбанк» (АО), «Промсвязьбанк» (ПАО), ВТБ 24 (ПАО), «Московский индустриальный банк» (ПАО МИНБ), «Собинбанк» (ОАО), «ВТБ» (ПАО), «Уралсиб» (ПАО), «МДМ-Банк» (ПАО), АКБ «Связь Банк» (ПАО), «Возрождение» (ПАО), КБ «ДельтаКредит» (АО), КБ «Глобэкс» (АО), «Национальный резервный банк» (ОАО), АКБ «Транскапиталбанк» (ПАО), Инвестиционный торговый банк (ПАО), Росбанк (АО), «ФК «Открытие» (ПАО), ОАО «АБ «РОССИЯ» и др.

КОНТАКТЫ

Адрес: 107207, г. Москва, Щелковское шоссе, д. 77, стр. 1.

Телефон: +7 (495) 514-57-38, 518-81-60, 510-89-20, 787-98-24.

Web: www.cgip.ru

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	5
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	9
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	11
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	13
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	15
6. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	16
6.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	16
6.2. Юридическое, экономическое и строительно-техническое описание объекта оценки.....	16
6.3. Анализ местоположения оцениваемого объекта	27
6.4. Иные количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав оцениваемого объекта, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки оцениваемого объекта	29
6.5. Анализ достаточности и достоверности информации	30
7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	31
7.1. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями	32
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОЦЕНИВАЕМОМУ ОБЪЕКТУ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	34
8.1. Анализ социально-экономической ситуации в стране и регионе.....	34
8.2. Анализ общей политической обстановки в стране и регионе	35
8.3. Анализ влияния политической и социально-экономической обстановки в регионе на рынок объекта оценки	36
8.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	37
8.5. Обзор инвестиций в коммерческую недвижимость России в 4 квартале 2016 года	38
8.5.1. Основные ценообразующие факторы	42
8.5.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос/предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	44
8.6. Обзор рынка офисной недвижимости в Москве	44
8.7. Обзор рынка офисного/банковского оборудования.....	48
8.7.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а так же при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен	50
8.8. Анализ ликвидности недвижимого имущества.....	57
8.9. Анализ ликвидности движимого имущества.....	57
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	61
10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	65
10.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ПЛОЩАДЬЮ 480 кв. м.....	65

10.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С РАСПОЛОЖЕННЫМ НА НЕМ ЗДАНИЕМ	72
11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	81
12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА.....	91
12.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАТРАТ НА ЗАМЕЩЕНИЕ/ВОСПРОИЗВОДСТВО ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	96
13. СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	106
14. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	110
15. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	111
15.1. НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ.....	111
15.2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА.....	111
16. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ПРАВОМОЧИЕ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	112
17. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА	120
18. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ ОЦЕНКИ.....	143

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Табл. 1.1

Основные факты и выводы

Номер Отчета об оценке	№ 2016-95/45 от 7 февраля 2017
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор на проведение оценки № 2016-95/45 от 18 января 2017 г.
Объект оценки (общая информация, идентифицирующая объект оценки)	<p>1 Здание по адресу Москва, Спиридоньевский пер., д.17, (расположенное на земельном участке площадью 480 кв. м, договор аренды до 18.02.2025г.), площадью 1 109,1 кв. м, в том числе неотделимые улучшения:</p> <p>1.1 Кондиционер LG S12LHU 2009(N4JO) - Plazma</p> <p>1.2 Шлюзовая кабина типа МАГНУМ Имущество</p> <p>1.3 Кондиционер Toshidf RAS -10NK4CX Имущество</p> <p>1.4 Станционное оборудование Business Phone 250 Имущество</p> <p>1.5 Сплит система Имущество</p> <p>1.6 Кассово-операционный узел Имущество</p> <p>1.7 Кондиционер мульти-сплит Fujitsu General Имущество</p> <p>1.8 Кондиционер сплит-система LG Electronics Имущество</p> <p>1.9 Кондиционер HITACHI RAS-07CH1/RAC-07CHV1 Имущество</p> <p>1.10 Кондиционер HITACHI RAS-09CH1/RAC-09CHV1 Имущество</p> <p>1.11 Кондиционер HITACHI RAS-09CH1/RAC-09CHV1 Имущество</p> <p>1.12 Кухня дл 2 м со встраенным холодильником, плитой и 2 стульям Имущество</p> <p>1.13 Кондиционер настен. Внутрибанковский</p> <p>1.14 Кондиционер настен.LG Внутрибанковский</p> <p>1.15 Кондиционер настен.LG Внутрибанковский</p> <p>1.16 Кондиционер SAMSUNG AQ07AME Имущество</p> <p>1.17 Кондиционер Sumsung AQ07A5ME Имущество</p> <p>1.18 Кондиционер Samsung AQ07A5ME Имущество</p> <p>1.19 Кондиционер LG S12LH Имущество</p> <p>1.20 Кондиционер GENERAL AWH 14L SAZ (NOCRIA) Внутрибанковский</p> <p>1.21 Кондиционер LG S12LHU 2009(N4JO)-Plazma</p> <p>1.22 Система видеонаблюдения</p> <p>1.23 Кондиционер LG S12LHU 2009(N4JO)-Plazma</p> <p>1.24 Сплит-система Mitsubishi Electric</p> <p>1.25 Кондиционер LG S12LHU 2009(N4JO)-Plazma</p> <p>1.26 Сплит-система Mitsubishi</p>
Место нахождения объекта оценки	г. Москва, пер. Спиридоньевский, д. 17, стр. 1
Заказчик оценки	<p>Акционерный коммерческий банк «ЕвроАксис Банк» (Акционерное общество) АО «ЕвроАксис Банк» Адрес местонахождения: 123104, г. Москва, Спиридоньевский пер., д. 17, стр. 1 ОГРН 1037739162779 ИНН 7705055869 КПП 775001001 Расчетный счет № 40503810145250003051 БИК 044525000 счет АО «ЕвроАксис Банк №76/11-0535</p>
Вид права на объект оценки	Право собственности, право долгосрочной аренды
Оцениваемые права	Право собственности, право долгосрочной аренды
Субъект права на объект оценки	<p>Акционерный коммерческий банк «ЕвроАксис Банк» (Акционерное общество) АО «ЕвроАксис Банк» Адрес местонахождения: 123104, г. Москва, Спиридоньевский пер., д. 17, стр. 1 ОГРН 1037739162779 ИНН 7705055869 КПП 775001001 Расчетный счет № 40503810145250003051 БИК 044525000 счет АО «ЕвроАксис Банк №76/11-0535</p>
Курс доллара США, установленный ЦБ РФ на дату оценки:	1 долл. США = 59,4015 руб.
Курс евро, установленный ЦБ РФ на дату оценки:	1 евро = 63,2864 руб.

Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Для использования при определении цены для совершения сделки или иных действий с Объектами оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Результаты оценки могут быть использованы только для целей, указанных в настоящем отчете. Другие ограничения отсутствуют.
Вид стоимости	Рыночная
Дата оценки	18.01.2017
Дата составления Отчета	07.02.2017
Срок проведения оценки	с 18.01.2017 по 07.02.2017

Источник информации: Договор на проведение оценки № 2016-95/45 от 18.01.2017, анализ Оценщика

Табл. 1.2

Рыночная стоимость, полученная при использовании различных подходов¹:

Объект	Стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.	Весовой коэффициент	Стоимость, полученная в рамках доходного подхода, руб.	Весовой коэффициент	Стоимость, полученная в рамках затратного подхода, руб.	Весовой коэффициент	Итоговые результаты, руб.
Здание по адресу Москва, Спиридоньевский пер., д.17, (расположенное на земельном участке площадью 480 кв. м, договор аренды до 18.02.2025г.), площадью 1 109,1 кв. м	336 112 755	0,80	195 652 019	0,20	Не применялся (обоснован отказ)	0,0	308 020 608
В том числе:							
Право долгосрочной аренды земельного участка, площадью 480 кв. м ²	187 959 104	1,00	Не применялся (обоснован отказ)	0,0	Не применялся (обоснован отказ)	0,0	187 959 104
Кондиционер LG S12LHU 2009(N4JO) - Plasma	Не применялся (обоснован отказ)	0,0	Не применялся (обоснован отказ)	0,0	7 258	1,00	7 258
Шлюзовая кабина типа МАГНУМ Имущество	Не применялся (обоснован отказ)	0,0	Не применялся (обоснован отказ)	0,0	342 201	1,00	342 201
Кондиционер Toshidf RAS - 10NK4CX Имущество	Не применялся (обоснован отказ)	0,0	Не применялся (обоснован отказ)	0,0	10 457	1,00	10 457
Станционное оборудование Business Phone 250 Имущество	Не применялся (обоснован отказ)	0,0	Не применялся (обоснован отказ)	0,0	152 914	1,00	152 914
Сплит система Имущество	Не применялся (обоснован отказ)	0,0	Не применялся (обоснован отказ)	0,0	4 862	1,00	4 862
Кассово-операционный узел Имущество	Не применялся (обоснован отказ)	0,0	Не применялся (обоснован отказ)	0,0	99 623	1,00	99 623
Кондиционер мульти-сплит Fujitsu General Имущество	Не применялся (обоснован отказ)	0,0	Не применялся (обоснован отказ)	0,0	11 540	1,00	11 540
Кондиционер сплит-система LG Electronics Имущество	Не применялся (обоснован отказ)	0,0	Не применялся (обоснован отказ)	0,0	19 252	1,00	19 252

¹ С 01.01.2015 операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должника, признанного в соответствии с российским законодательством несостоятельным (банкротом), не являются объектом обложения НДС (пп. 15 пункта 2 статьи 146 НК РФ)

² В целях настоящего Отчета определялась стоимость права долгосрочной аренды земельного участка

Объект	Стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.	Весовой коэффициент	Стоимость, полученная в рамках доходного подхода, руб.	Весовой коэффициент	Стоимость, полученная в рамках затратного подхода, руб.	Весовой коэффициент	Итоговые результаты, руб.
Кондиционер HITACHI RAS-07CH1/RAC-07CHV1 Имушество	Не применялся (обоснован отказ)	0,0	Не применялся (обоснован отказ)	0,0	5 393	1,00	5 393
Кондиционер HITACHI RAS-09CH1/RAC-09CHV1 Имушество	Не применялся (обоснован отказ)	0,0	Не применялся (обоснован отказ)	0,0	5 368	1,00	5 368
Кондиционер HITACHI RAS-09CH1/RAC-09CHV1 Имушество	Не применялся (обоснован отказ)	0,0	Не применялся (обоснован отказ)	0,0	5 368	1,00	5 368
Кухня дл 2 м со встраенным холодильником, плитой и 2 стульям Имушество	Не применялся (обоснован отказ)	0,0	Не применялся (обоснован отказ)	0,0	16 008	1,00	16 008
Кондиционер настен. Внутрибанковский	Не применялся (обоснован отказ)	0,0	Не применялся (обоснован отказ)	0,0	13 662	1,00	13 662
Кондиционер настен.LG Внутрибанковский	Не применялся (обоснован отказ)	0,0	Не применялся (обоснован отказ)	0,0	6 445	1,00	6 445
Кондиционер настен.LG Внутрибанковский	Не применялся (обоснован отказ)	0,0	Не применялся (обоснован отказ)	0,0	3 872	1,00	3 872
Кондиционер SAMSUNG AQ07AME Имушество	Не применялся (обоснован отказ)	0,0	Не применялся (обоснован отказ)	0,0	3 494	1,00	3 494
Кондиционер Sumsung AQ07A5ME Имушество	Не применялся (обоснован отказ)	0,0	Не применялся (обоснован отказ)	0,0	4 042	1,00	4 042
Кондиционер Samsung AQ07A5ME Имушество	Не применялся (обоснован отказ)	0,0	Не применялся (обоснован отказ)	0,0	4 042	1,00	4 042
Кондиционер LG S12LH Имушество	Не применялся (обоснован отказ)	0,0	Не применялся (обоснован отказ)	0,0	5 267	1,00	5 267
Кондиционер GENERAL AWH 14L SAZ (NOCRIA) Внутрибанковский	Не применялся (обоснован отказ)	0,0	Не применялся (обоснован отказ)	0,0	20 893	1,00	20 893
Кондиционер LG S12LHU 2009(N4JO)-Plazma	Не применялся (обоснован отказ)	0,0	Не применялся (обоснован отказ)	0,0	8 706	1,00	8 706
Система видеонаблюдения	Не применялся (обоснован отказ)	0,0	Не применялся (обоснован отказ)	0,0	30 720	1,00	30 720
Кондиционер LG S12LHU 2009(N4JO)-Plazma	Не применялся (обоснован отказ)	0,0	Не применялся (обоснован отказ)	0,0	8 706	1,00	8 706
Сплит-система Mitsubishi Electric	Не применялся (обоснован отказ)	0,0	Не применялся (обоснован отказ)	0,0	10 153	1,00	10 153
Кондиционер LG S12LHU 2009(N4JO)-Plazma	Не применялся (обоснован отказ)	0,0	Не применялся (обоснован отказ)	0,0	7 258	1,00	7 258
Сплит-система Mitsubishi	Не применялся (обоснован отказ)	0,0	Не применялся (обоснован отказ)	0,0	6 171	1,00	6 171

Источник информации: расчет Оценщика

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки:

Наименование объекта	Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки, руб.
Здание по адресу Москва, Спиридоньевский пер., д.17, (расположенное на земельном участке площадью 480 кв. м, договор аренды до 18.02.2025г.), площадью 1 109,1 кв. м, в том числе неотделимые улучшения:	
1.1 Кондиционер LG S12LHU 2009(N4JO) - Plasma	
1.2 Шлюзовая кабина типа МАГНУМ Имущество	
1.3 Кондиционер Toshiba RAS -10NK4CX Имущество	
1.4 Станционное оборудование Business Phone 250 Имущество	
1.5 Сплит система Имущество	
1.6 Кассово-операционный узел Имущество	
1.7 Кондиционер мульти-сплит Fujitsu General Имущество	
1.8 Кондиционер сплит-система LG Electronics Имущество	
1.9 Кондиционер HITACHI RAS-07CH1/RAC-07CHV1 Имущество	
1.10 Кондиционер HITACHI RAS-09CH1/RAC-09CHV1 Имущество	308 020 608
1.11 Кондиционер HITACHI RAS-09CH1/RAC-09CHV1 Имущество	
1.12 Кухня дл 2 м со встроенным холодильником, плитой и 2 стульям Имущество	
1.13 Кондиционер настен. Внутрибанковский	
1.14 Кондиционер настен.LG Внутрибанковский	
1.15 Кондиционер настен.LG Внутрибанковский	
1.16 Кондиционер SAMSUNG AQ07AME Имущество	
1.17 Кондиционер Sumsung AQ07A5ME Имущество	
1.18 Кондиционер Samsung AQ07A5ME Имущество	
1.19 Кондиционер LG S12LH Имущество	
1.20 Кондиционер GENERAL AWH 14L SAZ (NOCRIA) Внутрибанковский	
1.21 Кондиционер LG S12LHU 2009(N4JO)-Plazma	
1.22 Система видеонаблюдения	
1.23 Кондиционер LG S12LHU 2009(N4JO)-Plazma	
1.24 Сплит-система Mitsubishi Electric	
1.25 Кондиционер LG S12LHU 2009(N4JO)-Plazma	
1.26 Сплит-система Mitsubishi	

Источник информации: расчет Оценщика

1. Юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась.

2. Наименование объекта оценки принято в соответствии с предоставленными документами.

Генеральный директор,
Гурьев А.Н.

Дипломированный оценщик,
(диплом ПП-1 №865676)

член Некоммерческого саморегулируемой организации
«Свободный Оценочный Департамент»
Номер по реестру 598 от 27.01.2015 г.
Громченко В. Б.

Дипломированный оценщик,
(диплом ПП № 711003)

Член некоммерческого партнёрства (саморегулируемой
межрегиональной ассоциации специалистов-оценщиков)
(СМАО). Номер по реестру 1745 от 01.02.2008
Бондарев С.В.



7 февраля 2017 г.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Табл. 2.1

Задание на оценку	
Объект оценки	<p>1 Здание по адресу Москва, Спиридоньевский пер., д.17, (расположенное на земельном участке площадью 480 кв. м, договор аренды до 18.02.2025г.), площадью 1 109,1 кв. м, в том числе неотделимые улучшения:</p> <p>1.1 Кондиционер LG S12LHU 2009(N4JO) - Plazma</p> <p>1.2 Шлюзовая кабина типа МАГНУМ Имущество</p> <p>1.3 Кондиционер Toshidf RAS -10NK4CX Имущество</p> <p>1.4 Станционное оборудование Business Phone 250 Имущество</p> <p>1.5 Сплит система Имущество</p> <p>1.6 Кассово-операционный узел Имущество</p> <p>1.7 Кондиционер мульти-сплит Fujitsu General Имущество</p> <p>1.8 Кондиционер сплит-система LG Electronics Имущество</p> <p>1.9 Кондиционер HITACHI RAS-07CH1/RAC-07CHV1 Имущество</p> <p>1.10 Кондиционер HITACHI RAS-09CH1/RAC-09CHV1 Имущество</p> <p>1.11 Кондиционер HITACHI RAS-09CH1/RAC-09CHV1 Имущество</p> <p>1.12 Кухня дл 2 м со встроенным холодильником, плитой и 2 стульям Имущество</p> <p>1.13 Кондиционер настен. Внутрибанковский</p> <p>1.14 Кондиционер настен.LG Внутрибанковский</p> <p>1.15 Кондиционер настен.LG Внутрибанковский</p> <p>1.16 Кондиционер SAMSUNG AQ07AME Имущество</p> <p>1.17 Кондиционер Sumsung AQ07A5ME Имущество</p> <p>1.18 Кондиционер Samsung AQ07A5ME Имущество</p> <p>1.19 Кондиционер LG S12LH Имущество</p> <p>1.20 Кондиционер GENERAL AWH 14L SAZ (NOCRIA) Внутрибанковский</p> <p>1.21 Кондиционер LG S12LHU 2009(N4JO)-Plazma</p> <p>1.22 Система видеонаблюдения</p> <p>1.23 Кондиционер LG S12LHU 2009(N4JO)-Plazma</p> <p>1.24 Сплит-система Mitsubishi Electric</p> <p>1.25 Кондиционер LG S12LHU 2009(N4JO)-Plazma</p> <p>1.26 Сплит-система Mitsubishi</p>
Имущественные права на объект оценки	<p>Право собственности на объект оценки принадлежит АО "ЕвроАксис Банк"</p> <p>Право долгосрочной аренды земельного участка принадлежит АО "ЕвроАксис Банк"</p>
Цель оценки	определение рыночной стоимости объектов оценки
Предполагаемое использование результата оценки	для использования при определении цены для совершения сделки или иных действий с Объектами оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	18.01.2017
Срок проведения оценки	«18» января 2017 года – «07» февраля 2017 года
Допущения и ограничения	<ol style="list-style-type: none"> Отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами. Мнение Оценщика относительно рыночной (или иной, т.е. отличной от рыночной – в соответствии с целями оценки) стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в отчете, и лишь для целей и функций, указанных в отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную (или иную) стоимость объекта. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной (или иной) стоимости и не является гарантией того, что объект будут продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в Отчете. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в Отчете. Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации. При проведении анализа и расчетов Оценщик использует исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные

	<p>Оценщиком и содержащиеся в Отчете, берутся оценщиком из источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.</p> <ol style="list-style-type: none"> 8. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав. 9. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. 10. От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов. 11. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное. 12. Отчет об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки. <p>Настоящие Допущения и ограничения могут быть дополнены в результате изучения исходных данных, в процессе подготовки Отчета об оценке. В таком случае дополнительные Допущения и ограничения будут указаны в Отчете об оценке.</p>
Дополнительные условия	-

Источник информации: Приложение №1 к договору на проведение оценки № 2016-95/45 от 18.01.2017г.

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Табл. 3.1

Сведения о Заказчике, об оценщике и о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

<p>Сведения о Заказчике</p>	<p>Акционерный коммерческий банк «ЕвроАксис Банк» (Акционерное общество) АО «ЕвроАксис Банк» Адрес местонахождения: 123104, г. Москва, Спиридоньевский пер., д. 17, стр. 1 ОГРН 1037739162779 ИНН 7705055869 КПП 775001001 Расчетный счет № 40503810145250003051 БИК 044525000 счет АО «ЕвроАксис Банк №76/11-0535</p>
<p>Сведения об оценщике №1</p>	<p>Фамилия, имя, отчество: Громченко Владимир Борисович Адрес местонахождения СРО «Свободный Оценочный Департамент» (СВОД): г. Екатеринбург, ул. Луганская, д. 4; Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: член Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент» (СВОД). Номер по реестру 598 от 27.01.2015; Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности: Диплом о профессиональной переподготовке ПП-1 №865676, регистрационный номер 0197, Московский финансово-промышленный институт «Синергия». Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: страховой полис № 0991R/776/F0306/6 Страховая компания ОАО «АльфаСтрахование». Срок действия договора страхования – с 12 ноября 2016 г. по 11 ноября 2017 г. Страховая сумма 300 000 (Триста тысяч) рублей. Стаж работы в оценочной деятельности: 4 года (с 2013 г.) Номер контактного телефона: +7 (495) 514-57-38. Почтовый адрес: 107497, г. Москва, Щелковское ш, д. 77, стр. 1. Адрес электронной почты: GromchenkoVB@cgir.ru. Адрес местонахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 107497, г. Москва, Щелковское ш, д. 77, стр. 1; Почтовый адрес юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 107497, г. Москва, Щелковское ш, д. 77, стр. 1</p>
<p>Сведения о независимости оценщика №1</p>	<p>Настоящим оценщик Громченко Владимир Борисович подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Громченко Владимир Борисович не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Громченко Владимир Борисович не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке</p>
<p>Сведения об оценщике №2</p>	<p>Фамилия, имя, отчество: Бондарев Сергей Владимирович; Адрес местонахождения СРО 123007, г. Москва, Хорошевское ш., д. 32А Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: член некоммерческого партнёрства «Сообщества специалистов-оценщиков «СМАО» (саморегулируемой межрегиональной ассоциации специалистов-оценщиков). Номер по реестру 1745 от 01.02.2008 г. ; Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности: Диплом о профессиональной переподготовке ПП-711003, регистрационный номер 190, 25.06.2005 г., Московский государственный строительный университет, по программе оценка стоимости предприятия (бизнес); Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика: Полис № 0603 002454 серия ПООЦ страхования ответственности оценщика от 09.09.2015 г. Наименование страховой компании ОАО «Национальная страховая компания Татарстан». Срок действия договора страхования – с 03.10.2016 г. по 02.10.2017 г. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) руб. Стаж работы в оценочной деятельности: 10 лет (с 2005 г.); Адрес местонахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 107497, г. Москва, Щелковское ш, д. 77, стр. 1; Почтовый адрес юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой</p>

	<p>договор: 107497, г. Москва, Щелковское ш, д. 77, стр. 1. Р.т. 8(495)787-98-24 e-mail: info@cqip.ru</p>
<p>Сведения о независимости оценщика №2</p>	<p>Настоящим оценщик : Бондарев Сергей Владимирович подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.</p> <p>Оценщик : Бондарев Сергей Владимирович не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик : Бондарев Сергей Владимирович не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке</p>
<p>Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор</p>	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Инвест Проект»</p> <p>Организационно правовая форма: общество с ограниченной ответственностью; Полное наименование: общество с ограниченной ответственностью «Инвест Проект»; Адрес местоположения: 107207, г. Москва, Щелковское шоссе, д. 77, стр. 1; ИНН: 5031064998; КПП: 503101001; ОГРН: 1055005937953, дата присвоения: 15 декабря 2005 г.; Р/с: 40702800503444141031; К/с: 30101810900000000181 в Ногинском филиале банка «Возрождение» ПАО г. Ногинск; БИК: 044525181; Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: Страховая компания ОАО «Национальная страховая компания ТАТАРСТАН», страховой полис № 0603 049907, серия ПООЦ, Страховая сумма 500 000 000 (пятьсот миллионов) рублей, срок действия договора страхования – с 02 октября 2016 г. по 01 октября 2017 г.</p>
<p>Сведения о независимости юридического лица</p>	<p>Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «ИНВЕСТ ПРОЕКТ» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p>
<p>Привлекаемые к проведению оценки организации и специалисты</p>	<p>Для проведения работ по оценке иные организации и специалисты не привлекались</p>

Источник информации: составлено ООО «Инвест Проект»

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

1. Настоящий Отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части Отчета не могут являться самостоятельными документами.
2. В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на Оцениваемый объект не проводилась.
3. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в данном Отчете, и лишь для целей и функций, указанных в данном Отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную стоимость объекта.
4. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в данном Отчете.
5. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы настоящего Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в данном Отчете.
6. Оценщик и Заказчик гарантирует конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
7. При проведении анализа и расчетов Оценщик использовал исходную информацию об оцениваемом объекте, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
8. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в настоящем Отчете, были получены из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
9. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на Оцениваемый объект или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
10. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
11. От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки Оцениваемого объекта, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
12. При проведении оценки Исполнитель использовал общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в соответствии с принятыми в данных программных продуктах округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, т.к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались значительно более точные числовые.
13. Оценка производится исходя из того, что на оцениваемый участок распространяется действие типичных сервитутов (ограничения в использовании

и обременения земель согласно условиям инженерных служб, Санэпиднадзора, Управления государственной противопожарной службы, охраны природы, штаба ГО ЧС и пр.), но они не окажут негативного влияния на последующее развитие участка.

14. Рынок имеет вероятностную природу, а исходные данные, положенные в основу расчетов, представляют собой выборочные значения случайных величин. На этом основании, полученную оценку следует рассматривать только как приближенное значение рыночной стоимости.
15. В Отчете могут не учитываться отдельные факторы, оказывающие незначительное влияние на результаты оценки (в пределах погрешности метода оценки).

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Статьей 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 №135-ФЗ установлено, что при осуществлении оценочной деятельности Оценщик обязан применить Федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, принятые саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Оценщик.

При проведении данной оценки использовались нормативные документы и федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемых организаций (СРО), членами которых являются Оценщики, подготовившие Отчет – Некоммерческое партнерство саморегулируемая организация «Свободный Оценочный Департамент» (СВОД) и Некоммерческое партнёрство «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО» (саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков).

- Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в редакции от 21.07.2014 г.
- Обоснование использование стандартов оценки – ст.11 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в редакции от 21.07.2014 г.
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1) (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297);
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 299);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования» (ФСО № 10) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 01 июня 2015 г. № 328);
- Стандартами и правилами оценочной деятельности установленными саморегулируемой организацией оценщиков «Некоммерческое партнерство саморегулируемая организация «Свободный Оценочный Департамент» (СВОД)».
- Стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков Некоммерческим партнёрством «Сообществом специалистов-оценщиков «СМАО» (саморегулируемой межрегиональной ассоциацией специалистов-оценщиков).

6. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА³

6.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об оцениваемом объекте, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что информация, представленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика.

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

Табл. 6.1

Перечень документов, предоставленных Заказчиком оценки, актуальные по состоянию на дату составления Отчета

№ п/п	Вид документации/Наименование документа
1	Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним, от 11.04.2016 г. №77/100/401/2016-1857
2	Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним, от 11.04.2016 г. №77/100/401/2016-1854
3	Свидетельство о государственной регистрации права от 30.11.2005 г. 77АВ № 533434
4	Кадастровый паспорт земельного участка от 13.03.2012 г. №77/501//12-15311, выданный филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Москве
5	Свидетельство о внесении в реестр собственности на территории г. Москвы от 21.05.1998 г. Серия Б №009089
6	Договор долгосрочной аренды земельного участка от 18.02.2000 г. №М-01-015987
7	Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 18.02.2000 г. № М-01-015987
8	Договор о краткосрочном целевом кредите для финансирования оборотный средств от 21.10.2015 г. №105312045100357432
9	Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 18.11.2015 г. 77АВ №9016864
10	Договор купли-продажи нежилого помещения от 29.04.1998 г.

Источник информации: данные, предоставленные Заказчиком

В ходе оценки также были использованы нормативные документы, справочная литература, методическая литература, Internet-ресурсы (полный перечень см. в разделе «Список использованных источников»).

6.2. Юридическое, экономическое и строительно-техническое описание объекта оценки

Объектом оценки являются

- Нежилое здание, площадью 1 109,1 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, пер. Спиридоньевский, д. 17, стр. 1,
- Земельный участок площадью 408 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, пер. Спиридоньевский, д. 17, стр. 1,
в том числе неотделимые улучшения:
 - Кондиционер LG S12LHU 2009(N4JO) – Plasma;
 - Шлюзовая кабина типа МАГНУМ Имущество;
 - Кондиционер Toshidf RAS - 10NK4CX Имущество;
 - Станционное оборудование Business Phone 250 Имущество;

³ Описание выполнено на основании информации, предоставленной Заказчиком оценки (см. Приложение №3 к Отчету).

- Сплит система Имущество;
- Кассово-операционный узел Имущество;
- Кондиционер мульти-сплит Fujitsu General Имущество;
- Кондиционер сплит-система LG Electronics Имущество;
- Кондиционер HITACHI RAS-07CH1/RAC-07CHV1 Имущество;
- Кондиционер HITACHI RAS-09CH1/RAC-09CHV1 Имущество;
- Кондиционер HITACHI RAS-09CH1/RAC-09CHV1 Имущество;
- Кухня длиной 2 м, со встроенным холодильником, плитой и 2 стульям Имущество;
- Кондиционер настенный Внутрибанковский;
- Кондиционер настенный LG Внутрибанковский;
- Кондиционер настенный LG Внутрибанковский;
- Кондиционер SAMSUNG AQ07AME Имущество;
- Кондиционер Sumsung AQ07A5ME Имущество;
- Кондиционер Samsung AQ07A5ME Имущество;
- Кондиционер LG S12LH Имущество;
- Кондиционер GENERAL AWH 14L SAZ (NOCRIA) Внутрибанковский;
- Кондиционер LG S12LHU 2009(N4JO)-Plazma;
- Система видеонаблюдения;
- Кондиционер LG S12LHU 2009(N4JO)-Plazma;
- Сплит-система Mitsubishi Electric;
- Кондиционер LG S12LHU 2009(N4JO)-Plazma;
- Сплит-система Mitsubishi;

Табл. 6.2

Данные о правообладателе

Данные о правообладателе	Акционерный коммерческий банк «ЕвроАксис Банк» (Акционерное общество) АО «ЕвроАксис Банк» Адрес местонахождения: 123104, г. Москва, Спиридоньевский пер., д. 17, стр. 1 ОГРН 1037739162779 ИНН 7705055869 КПП 775001001 Расчетный счет № 40503810145250003051 БИК 044525000 счет АО «ЕвроАксис Банк №76/11-0535
---------------------------------	---

Источник информации: данные, предоставленные Заказчиком, данные сайта ФНС <https://egrul.nalog.ru>

Информация о текущем использовании объекта оценки: на момент проведения оценки, объект оценки, расположенный по адресу: г. Москва, пер. Спиридоньевский, д. 17, стр. 1 используется в качестве офисного здания.

Дата проведения визуального осмотра: 18.01.2017 г.

Табл. 6.3

Описание количественных и качественных характеристик здания, площадью 1 109,1 кв. м

Параметры	Значения	Источники информации
Качество прав и экономические характеристики		
Вид права	Собственность	Свидетельство о государственной регистрации права, выданное Главным управлением Федеральной регистрационной
Правообладатель	Акционерный Коммерческий банк "ЕвроАксис Банк" (Закрытое акционерное общество)	

Параметры	Значения	Источники информации
Функциональное назначение	офисное	службы по Москве от 30.11.2005 г. серия 77AB №533434
Кадастровый (или условный) номер	77:01:0001074:1056	Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним от 11.04.2016г. №77/100/401/2016-1857
Наличие обременений	Ипотека в пользу Агропромышленный коммерческий банк, Акционерное общество "АИК Банк" от 26.11.2015 на 6 месяцев	
Балансовая стоимость, руб.	438 541 000	Задание на оценку
Местонахождение		
Местонахождение	г. Москва, пер. Спиридоньевский, д. 17, стр. 1	Свидетельство о государственной регистрации права, выданное Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Москве от 30.11.2005 г. серия 77AB №533434
Административный округ	ЦАО	https://yandex.ru/maps
Район	Пресненский	
Ближайшая станция метро	Пушкинская, 610 м	
Физические характеристики		
Тип объекта недвижимости	Отдельно стоящее здание	Данные открытых источников, визуальный осмотр
Общая площадь объекта оценки, кв. м	1 109,10	
Этажность	4, подвал	
Год постройки	1900	
Инженерные коммуникации	электроснабжение, водоснабжение, канализация	
Состояние внутренней отделки	Рабочее	

Источник информации: данные, предоставленные Заказчиком, визуальный осмотр

Табл. 6.4

Описание количественных и качественных характеристик земельного участка, площадью 480 кв. м

Параметры	Значения	Источники информации
Качество прав и экономические характеристики		
Вид права	Долгосрочная аренда сроком на 25 лет	Договор долгосрочной аренды земельного участка от 18.02.2000 г., № М-01-015987
Правообладатель	Акционерный Коммерческий банк "ЕвроАксис Банк" (Закрытое акционерное общество)	
Категория	Земли населённых пунктов	
Разрешенное использование	проведения капитального ремонта и последующей эксплуатации административного здания с благоустройством территории	
Кадастровый номер	77:01:0001074:30	Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним от 11.04.2016г. №77/100/401/2016-1857
Наличие обременений	Ипотека в пользу Агропромышленный коммерческий банк, Акционерное общество "АИК Банк" от 26.11.2015 на 6 месяцев	
Кадастровая стоимость, руб.	56 987 971,20	http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/
Остаточная балансовая стоимость, руб.	Нет данных	Не предоставлена
Местонахождение		
Местонахождение	г. Москва, пер. Спиридоньевский, д. 17, стр. 1	Договор долгосрочной аренды земельного участка от 18.02.2000 г., № М-01-015987
Административный округ	ЦАО	https://yandex.ru/maps
Район	Пресненский	
Ближайшая станция метро	Пушкинская, 610 м	
Физические характеристики		
Площадь земельного участка, кв. м	480	Договор долгосрочной аренды земельного участка от 18.02.2000 г., № М-01-015987

Источник информации: данные, предоставленные Заказчиком

Табл. 6.5

Описание движимого имущества, входящего в состав объекта оценки

№ поз.	Наименование	Количество, шт.	Балансовая стоимость, руб. без НДС	Тип, Марка, Модель	Техническое состояние	Обременения	Текущее использование	Данные о капитальном ремонте	Адрес нахождения
1	Кондиционер LG S12LHU 2009(N4JO) - Plasma	1	26 770,00	LG Neo plasma plus sn:602KAFX02691	Удовлетворительное	нет	используется	нет	Москва, Спиридоньевский пер., д.17
2	Шлюзовая кабина типа МАГNUM Имущество	1	591 210,00	SECOD ET MAGNUM	Удовлетворительное	нет	используется	нет	Москва, Спиридоньевский пер., д.17
3	Кондиционер Toshiidf RAS -10NK4CX Имущество	1	39 300,00	Toshiidf RAS - 10NK4CX	Удовлетворительное	нет	используется	нет	Москва, Спиридоньевский пер., д.17
4	Станционное оборудование Business Phone 250 Имущество	1	480 340,00	Ericsson Business Phone 250	Удовлетворительное	нет	используется	нет	Москва, Спиридоньевский пер., д.17
5	Сплит система Имущество	1	57 470,00	Chigo cs/cu-32h3a-v84	Удовлетворительное	нет	используется	нет	Москва, Спиридоньевский пер., д.17
6	Кассово-операционный узел Имущество	1	544 990,00	-	Удовлетворительное	нет	используется	нет	Москва, Спиридоньевский пер., д.17
7	Кондиционер мульти-сплит Fujitsu General Имущество	1	84 390,00	ASH9ANHCW	Удовлетворительное	нет	используется	нет	Москва, Спиридоньевский пер., д.17
8	Кондиционер сплит-система LG Electronics Имущество	1	67 030,00	LG Electronics	Удовлетворительное	нет	используется	нет	Москва, Спиридоньевский пер., д.17
9	Кондиционер HITACHI RAS-07CH1/RAC-07CHV1 Имущество	1	37 530,00	HITACHI RAS-07CH1/RAC-07CHV1	Удовлетворительное	нет	используется	нет	Москва, Спиридоньевский пер., д.17
10	Кондиционер HITACHI RAS-09CH1/RAC-09CHV1 Имущество	1	41 020,00	HITACHI RAS-09CH1/RAC-09CHV1	Удовлетворительное	нет	используется	нет	Москва, Спиридоньевский пер., д.17
11	Кондиционер HITACHI RAS-09CH1/RAC-09CHV1 Имущество	1	41 020,00	HITACHI RAS-09CH1/RAC-09CHV1	Удовлетворительное	нет	используется	нет	Москва, Спиридоньевский пер., д.17
12	Кухня дл 2 м со встренным холодильником, плитой и 2 стульям Имущество	1	63 900,00	-	Удовлетворительное	нет	используется	нет	Москва, Спиридоньевский пер., д.17
13	Кондиционер настен. Внутрибанковский	1	44 870,00	RAS-24SKP-ES2	Удовлетворительное	нет	используется	нет	Москва, Спиридоньевский пер., д.17
14	Кондиционер настен.LG Внутрибанковский	1	15 120,00	LS-R126ABL	Удовлетворительное	нет	используется	нет	Москва, Спиридоньевский пер., д.17
15	Кондиционер настен.LG Внутрибанковский	1	15 120,00	S09LHT	Удовлетворительное	нет	используется	нет	Москва, Спиридоньевский пер., д.17
16	Кондиционер SAMSUNG AQ07AME Имущество	1	30 570,00	s/n P21W200470N	Удовлетворительное	нет	используется	нет	Москва, Спиридоньевский

№ поз.	Наименование	Количество, шт.	Балансовая стоимость, руб. без НДС	Тип, Марка, Модель	Техническое состояние	Обременения	Текущее использование	Данные о капитальном ремонте	Адрес нахождения
									пер., д.17
17	Кондиционер Sumsung AQ07A5ME Имущество	1	34 950,00	Sumsung AQ07A5ME	Удовлетворительное	нет	используется	нет	Москва, Спиридоньевский пер., д.17
18	Кондиционер Samsung AQ07A5ME Имущество	1	34 950,00	Sumsung AQ07A5ME	Удовлетворительное	нет	используется	нет	Москва, Спиридоньевский пер., д.17
19	Кондиционер LG S12LH Имущество	1	20 770,00	LG S12LH	Удовлетворительное	нет	используется	нет	Москва, Спиридоньевский пер., д.17
20	Кондиционер GENERAL AWH 14L SAZ (NOCRIA) Внутрибанковский	1	135 850,00	GENERAL AWH 14L SAZ (NOCRIA)	Удовлетворительное	нет	используется	нет	Москва, Спиридоньевский пер., д.17
21	Кондиционер LG S12LHU 2009(N4JO)-Plazma	1	26 770,00	LG S12LHU	Удовлетворительное	нет	используется	нет	Москва, Спиридоньевский пер., д.17
22	Система видеонаблюдения	1	60 000,00	Видеорегистратор Solar SDRH-16E1, Монитор Acer, 12 камер Watec Co., Ltd.	Удовлетворительное	нет	используется	нет	Москва, Спиридоньевский пер., д.17
23	Кондиционер LG S12LHU 2009(N4JO)-Plazma	1	22 100,00	LG S12LHU	Удовлетворительное	нет	используется	нет	Москва, Спиридоньевский пер., д.17
24	Сплит-система Mitsubishi Electric	1	60 060,00	Mitsubishi MSZ-HJ35VA	Удовлетворительное	нет	используется	нет	Москва, Спиридоньевский пер., д.17
25	Кондиционер LG S12LHU 2009(N4JO)-Plazma	1	29 220,00	LG Neo plasma plus sn:607KAYR00578	Удовлетворительное	нет	используется	нет	Москва, Спиридоньевский пер., д.17
26	Сплит-система Mitsubishi	1	74 000,00	Mitsubishi SRK40HG-S	Удовлетворительное	нет	используется	нет	Москва, Спиридоньевский пер., д.17

Источник информации: данные, предоставленные Заказчиком

Иные количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки оцениваемого объекта, не выявлены.

Оценка выполнена, исходя из следующих предположений:

1. Оцениваемые объекты не обременены дополнительными сервитутами, не учтенными при оценке.
2. Юридическая экспертиза прав на объекты не производилась.

Табл. 6.6

Фотографии объекта оценки

Фото 6.1 Нежилое здание г. Москва, пер. Спиридоньевский, д. 17, стр. 1



Фото 6.2 Нежилое здание г. Москва, пер. Спиридоньевский, д. 17, стр. 1



Фото 6.3 Нежилое здание г. Москва, пер. Спиридоньевский, д. 17, стр. 1



Фото 6.4 Нежилое здание г. Москва, пер. Спиридоньевский, д. 17, стр. 1



Фото 6.5 Нежилое здание г. Москва, пер. Спиридоньевский, д. 17, стр. 1, 1 этаж



Фото 6.6 Нежилое здание г. Москва, пер. Спиридоньевский, д. 17, стр. 1, 2 этаж

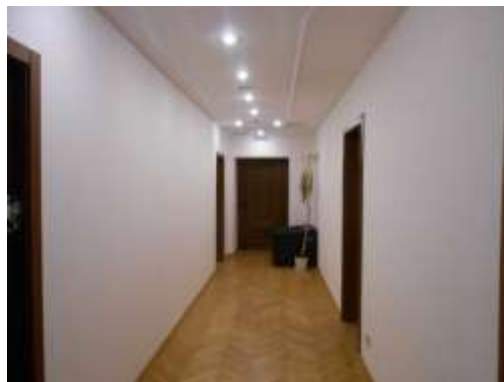


Фото 6.7 Нежилое здание г. Москва,
пер. Спиридоньевский, д. 17, стр. 1, 2 этаж



Фото 6.9 Нежилое здание г. Москва,
пер. Спиридоньевский, д. 17, стр. 1, 3 этаж



Фото 6.11 Нежилое здание г. Москва,
пер. Спиридоньевский, д. 17, стр. 1, 4 этаж



Фото 6.13 Нежилое здание г. Москва,
пер. Спиридоньевский, д. 17, стр. 1, лестничная
площадка



Фото 6.15 Нежилое здание г. Москва,
пер. Спиридоньевский, д. 17, стр. 1,
чердак

Фото 6.8 Нежилое здание г. Москва,
пер. Спиридоньевский, д. 17, стр. 1, 2 этаж



Фото 6.10 Нежилое здание г. Москва,
пер. Спиридоньевский, д. 17, стр. 1, 3 этаж



Фото 6.12 Нежилое здание г. Москва,
пер. Спиридоньевский, д. 17, стр. 1, 4 этаж



Фото 6.14 Нежилое здание г. Москва,
пер. Спиридоньевский, д. 17, стр. 1, подвал



Фото 6.16 Нежилое здание г. Москва,
пер. Спиридоньевский, д. 17, стр. 1, чердак



Фото 6.17 Земельный участок г. Москва, пер. Спиридоньевский, д. 17



Фото 6.18 Земельный участок г. Москва, пер. Спиридоньевский, д. 17



Фото 6.19 Земельный участок г. Москва, пер. Спиридоньевский, д. 17



Фото 6.20 Кондиционер LG S12LHU 2009(N4JO) – Plasma



Фото 6.21 Шлюзовая кабина типа МАГНУМ



Фото 6.22 Кондиционер Toshiba RAS - 10NK4CX



Фото 6.23 Станционное оборудование Business Phone 250



Фото 6.24 Сплит система



Фото 6.25 Кассово-операционный узел



Фото 6.26 Кассово-операционный узел



Фото 6.27 Кондиционер мульти-сплит Fujitsu General



Фото 6.28 Кондиционер сплит-система LG Electronics



Фото 6.29 Кондиционер HITACHI RAS-07CH1/RAC-07CHV1



Фото 6.30 Кондиционер HITACHI RAS-09CH1/RAC-09CHV1



Фото 6.31 Кондиционер HITACHI RAS-09CH1/RAC-09CHV1



Фото 6.32 Кухня длиной 2 м, со встроенным холодильником, плитой и 2 стульям



Фото 6.33 Кондиционер настенный
Внутрибанковский



Фото 6.34 Кондиционер настенный LG
Внутрибанковский



Фото 6.35 Кондиционер SAMSUNG AQ07AME
Имущество



Фото 6.36 Кондиционер Sumsung AQ07A5ME
Имущество



Фото 6.37 Кондиционер LG S12LH



Фото 6.38 Кондиционер LG S12LHU
2009(N4JO)-Plazma



Фото 6.39 Система видеонаблюдения



Фото 6.40 Система видеонаблюдения



Фото 6.41 Кондиционер LG S12LHU 2009(N4JO)-Plazma



Фото 6.42 Сплит-система Mitsubishi Electric



Источник информации: визуальный осмотр

6.3. Анализ местоположения оцениваемого объекта

Объектом оценки являются

- Нежилое здание, площадью 1 109,1 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, пер. Спиридоньевский, д. 17, стр. 1,
 - Земельный участок площадью 408 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, пер. Спиридоньевский, д. 17, стр. 1,
в том числе неотделимые улучшения:
 - Кондиционер LG S12LHU 2009(N4JO) – Plasma;
 - Шлюзовая кабина типа МАГНУМ Имущество;
 - Кондиционер Toshidf RAS - 10NK4CX Имущество;
 - Станционное оборудование Business Phone 250 Имущество;
 - Сплит система Имущество;
 - Кассово-операционный узел Имущество;
 - Кондиционер мульти-сплит Fujitsu General Имущество;
 - Кондиционер сплит-система LG Electronics Имущество;
 - Кондиционер HITACHI RAS-07CH1/RAC-07CHV1 Имущество;
 - Кондиционер HITACHI RAS-09CH1/RAC-09CHV1 Имущество;
 - Кондиционер HITACHI RAS-09CH1/RAC-09CHV1 Имущество;
 - Кухня длиной 2 м, со встроенным холодильником, плитой и 2 стульям Имущество;
 - Кондиционер настенный Внутрибанковский;
 - Кондиционер настенный LG Внутрибанковский;
 - Кондиционер настенный LG Внутрибанковский;
 - Кондиционер SAMSUNG AQ07AME Имущество;
 - Кондиционер Sumsung AQ07A5ME Имущество;
 - Кондиционер Samsung AQ07A5ME Имущество;
 - Кондиционер LG S12LH Имущество;
 - Кондиционер GENERAL AWH 14L SAZ (NOCRIA) Внутрибанковский;
 - Кондиционер LG S12LHU 2009(N4JO)-Plazma;
 - Система видеонаблюдения;
 - Кондиционер LG S12LHU 2009(N4JO)-Plazma;
 - Сплит-система Mitsubishi Electric;
 - Кондиционер LG S12LHU 2009(N4JO)-Plazma;
- Сплит-система Mitsubishi;

Ниже приведено описание местоположения объектов.

Табл. 6.7

Описание местоположения оцениваемых объектов, расположенных по адресу: г. Москва, пер. Спиридоньевский, д. 17, стр. 1

Наименование	Характеристика
Адрес	г. Москва, пер. Спиридоньевский, д. 17, стр. 1
Локальное местоположение	Объект оценки расположен в г. Москве, ЦАО, район Пресненский
Преобладающая окружающая	Окружающая застройка малоэтажные административные

Наименование	Характеристика
застройка	здания и жилые дома
Этажность застройки	Малоэтажная
Основной тип зданий	Здания административного назначения
Ближайшие остановки общественного транспорта	В пешей доступности до станций метро «Пушкинская», «Тверская», «Маяковского»
Транспортная и пешеходная доступность	В 7 минутах пешей доступности от автобусной остановки «Тверской бульвар»
Расположение относительно главных магистралей	В пределах Садового кольца
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км)	Социальная инфраструктура характеризуется как хорошо развитая. В районе находятся продуктовые магазины, салоны связи, кафе
Экологическая обстановка района	Экологическая обстановка характеризуется, как умеренная
Состояние прилегающей территории	Хорошее
Социальная инфраструктура	Предприятия торговли, медицинские учреждения, образовательные учреждения, предприятия общественного питания
Благоустройство территории	Освещение, тротуар

Источник информации: анализ Оценщика

**Краткое описание местоположения оцениваемых объектов по адресу:
г. Москва, пер. Спиридоньевский, д. 17, стр. 1**

Пресненский район расположен на западе Центрального административного округа. Численность населения - свыше 116 тысяч человек. Площадь района - 11,2 кв. км. На Пресне - 165 улиц. Основные магистрали – улицы Красная Пресня, 1905 года, Звенигородское шоссе, Краснопресненская набережная, Мантулинская, Большая и Малая Никитские, Малая Бронная. По территории района проходит Садовое кольцо и Третье транспортное кольцо. Южную границу района на протяжении 5 километров омывает Москва-река.

В районе почти 900 жилых домов. В основном жилищный фонд построен в 1900-1962 годах. До 15 процентов жилых строений в нем относятся к категории ветхого жилья, построенного до 1900 года.

Одна из отличительных особенностей Пресненского района – большое число учреждений культуры, памятников архитектуры и истории.

Достойным обрамлением улиц, переулков Пресни служит зеленое ожерелье парков, скверов, бульваров, которые занимают территорию более 34 тыс. кв. м.

Инфраструктура

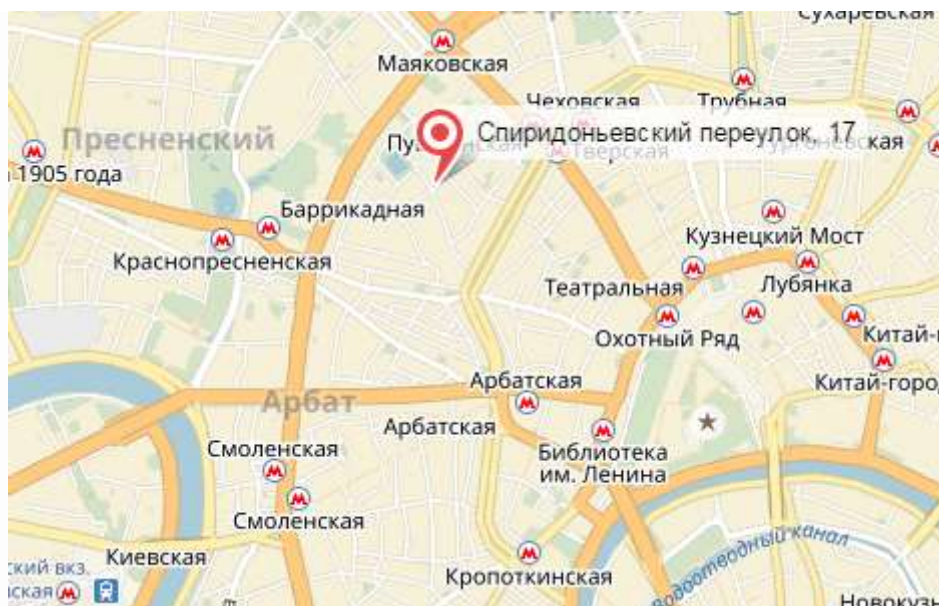
На территории района находятся пять станций Московского метрополитена. Здесь расположено депо Московского метрополитена «Красная Пресня», обслуживающее Кольцевую линию. Недавно в районе был открыт 5-й троллейбусный парк ГУП «Мосгортранс».

На Пресне расположены объекты федерального и общегородского значения: Дом Правительства Российской Федерации, Центр международной торговли, выставочный комплекс «Экспоцентр», ИТАР-ТАСС, Дом кино и т.д.

В районе располагается Институт физики земли им. О.Ю. Шмидта, Росгидрометцентр, Научно-исследовательский институт радиостроения и т.д.

Рис. 6.1

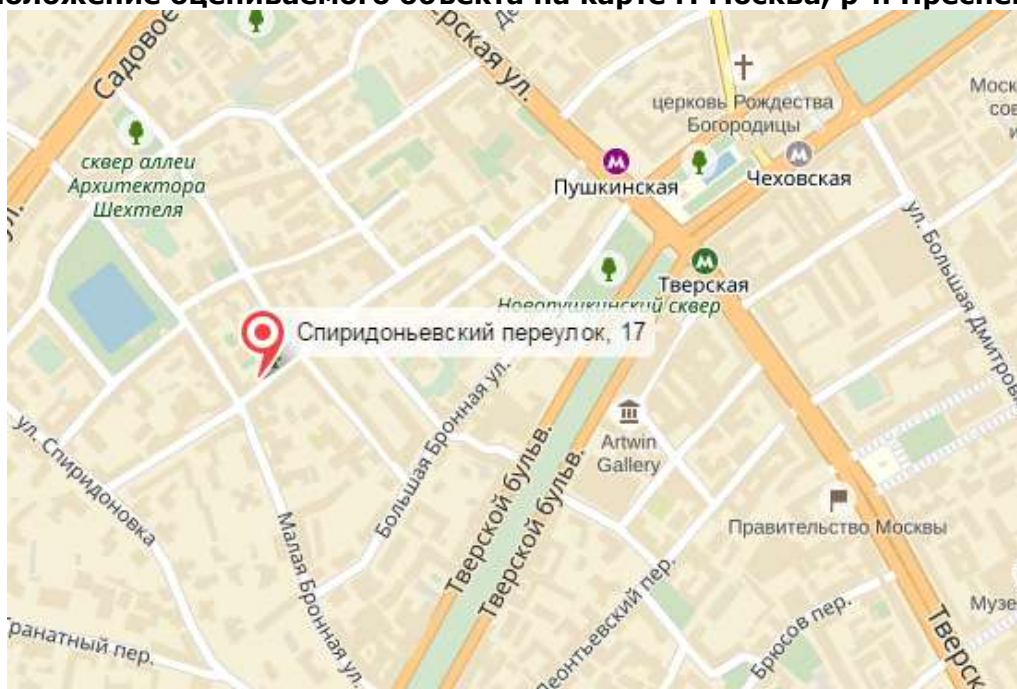
Расположение оцениваемого объекта на карте г. Москва



Источник информации: <http://yandex.ru/clck>

Рис. 6.2

Расположение оцениваемого объекта на карте г. Москва, р-н Пресненский



Источник информации: <http://yandex.ru/clck>

Вывод: анализ местоположения объекта оценки позволяет сделать вывод о высокой инвестиционной привлекательности Пресненского района г. Москвы и о высокой инвестиционной привлекательности оцениваемой недвижимости.

6.4. Иные количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав оцениваемого объекта, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки оцениваемого объекта

Иные количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки оцениваемого объекта, не выявлены.

В приведенном описании оцениваемого объекта отражены все факторы и характеристики, влияющие на стоимость оцениваемого объекта.

6.5. Анализ достаточности и достоверности информации

В соответствии с Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 г. № 256 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», Оценщик должен произвести анализ достаточности и достоверности информации.

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки оцениваемого объекта, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости.

Информация считается достоверной, если соответствует действительности и позволяет пользователю Отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследованных оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости оцениваемого объекта, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Вывод: Заказчиком предоставлена вся информация, необходимая для проведения оценки объекта недвижимого имущества. В рамках представленных допущений информацию, используемую Оценщиком, следует признать достаточной и достоверной.

7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Наиболее эффективное использование (НЭИ) земельного участка и улучшений – это вероятное, законное, физически возможное, экономически целесообразное и финансово осуществимое использование, которое приводит к максимальной продуктивности объекта и наивысшей его стоимости.

Совокупность процедур отыскания и обоснование выбора варианта НЭИ из множества альтернативных вариантов использования оцениваемого объекта называется **анализом НЭИ**.

Анализ НЭИ оцениваемого объекта проводится по критериям соответствия законодательству, физической осуществимости, экономической целесообразности и финансовой осуществимости, максимальной доходности и наивысшей стоимости.

Алгоритм поиска варианта наиболее эффективного использования оцениваемого объекта недвижимости состоит из пяти этапов:

- составляется максимально полный (по возможности исчерпывающий) перечень вариантов использования, которые «в принципе» могут быть реализованы на базе оцениваемого объекта недвижимости;
- из составленного перечня исключаются те принципиально возможные варианты, реализация которых может встретить непреодолимые препятствия вследствие законодательных и нормативно-правовых ограничений;
- на третьем этапе анализа НЭИ определяются возможности физической осуществимости вариантов, остающихся в перечне после процедур этапа 2. На этом очередном этапе из перечня исключаются варианты, осуществление которых невозможно из-за недостаточно высокого качества земельного участка. Из этого перечня исключаются также варианты, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства;
- законодательно разрешенные и физически осуществимые варианты остаются в перечне потенциально возможных вариантов только в случае их экономической целесообразности;
- на пятом этапе из экономически целесообразных вариантов выбирается вариант использования оцениваемого объекта недвижимости, обеспечивающий собственнику максимальную доходность и максимальную стоимость оцениваемого объекта.

Отбор законодательно допустимых вариантов использования оцениваемого объекта осуществляется на основе:

- акта разрешенного использования земельного участка;
- справки государственного градостроительного кадастра на земельный участок, выданной Службой государственного градостроительного кадастра. Список соответствующих законодательству вариантов должен формироваться с учетом возможности изменения:
- функционального назначения (возможные варианты использования: офисный, торговый, зрелищно-развлекательный, сервисный, производственно-складской, жилой и др.);
- конструктивных решений (возможные варианты: ремонт, реконструкция, снос и новое строительство).

Для дальнейшего анализа из всех отобранных вариантов, Оценщик оставляет только те варианты, которые предусмотрены в акте разрешенного использования или в кадастровой справке на земельный участок оцениваемого объекта.

Требования к проверке каждого из соответствующих законодательству вариантов использования оцениваемого объекта на возможность их физической осуществимости

Для дальнейшего анализа в качестве физически возможных вариантов из первоначально отобранных вариантов используются:

- варианты, не требующие изменения конструктивных решений оцениваемого объекта (вариант текущего использования, вариант изменения функционального использования с проведением косметического ремонта и т.д.);
- варианты использования оцениваемого объекта, для определения возможности их физической осуществимости требуется проведение специального обследования технического состояния зданий и сооружений.

Требования к проверке каждого из вариантов использования объекта на экономическую целесообразность

Критерием экономической целесообразности является положительный возврат инвестируемого капитала, то есть возврат, равный или больший расходов на компенсацию затрат по содержанию, финансовых обязательств и начальных инвестиций.

Таким образом, все варианты использования, которые могут обеспечить положительный доход, рассматриваются как экономически целесообразные варианты.

Если вариант использования не предполагает получения регулярного дохода от эксплуатации, то в ходе анализа отбираются те варианты, которые создают недвижимость, по стоимости равную или превышающую издержки на строительство или реконструкцию объекта для этого нового варианта использования.

Требования к выявлению из отобранных вариантов такого варианта использования, который обеспечивает максимальную доходность и наивысшую стоимость объекта

Из всех экономически целесообразных вариантов использования, тот вариант использования оцениваемого объекта, который обеспечивает собственнику максимальную доходность и максимальную стоимость, признается вариантом, отвечающим принципу НЭИ оцениваемого объекта.

7.1. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с уже имеющимися улучшениями позволяет определить такое использование, которое обеспечит максимальную доходность объекта в долгосрочной перспективе.

Законодательно разрешенное использование

Целевое назначение Объекта – эксплуатация административного здания.

Физически возможный вариант использования

Как следует из характеристик оцениваемой части здания, инженерного обеспечения рассматриваемого земельного участка, а также, учитывая техническое состояние, наилучшим с точки зрения физической возможности использования является использование для функционирования его в качестве коммерческого (свободного): эксплуатация зданий и сооружений (административного назначения).

Экономически целесообразное использование

Текущее использование объекта недвижимости должно обеспечить доход, превышающий затраты на его содержание и тем самым создавать дополнительную стоимость.

Максимально продуктивное использование.

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов, при соответствующем уровне ассоциированных рисков является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений. Рассматриваемый земельный участок с улучшениями обеспечивает

максимальную продуктивность в варианте застройки его объектами административного назначения. Иными словами Объект (земля + строение) максимально продуктивно может быть использован в качестве земельного участка с расположенным на нем зданием административного назначения.

С учётом вышеизложенного можно сделать следующие основные выводы относительно потребительских свойств и наилучшего использования объекта: по совокупности своих потребительских качеств оцениваемый объект представляет собой рыночный актив с умеренным коммерческим потенциалом (как при возможной продаже, так и при аренде).

Положительные характеристики объекта обуславливаются, в первую очередь, его местоположением:

- местоположение объекта привлекательно;
- хорошая транспортная доступность;
- удобный подъезд;
- наличие инженерных коммуникаций.

Вывод: *Наилучшее и наиболее эффективное использование земельного участка с улучшениями - использование в варианте земельного участка с расположенным на нем зданием административного назначения.*

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОЦЕНИВАЕМОМУ ОБЪЕКТУ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

8.1. АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ

В первом полугодии 2016 года происходило последовательное замедление экономического спада. Если в I квартале снижение ВВП составляло -1,2 % к соответствующему периоду прошлого года, то во II квартале оно составило, по оценке Минэкономразвития России, -0,6 процента. Темп спада ВВП сокращался с -0,8 % в апреле, до -0,6 % в мае и -0,5 % в июне. При этом сезонно очищенный спад ВВП практически остановился (в апреле он составлял -0,2 %, в мае - -0,1 %, в июне - 0 %).

Основное влияние на замедление экономического спада во II квартале оказали промышленное производство, транспорт, сельское хозяйство. Отрицательное влияние продолжают оказывать строительство и розничная торговля.

Росстатом опубликована предварительная оценка динамики ВВП в III квартале 2016 года. Снижение ВВП замедлилось до 0,4 % г/г по сравнению с падением на 3,7 % г/г в III квартале годом ранее, благодаря позитивной динамике добывающих производств и сельского хозяйства, а также наметившемуся замедлению спада в строительстве.

В целом за девять месяцев 2016 года валовой внутренний продукт сократился на 0,7 % г/г, что совпадает с оценкой Минэкономразвития России.

Ситуация в промышленном производстве в целом в октябре несколько улучшилась относительно предыдущего месяца. Индекс промышленного производства снизился на 0,2 % год к году против снижения на 0,8 % в сентябре, по итогам десяти месяцев 2016 г. – вырос на 0,3 % год к году. Добыча полезных ископаемых в октябре продолжает показывать положительные темпы (0,8 % год к году), за десять месяцев – рост на 2,2 % год к году. Обрабатывающие производства в октябре вдвое замедлили темпы снижения против сентября (-0,8 % год к году). Снижение за январь-сентябрь составило 0,9 % год к году. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды выросло на 1,1 % в октябре и на 0,7 % в январе-октябре год к году.

Объем производства продукции сельского хозяйства продолжает показывать положительную динамику – в октябре 2016 г., по предварительной оценке, он составил 781,1 млрд. рублей (+2,4 % г/г), в январе – октябре 2016 г. – 4 675,5 млрд. рублей (+2,9 % г/г). Сезонно сглаженный индекс производства продукции сельского хозяйства в октябре вернулся в положительную область (0,1 % м/м).

На рынке труда в октябре отмечено снижение численности рабочей силы, которое связано со снижением численности занятого населения, обусловленное окончанием цикла сельскохозяйственных работ и сокращением туристического потока.

Безработица продемонстрировала характерное для осенне-зимнего периода увеличение, и ее уровень составил в октябре 5,4 % от рабочей силы. С исключением сезонного фактора безработица осталась на уровне предыдущего месяца – 5,5 % от рабочей силы.

В октябре, по данным Росстата, потребительская инфляция ускорилась до 0,4 % с 0,2 % в сентябре. В годовом выражении инфляция продолжает снижаться – до 6,1 % с 6,4 % в сентябре, чему способствуют низкий рост потребительских цен в текущем году и высокая база предыдущего года.

Табл. 8.1

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

Показатели	2015 г.		2016 г.		
	Октябрь	Янв. – Окт.	Сент.	Окт	Янв. – Окт.
Валовой внутренний продукт¹⁾	-3,6	-3,7	-0,7	-0,5	-0,7
Индекс потребительских цен на конец	0,7	11,2	0,2	0,4	4,5

Показатели	2015 г.		2016 г.			
	периода ²⁾					
Индекс промышленного производства ³⁾		-3,6	-3,3	-0,8	-0,2	0,3
Обрабатывающие производства		-5,9	-5,3	-1,6	-0,8	-0,9
Индекс производства продукции сельского хозяйства		7,0	2,7	1,7	2,4	2,9
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»*		-4,9	-5,1	-6,8	-0,8	-5,0
Ввод в действие жилых домов		-12,3	5,0	-3,6	-13,0	-6,4
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁴⁾		-6,8 ⁵⁾	-4,5 ⁵⁾	-1,5	-5,9	-5,3
Реальная заработная плата работников организаций		-10,5	-9,2	1,9	2,0 ⁵⁾	0,5 ⁵⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.		33 357	33 107	35 843	36 200 ⁶⁾	35 770 ⁶⁾
Уровень безработицы		5,5	-	5,2	5,4	-
Оборот розничной торговли		-11,3	-9,2	-3,6	-4,4	-5,3
Объем платных услуг населению		-2,4 ⁵⁾	-1,8 ⁵⁾	-0,6	-2,1	-0,7
Экспорт товаров, млрд. долл. США		27,0	287,3	25,5	26,5 ⁶⁾	226,0 ⁶⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США		16,9	159,0	18,2	18,1 ⁶⁾	154,5 ⁶⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель		46,8	53,6	44,2	47,7	40,5

Источник информации: Министерство Экономического Развития РФ (www.ecopoty.gov.ru)

* Начиная с января 2016 г. в объем работ по виду деятельности «Строительство» включаются работы, выполненные хозяйственным способом, индексы физического объема рассчитаны по сопоставимому кругу хозяйствующих субъектов.

¹⁾ Оценка Минэкономразвития Россия.

²⁾ Сентябрь, октябрь – в % к предыдущему месяцу, январь – октябрь – в % к декабрю предыдущего года.

³⁾ Агрегированный индекс производства по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды».

⁴⁾ Предварительные данные.

⁵⁾ В целях статистической сопоставимости показатели рассчитаны без учета сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

⁶⁾ Оценка

8.2. АНАЛИЗ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ

В России за 2016 произошли следующие политические события:

Январь

31 января – подписан Президентом России и опубликован федеральный закон, которым ратифицировано российско-монгольское соглашение 2010 года о списании 97 % долга Монголии перед Россией на сумму более 170 млн. долларов.

Февраль

16 февраля - министры энергетики Саудовской Аравии, Венесуэлы, Катара и России договорились заморозить нефтедобычу на уровнях января.

22 февраля - Россия и США подписали проект соглашения о введении режима прекращения огня в Сирии с 27 февраля.

Март

1 марта - США и Россия договорились создать систему для проведения операций против террористов в Сирии и соблюдением соглашения о прекращении огня.

15 марта - Россия начала вывод воинской группировки из Сирии.

18 марта - Канада расширила санкции против России, включив в санкционный список ещё 2 физических и 10 юридических лиц.

Апрель

18 апреля - переговоры в Дохе между Россией и Саудовской Аравией не привели к соглашению о заморозке добычи нефти.

28 апреля - первый пуск ракеты-носителя «Союз-2.1а» со строящегося космодрома «Восточный» в Амурской области.

55 из 577 депутатов Национального собрания Франции высказались за отмену антироссийских санкций. Резолюция носит рекомендательный характер и не является обязательной к исполнению руководством Франции.

Май

25 мая – между Россией и Украиной состоялся обмен депутата Верховной рады Украины Надежды Савченко на задержанных в ходе вооружённого конфликта в Донбассе Евгения Ерофеева и Александра Александрова.

Июнь

1 июня - правительство России смягчило условия эмбарго, наложенного на ввоз в страну продуктов из США, Канады, Австралии, а также государств Евросоюза, Украины и некоторых других стран Европы. Из-под запрета выведен ряд продовольственных товаров, предназначенных исключительно для производства детского питания.

Июль

7 июля – президент В.В. Путин подписал т.н. «антитеррористический пакет Яровой» из двух законов.

Август

28 августа - российские власти официально сняли запрет на полеты чартерных рейсов в Турцию.

На официальном портале правовой информации появился указ президента Владимира Путина, которым глава государства произвел ряд перестановок в силовых ведомствах страны. Своих постов лишились генералы в МВД, МЧС и Следственном комитете России.

Сентябрь

18 сентября – прошли выборы в Государственную Думу, по результатам которых «Единая Россия» набрала более 50 процентов голосов.

Октябрь

5 октября - Москва приостановила действие соглашения между Россией и США о сотрудничестве в исследованиях и научных разработках в ядерной и энергетической сферах. Кроме этого, прекращено действие соглашения между "Росатомом" и Минэнерго США о переводе научных реакторов на низкообогащенный уран.

Госдума провела свое первое пленарное заседание в новом созыве, президент Владимир Путин выступил перед депутатами с напутственным словом.

Ноябрь

8 ноября – Прошли выборы Президента США. Победу одержал представитель республиканской партии Дональд Трамп.

15 ноября – был задержан действующий министр экономики России Дмитрий Улюкаев, по обвинению в вымогательстве взятки.

Декабрь

15 декабря - визит президента Российской Федерации Владимира Путина в Японию в середине декабря можно назвать прорывным, он придал мощный импульс развитию российско-японских отношений.

19 декабря – убийство посла Российской Федерации в Турции Андрея Карлова.

*Источник информации: <http://ria.ru/politics/20151214/1341802401.html>;
<http://www.vedomosti.ru/economics/articles/2015/12/25/622549-2016-god-tyazhelee>*

8.3. Анализ влияния политической и социально-экономической обстановки в регионе на рынок объекта оценки

По сравнению с предыдущим опросом, который проводился в первой половине августа, экспертные оценки стали чуть более оптимистичными, главным образом, для 2016-2017 гг. Прогнозы на более отдаленную перспективу изменились существенно

меньше, но все-таки стоит отметить, что курс рубля в 2017-2019 гг. теперь ожидается несколько более сильным, а ежегодная инфляция – примерно на 0,5 п.п. более низкой. Тем не менее, в отношении перспектив достижения инфляционной цели Банка России эксперты остаются умеренными пессимистами: пессимистами – потому что даже на 2022г. консенсус-прогноз индекса потребительских цен превышает целевые 4%, а умеренными – потому что уже с 2018г. он оказывается ниже 5%. Абсолютно все прогнозисты ожидают снижения ВВП в текущем году, причем консенсус-прогноз предполагает, что в конце года сохранятся те же темпы, что и в первые три квартала текущего года (-0,7% г/г). А вот в следующем году почти все эксперты (кроме двух) ожидают возобновления роста, хотя и весьма умеренного (еще один эксперт прогнозирует небольшой спад в 2018г.). При этом усредненные ожидания относительно более отдаленных лет по-прежнему предполагают среднегодовой прирост ВВП примерно на 2% с начала 2020-х. Только самые отъявленные оптимисты прогнозируют ускорение роста до 3% в год. Консенсус-прогнозы среднегодовых цен на российскую нефть говорят о том, что в долгосрочной перспективе эксперты сохраняют достаточный оптимизм, прогнозируя заметное повышение цен (с 42 долл./барр. в 2016г. до 68 долл./барр. в 2022г.). При этом они предвещают небольшое укрепление рубля до 63 руб./долл. в 2017-2018гг. с последующим его ослаблением до 67-68 руб./долл. В реальном выражении это означает заметное укрепление рубля, что негативно скажется на конкурентоспособности отечественных производителей.

Табл. 8.2

Консенсус-прогнозы на 2016–2022гг.

Показатель	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Последний опрос (10-18.11.2016)							
Реальный ВВП, % прироста	-0,7	1,0	1,4	1,7	1,8	2,1	2,2
Индекс потребительских цен, % прироста (дек./дек.) 8	6,0	5,0	4,8	4,6	4,6	4,5	4,2
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	65,1	62,8	63,1	64,6	65,6	67,4	67,8
Цена нефти Urals, долл./барр. (в среднем за год)	42	50	54	57	60	62	64
Предыдущий опрос (05-16.08.2016)							
Реальный ВВП, % прироста	-1,2	1,0	1,6	1,7	1,9	2,1	2,1
Индекс потребительских цен, % прироста (дек./дек.) 8	7,3	5,7	5,5	5,2	4,9	4,8	4,6
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	67,5	65,9	66,1	65,8	66,0	67,1	68,0
Цена нефти Urals, долл./барр. (в среднем за год)	41	51	54	57	59	62	63

Источник информации: Институт «Центр развития» НИУ ВШЭ
<https://www.hse.ru/pubs/share/direct/document/197559236.pdf>

Нетрудно заметить, что Минэкономразвития оценивает и текущую ситуацию, и ближайшие перспективы несколько оптимистичнее независимых экспертов фактически по всем параметрам, кроме цен на нефть, в отношении которых оно (министерство) сохраняет осторожность. Впрочем, вряд ли кто-то этому удивится. В целом, эксперты явно не ожидают обострения кризисных явлений в российской экономике, но перспективы восстановления устойчивого и динамичного экономического роста также представляются им весьма сомнительными. Даже выход на траекторию роста темпами 2% в год (сейчас многие считают эту оценку потенциально возможным ростом российской экономики в ее нынешнем состоянии) ожидается не ранее, чем через пять лет, только в 2021 г

Источник информации: <https://www.hse.ru/pubs/share/direct/document/197559236.pdf>

8.4. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Офисные особняки – это особый сегмент на рынке коммерческой недвижимости Москвы. К основным характеристикам особняков можно отнести «статусность» приобретения и владения, особенные архитектурно-планировочные решения, историческую и архитектурную ценность и выигрышное местоположение в центральных районах города.

Так, по данным компании Blackwood, в настоящее время в Москве насчитывается порядка 600 особняков совокупным объемом 600-800 тыс. кв. м, используемых по коммерческому назначению.

Единой системы классификации офисных особняков нет. Обычно понятием "особняк" обозначают историческое или стилизованное под старину отдельно стоящее здание, не выше пяти этажей. Площадь таких зданий не меньше 300 квадратных метров, верхний предел - 5000 "квадратов". Популярнее всего у арендаторов формат от 500 до 2500 квадратных метров. Обычно у особняка есть собственная огороженная территория. Эксперты отмечают, что отличительной характеристикой офисных особняков считается пониженный коэффициент использования полезной площади. Для сравнения: если в стандартном административном здании он составляет 85%-90%, то в офисном особняке - 60%-80%.

Есть мнение, что особняки стоит выделить в отдельную категорию недвижимости и создать свою классификацию внутри сегмента, разделяя здания по времени постройки и по степени адаптации планировки помещений под современные нужды. Некоторые специалисты предпочитают не отделять особняки от остальной офисной недвижимости и включают их в стандартную классификацию по типам - А, В, С. Но нельзя говорить, что особняки укладываются в эту схему: у них слишком маленькая площадь и нет такого мощного технического оснащения, как в крупных офисных центрах. Если исходить из этих параметров, то особняки автоматически попадают в категорию В. А вот по степени престижности и по цене аренды соответствуют недвижимости класса А.⁴

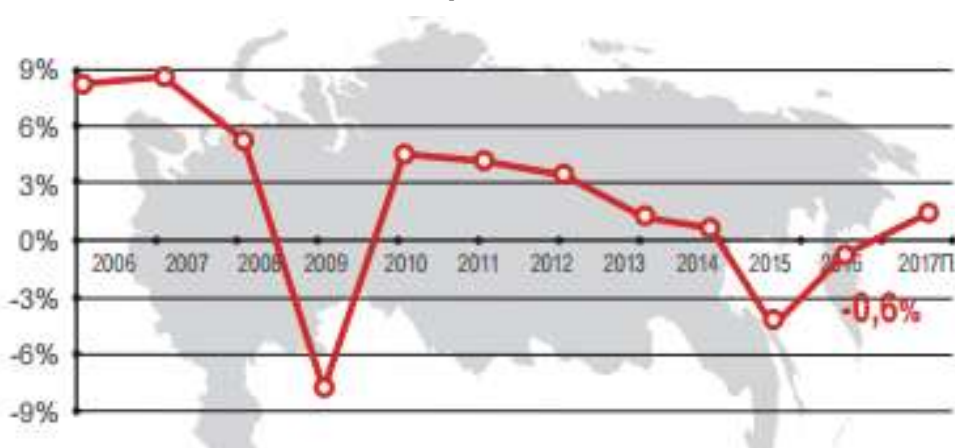
8.5. Обзор инвестиций в коммерческую недвижимость России в 4 квартале 2016 года

Российская экономика продолжает стабилизироваться благодаря росту цен на нефть и укреплению рубля. Экономический рост ожидается в 1 пол. 2017 года. Эти позитивные изменения снижают неопределенность на рынке. Инвесторы убеждены, что рынок проходит дно, и ожидают дальнейшего укрепления рубля.

По итогам 2016 года объем инвестиционных сделок на российском рынке недвижимости составил 4,2 млрд долл., увеличившись на 74% в годовом сопоставлении.

Диagr. 8.1

Реальный рост ВВП России

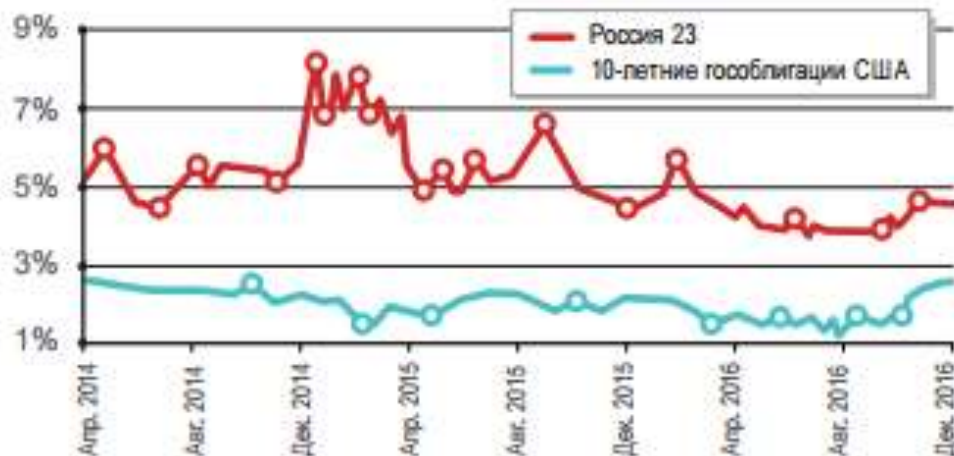


Источник информации: Росстат, Oxford Economics

⁴ <http://www.pro-n.ru/articles/655.html>

Диagr. 8.2

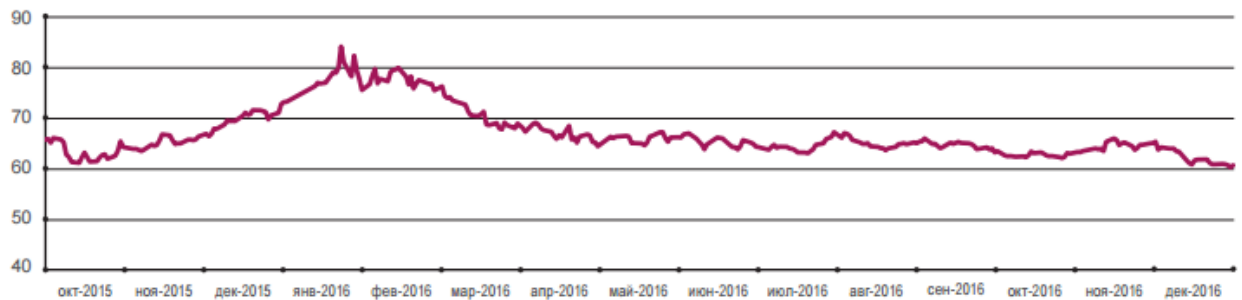
Доходности государственных долларовых облигаций



Источник информации: Bloomberg

Диagr. 8.3

Динамика обменного курса, руб./долл США

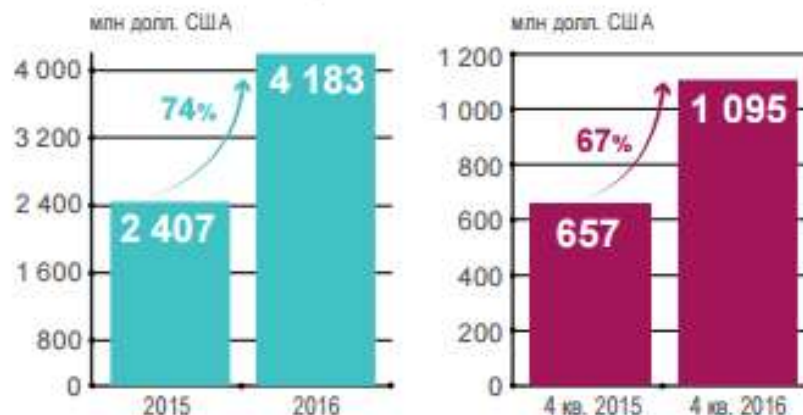


Источник информации: Центральный Банк России

Интерес инвесторов был традиционно сосредоточен на офисном сегменте рынка (60% от общего объема инвестиций за год).

Диagr. 8.4

Динамика объемов инвестиций



*Инвестиционные сделки, исключая покупки земельных участков, СП, прямые продажи жилья конечным пользователям.

Источник информации: http://www.jll.ru/russia/ru-ru/Research/Investment_Q4_rus.pdf?13042160-72f7-4460-8219-33f28c6ca2b5

Ориентир для инвесторов следующие диапазоны ставок капитализации активов институционального качества в Москве: 9-10,5% для офисов и торговых центров, 11-12,5% для складов.

Диагр. 8.5

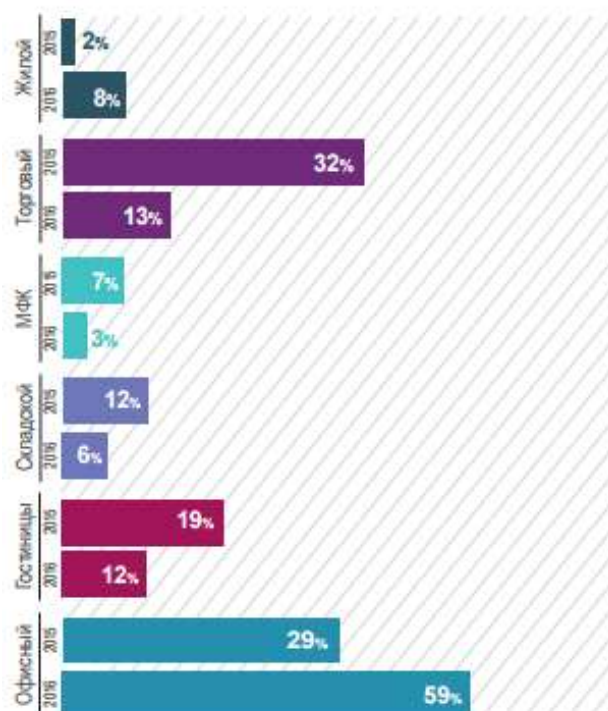
Ставки капитализации в Москве



Источник информации: http://www.jll.ru/russia/ru-ru/Research/Investment_Q4_rus.pdf?13042160-72f7-4460-8219-33f28c6ca2b5

Диагр. 8.6

Инвестиции по секторам

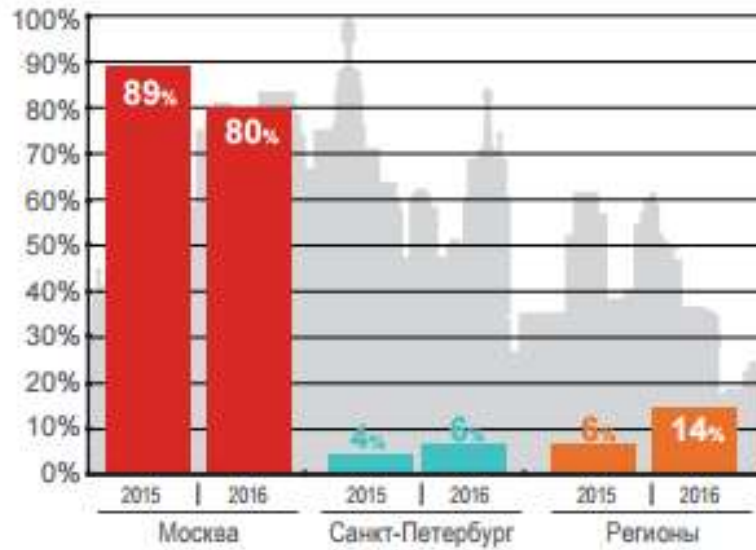


Источник информации: http://www.jll.ru/russia/ru-ru/Research/Investment_Q4_rus.pdf?13042160-72f7-4460-8219-33f28c6ca2b5

Активы, расположенные в столице, остаются самыми привлекательными для инвесторов: 80% от общей суммы сделок в 2016 году пришлось на московский рынок. В Санкт-Петербурге объем инвестиций составил 258 млн долл. против 105 млн долл. годом ранее.

Диagr. 8.7

Распределение инвестиций по регионам

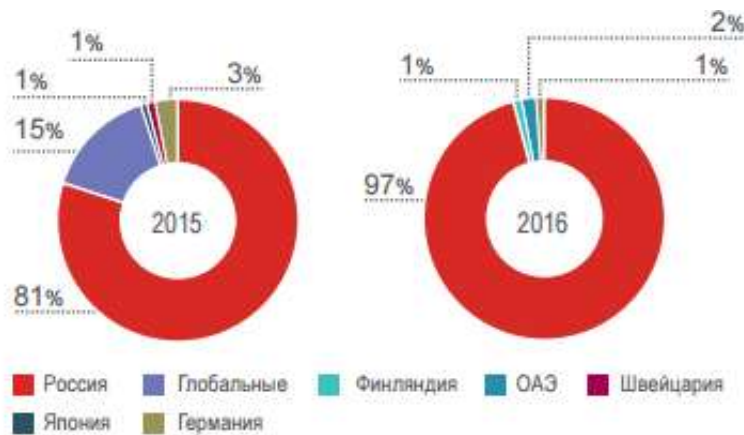


Источник информации: http://www.jll.ru/russia/ru-ru/Research/Investment_Q4_rus.pdf?13042160-72f7-4460-8219-33f28c6ca2b5

Российский капитал доминирует в общем объеме сделок: его доля в прошлом году достигла 97%, что является рекордным показателем за всю историю рынка.

Диagr. 8.8

Инвесторы по стране происхождения

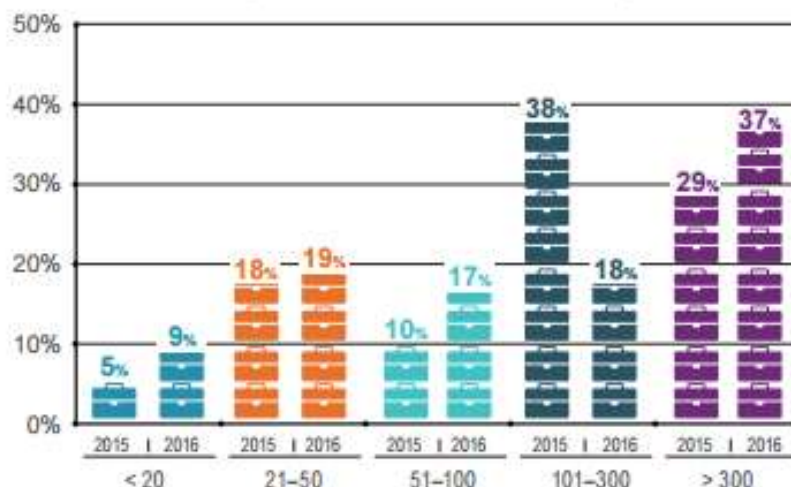


Источник информации: http://www.jll.ru/russia/ru-ru/Research/Investment_Q4_rus.pdf?13042160-72f7-4460-8219-33f28c6ca2b5

В краткосрочной перспективе ожидается дальнейший рост активности на рынке инвестиций в недвижимость России. Прогнозируется объем инвестиционных сделок в 2017 году на уровне 4,5 млрд долл.

Диagr. 8.9

Доли инвестиций по размеру сделок (объем)



Источник информации: http://www.jll.ru/russia/ru-ru/Research/Investment_Q4_rus.pdf?13042160-72f7-4460-8219-33f28c6ca2b5

8.5.1. Основные ценообразующие факторы

Табл. 8.3

Основные ценообразующие факторы для земельных участков

Ценообразующие факторы	Диапазон значения	Обоснование значений
Ценообразующие факторы на рынке земельных участков		
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения Земли населенных пунктов Земли промышленности и иного назначения Земли особо охраняемых территорий Земли лесного фонда Земли водного фонда Земли запаса	Отражается на оборотоспособности земельного участка: по действующему законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения, населенных пунктов и земель промышленности. При этом качество земли влияет на ценообразование земельного участка. Диапазон значений данного фактора учесть не возможно, так как для объекта оценки выбор аналогов должен производиться по идентичной категории земельных участков.
Целевое назначение земель	Под индивидуальное жилищное строительство Под ЛПХ Под сельскохозяйственное производство Под садово-огородническое хозяйство/ дачное строительство Под фермерское хозяйство Под административную застройку Под промышленную застройку Под торговые объекты Прочее	Обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Именно этот сегмент важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка. Диапазон значений данного фактора учесть не возможно, так как для объекта оценки выбор аналогов должен производиться по идентичному назначению земельных участков.
Вид права пользования земельным участком	Собственность Аренда Постоянное пользование (бессрочное)	- долгосрочная аренда по отношению к праву собственности оценивается: диапазон значений - (0,86 - 0,88) по отношению к праву собственности, - краткосрочная аренда по отношению к праву собственности оценивается: диапазон значений - (0,78 - 0,81) по отношению к праву собственности «Справочник оценщика недвижимости», том 3, 2014, с. 124, 135, под ред. Лейфера Л. А.
Местонахождение (Район/ округ)	Северный район Северо-Западный район Центральный район	выбор аналогов должен производиться в районе расположения объекта оценки

Ценообразующие факторы	Диапазон значения	Обоснование значений
	Волго-Вятский район Центрально-Черноземный район Поволжский район Северо-Кавказский район Уральский район Западно-Сибирский район Восточно-Сибирский район Дальневосточный район Калининградская область Республика Крым	
Местонахождение (Удаленность областного центра) от	Областной центр Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов Прочие населенные пункты	диапазон значений – (0,49 – 1,0) в зависимости направления, «Справочник оценщика недвижимости» том 3, 2014, с. 61, 75, под ред. Лейфера Л. А.
Размер земельного участка	Малые участки до 0-3 га Средние участки 3-10 га Большие участки 10 100 га	диапазон значений – (2,2 – 0,3) «Справочник оценщика недвижимости», 2014 том 3, с. 243, под ред. Лейфера Л. А.
Расположение относительно транспортной магистрали	1-ая линия 2-ая линия/ В глубине квартала	первая линия по отношению ко 2-й оценивается: диапазон значений – (1,29 – 1,36) «Справочник оценщика недвижимости», 2014 том 3, с. 124, 135, под ред. Лейфера Л. А.
Наличие подведенных к земельному участку коммуникаций	Газоснабжение Электроснабжение Водоснабжение Канализация	диапазон значений: - электроэнергия — 10–20 %; - газоснабжение — 10–25 %; - Остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи) — 5–15 % (www.ceae.ru/ocenka-zemel-uchastkov.htm)
Состояние подъездных путей	Круглогодичный подъезд асфальтированная дорога Грунтовая дорога Сезонный подъезд и т.п.	диапазон значений: - Транспортные подъездные пути — 5–15 % (www.ceae.ru/ocenka-zemel-uchastkov.htm)

Источник информации: анализ Оценщика

Табл. 8.4

Основные ценообразующие факторы для объектов офисной недвижимости

Ценообразующие факторы	Диапазон значения	Обоснование значений
Расположение относительно красной линии	1-ая линия 2-ая линия/ в глубине квартала	вторая линия по отношению к 1-й оценивается: диапазон значений – (0,77 – 0,80) «Справочник оценщика недвижимости» том 1, 2014, с. 111, под ред. Лейфера Л. А.
Расположение относительно закрытой территории	Свободный доступ Закрытый доступ	закрытый доступ по отношению к свободному оценивается: диапазон значений – (0,77 – 0,80) «Справочник оценщика недвижимости» том 1, 2014, с. 111, под ред. Лейфера Л. А.
Наличие отдельного входа	Отдельный вход Нет отдельного входа	отсутствие отдельного входа по отношению к отдельному входу оценивается: диапазон значений – (0,84 – 0,86) «Справочник оценщика недвижимости» том 1, 2014, с. 111, под ред. Лейфера Л. А.
Состояние объекта	С ремонтом Требуется косметический ремонт Требуется капитальный ремонт	диапазон значений – (0,71 – 0,83) «Справочник оценщика недвижимости» том 1, 2014, с. 110, под ред. Лейфера Л. А.
Площадь объекта	В зависимости от объекта недвижимости	рассчитывается индивидуально

Источник информации: анализ Оценщика

8.5.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос/предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

На спрос и предложение объектов, аналогичных оцениваемому влияет:

- политическая и экономическая ситуация в стране;
- изменение курса валют;
- потребительские вкусы или предпочтения покупателей/продавцов;
- количество покупателей/продавцов;
- уровень денежных доходов покупателей;
- цены на сопряженные товары (взаимозаменяющие);
- потребительские ожидания относительно будущих цен и доходов;
- сезонность.

8.6. Обзор рынка офисной недвижимости в Москве

Предложение

За III квартал рынок офисной недвижимости пополнился на 169 979 кв.м качественных объектов классов А и В+. Данный результат фактически сравним с показателем всего I полугодия 2016 г. (173 698 кв.м) и связан с выходом двух крупных объектов: «Арена ЦСКА» (64 800 кв.м) и РТС «Варшавский» (42 161 кв.м). Остальные объекты представляют собой новые очереди уже функционирующих бизнес-центров и особняк в центре столицы, прошедший процедуру редевелопмента. Напомним, что в III квартале 2015 года показатель ввода офисных площадей был на 30% выше. Девелоперская активность снижается в течение всего 2016 года, и вероятнее всего, в 2017-2018 г.г. рынок придет к балансу за счет существенного сокращения показателя ввода новых площадей.

Наибольшее количество введенных объектов относится к классу А – 59%. Класс В+ в этом квартале представлен двумя объектами (40%), и один объект относится к классу В (1%): особняк на Солянке (1 118 кв.м).

Табл. 8.5

Введенные офисные объекты в III квартале 2016 г.

№	Объект	Расположение	Класс	Площадь, кв. м
III квартал 2016 г.				
1	БЦ «Арена ЦСКА»	3-я Песчаная ул., вл. 2	А	64 800
2	БЦ РТС Варшавский (бывш. ТОЦ Selectica)	Варшавское ш, д 148	В+	42 161
3	БП «Отрадный», фаза 2	Отрадная ул, д 2Б	А	35 900
4	БЦ Мещерин («Даниловская Мануфактура»)	Варшавское ш., д 9 с 1Б	В+	26 000
5	Солянка, вл. 4, стр. 1-1 А	Солянка, вл. 4, стр. 1-1 А	В	1 118
Итого				169 979 кв.м

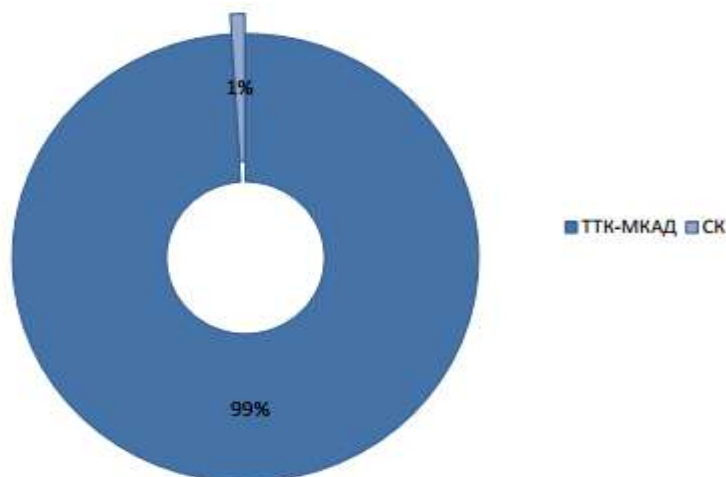
Источник информации Praedium

Территориальная структура ввода в III квартале оказалась неоднородной: 99% введенных с июля по октябрь объектов располагаются в зоне между ТТК и МКАД. Также ни одного объекта не было введено за МКАД: до конца 2016 года ожидался выход нескольких очередей крупных бизнес-парков, однако девелоперы заявили о переносе даты ввода своих объектов, а некоторые рассматривают возможность реформатирования застроенных офисных объектов. К примеру, большой популярностью среди девелоперов сейчас пользуется перевод офисных площадей в

апартаменты, даже если здания находятся на высокой стадии готовности. Такой ход позволяет компаниям, во-первых, сочетать в одном проекте и жилую, и коммерческую составляющие, во-вторых, выйти на новый, более перспективный в текущих условиях, рынок.

Диagr. 8.10

Территориальная структура нового предложения офисной недвижимости, введенной в III квартале 2016 г.

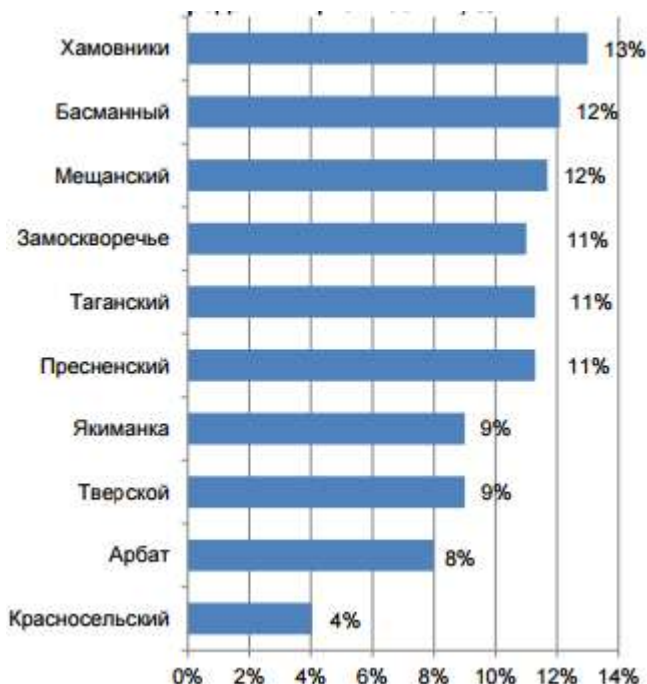


Источник информации Praedium

Уже известно о переносе планов по вводу более 260 000 кв. м офисных объектов на 2017 год, хотя девелоперы ранее заявляли их к эксплуатации до конца 2016 г. По нашим оценкам, из оставшегося заявленным объемом в 181 388 кв.м офисов реально выйдет на рынок до конца года не более 50%.

Диagr. 8.11

Структура предложения офисных особняков на рынке продажи в ЦАО Москвы, %



Источник информации Данные компании Blackwood

Общий объем предложения офисных особняков, используемых по коммерческому назначению в Москве, составляет порядка 600 лотов суммарной общей площадью 600 - 800 тыс. кв. м. Основу рынка офисных особняков Москвы составляют исторические здания в ЦАО.

В структуре предложения особняков в ЦАО по района лидерами являются такие районы, как Хамовники, Басманный, Мещанский, Замоскворечье, Таганский и Пресненский, на которые суммарно пришлось 70% объема предложения офисных особняков на рынке. Совокупный объем предложения офисных особняков по данным районам составляет 177 объектов.

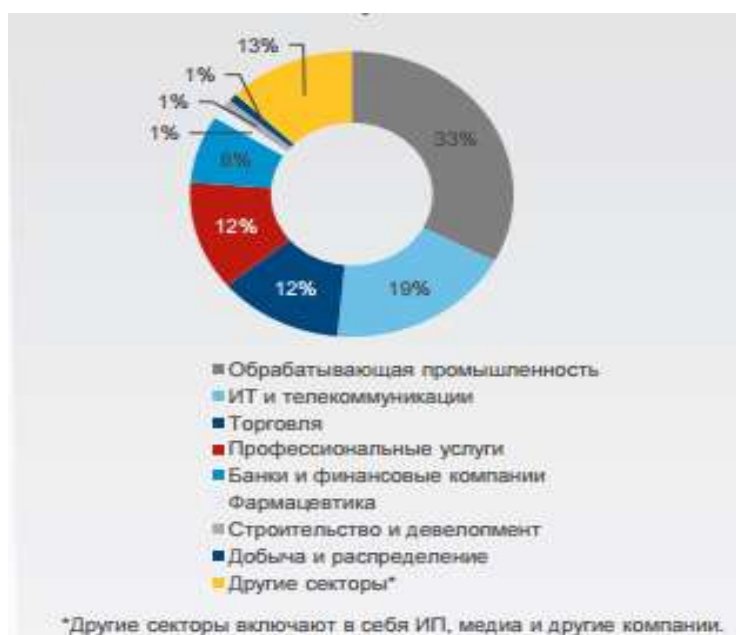
Средняя площадь особняка в ЦАО составила 1 140 кв. м, при этом основной объем предложения особняков (47%) приходится на здания площадью более 1 000 кв. м

Спрос

После активного предыдущего квартала спрос на офисы в III квартале 2016 г. оказался более умеренным. Объем арендуемых и купленных офисных площадей снизился за квартал примерно на 11% по сравнению с апрелем-июнем и составил 201 тыс. кв. м. Аналогичное понижение наблюдается и в годовой динамике (в III квартале 2015 г. – 227,6 тыс. кв. м). Пересмотры коммерческих условий в сегменте аренды продолжились в III квартале 2016 г. При этом, мы видим активность крупных компаний, которые переезжают в новые офисы на более выгодных условиях (в том числе и с расширением занимаемых площадей). Вместе с тем с начала года сильными драйверами спроса остаются государственные структуры и финансовые организации. Текущая структура спроса по типу сделок демонстрирует увеличение активности по приобретению офисов в собственность относительно прошлого года. Регулярность и объемы сделок снизились по сравнению с докризисными периодами, но с начала 2016 г. 20 % сделок пришлось на сегмент «продаж», тогда как в аналогичный период 2015 г. доля не превышала 6 %. В III квартале 2016 г. было куплено на 25% больше офисных площадей, чем в III квартале 2015 г. В третьем квартале наиболее активными были производственные компании сектора обрабатывающей промышленности. Самый большой объем спроса на аренду офисных помещений был предъявлен с их стороны – 33%. ИТ-компании сформировали 19% сделок, а на компании секторов «Торговля» и «Профессиональные услуги» пришлось по 12% всех реализованных площадей. Территориальная структура спроса сохраняет распределение последних лет, исключение составляет ММДЦ «Москва-Сити», популярность которого существенно увеличилась в 2016 году. Так, наибольшим спросом пользуются помещения в ЦДР, на который пришлось 32% от общего объема сделок с начала года, что сопоставимо с долей спроса этого района в 2014– 2015 гг. Ввиду этого в рассматриваемом районе самый низкий уровень вакантности на рынке. Следующие по популярности направления — Запад и ММДЦ «Москва- Сити», где с начала года было арендовано и куплено 14% и 10% от общего объема спроса.

Диagr. 8.12

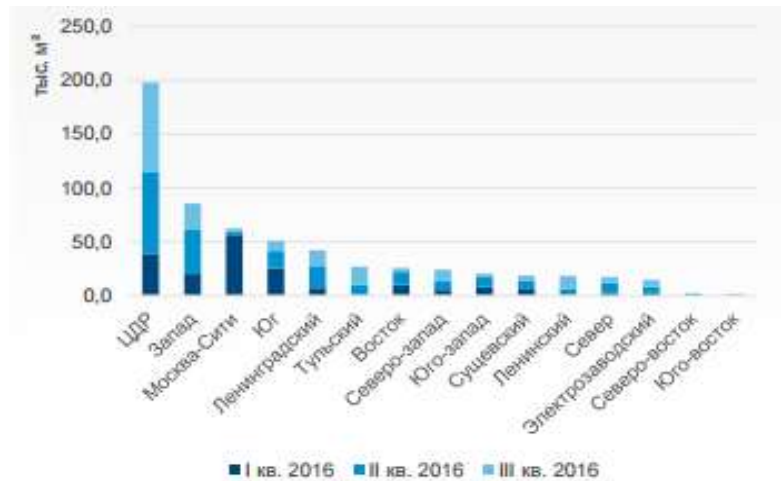
Распределение спроса по секторам экономики в III квартале 2016



Источник информации The.colliers International

Диagr. 8.13

Структура сделок аренды по субрынкам



Источник информации The.colliers International

Аренда

За прошедшие три месяца номинированные в долларах и в рублях запрашиваемые ставки аренды для новых арендаторов в целом стабилизировались. Зафиксировано небольшое увеличение средневзвешенного показателя в классе А, однако это не является общим рыночным трендом, а обусловлено высвобождением на рынке ранее занимаемых дорогих площадей. Продолжился переход запрашиваемых ставок из долларов США в рубли: по итогам трех месяцев в классе А соотношение рублевых и долларовых предложений составило 63 % к 37 %, тогда как еще в конце 2015 г. данное распределение имело пропорцию 45 % к 55 %. В классе В+/- по рублевым ставкам экспонируется более 95% офисов. Кроме того, все еще корректируются ставки аренды по договорам, подписанным в предкризисный период, приближаясь к текущим рыночным значениям. Средневзвешенная приведенная ставка аренды в долларах США для офиса класса А составляет 406 долл. США/кв. м/год, для помещения класса В – 201 долл. США/кв. м/год.. Средневзвешенная приведенная ставка аренды, номинированная в рублях, для офисных помещений класса А составила 26 137 руб./кв. м/год, для класса В – 12 935 руб./кв. м/год. Основная часть собственников по-прежнему при заключении договора фиксирует верхнюю границу валютного коридора по курсу ниже официального, что фактически снижает эти долларовые ставки на 15%.

Диagr. 8.14

Динамика приведенной базовой ставки аренды класс А



Источник информации The.colliers International

Диagr. 8.15

Динамика приведенной базовой ставки аренды класс В



Источник информации The.colliers International

Источник информации:

<http://www.praedium.ru/upload/iblock/110/%D0%9E%D1%82%D1%87%D0%B5%D1%82%203%20%D0%BA%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%82%D0%B0%D0%BB%202016.pdf>; <http://blackwood.ru/news/samye-dorogie-ofisnye-osobnyaki-moskvy-0>

8.7. Обзор рынка офисного/банковского оборудования

Системы видеонаблюдения

Темпы роста российского рынка видеонаблюдения в последние годы в разы превосходили аналогичные показатели IT-отрасли в целом. Вплоть до недавнего времени рынок рос на 12–15% в год, а сегмент IP-камер демонстрировал еще более впечатляющую динамику – плюс 25–35% ежегодно. Однако экономический кризис и девальвация рубля внесли свои коррективы: на рубеже 2015–2016 гг., доля IP-камер впервые за несколько лет стала уменьшаться, а на лидирующие позиции вышли аналоговые камеры высокого разрешения. Присутствующую на российском рынке продукцию можно отнести к трем основным сегментам. Во-первых, это так называемые проектные бренды: дорогие, качественные решения, закладываемые еще на этапе планирования проекта, — отсюда и название. Этих камер не бывает в свободной продаже, их нельзя просто пойти и купить в магазине, их заказывают отдельно крупными партиями под проект. Axis, Bosch, Samsung, Brickcom — типичные представители этого сегмента. На его долю приходится порядка 60% рынка в денежном исчислении. Из-за высокой стоимости и сложности покупателями этих систем являются только государство и бизнес, причем почти исключительно бизнес крупный.

В средней ценовой категории представлены такие производители, как Hikvision, Dahua, RVi, Infinity, Microdigital и другие. Хорошее качество и высокая функциональность по разумной цене — основные факторы выбора подобных решений средним и мелким бизнесом. Доля этого сегмента — около 20–25% рынка.

И наконец, бюджетный сегмент. Системы, который приобретает мелкий бизнес и частные лица. Дешевизна и простота — вот главные характеристики подобной продукции: Optimus, Falcon Eye, Proto-X и т. п. К этому же сегменту можно отнести многочисленные OEM-бренды, широко представленные в России. Зачастую от материнского бренда на камерах присутствует только логотип, а вся камера до последнего винтика собрана из комплектующих другого производителя, нередко на его же заводе. Долю бюджетного сегмента можно оценить в 15–20% рынка в стоимостном выражении.

В последние несколько лет в сфере видеонаблюдения четко оформился тренд: доля оборудования в общей стоимости систем снижается, в то время как доля программного обеспечения растет. Современные компьютеры позволяют решать все

более масштабные аналитические задачи, соответственно, со стороны бизнеса возникает спрос на все более сложный софт. На рынке аналитического ПО также произошла сегментация: покупатель может приобрести как бюджетные варианты, например под брендом «Линия», так и дорогие проектные решения от Аххон, рассчитанные на большое количество камер.

Кондиционеры и климатическое оборудование

Анализ рынка кондиционеров с 1999 года по 2015 год.

- С 1999 г. до 2011 г. рынок кондиционеров рос (с 1 000 000 шт. до 3 000 000 шт.)
- С 2011 года – 5 лет подряд наблюдается падение рынка, в основном, в сегменте бытовых сплит-систем до 5 кВт (до 1 000 000 шт. в 2015 г.).

С 2010 года идет неуклонное увеличение доли Китая:

- Китай - 76%;
- Корея - до 7%;
- Япония - 13%.

С 2012 года наблюдается общий спад продаж, импорт упал в 1,5 - 3 раза. Единственный бренд кто увеличил импорт это Haier.

Корпоративный сегмент - это крупные деловые и торговые центры. На данный момент наблюдается большой избыток коммерческих площадей. В таких условиях сомнительно строить новые площади. А, соответственно, не закладывается и не покупается новое кондиционерное оборудование. Тем не менее, с 2007 г. по 2014 г. продажи были стабильные. Такое возможно, когда снижение продаж на объекты компенсируется ростом числа замен старого оборудования.

Новых ресторанов, булочных, парикмахерских очень мало, мелкий бизнес развивается очень слабо.

Вторичная коммерческая недвижимость уже кондиционирована. В основном идёт реконструкция (был итальянский ресторан, стал китайский и т.п.). В это время и меняют системы кондиционирования.

Развивается единственный сегмент - магазины шаговой доступности.

VRF систем (мульти-зональные системы кондиционирования):

Продажа VRF систем зависит от коммерческого рынка недвижимости. Идет тенденция замены на более дешёвые варианты кондиционирования (замена мульти-зональных систем на полупромышленную серию, полупромышленную серию на бытовую).

Средняя наработка бытового кондиционера в год 400 моточасов. Заявленный моторесурс кондиционеров от 16 000 моточасов. Примерно получается, что кондиционер должен проработать минимум 40 лет. В реальности, эти цифры несколько другие. В России, например, средний срок жизни кондиционера 12 лет.

Российский климат отличается от других стран, тем что у нас большой суточный перепад температур (от 8 до 25 градусов), что приводит к сжатию и расширению фреоновых трубопроводов и соединений, образуются микротрещины и происходит утечка фреона и масла. Нормированная утечка фреона 5 - 6% в год. Работая при недостаточном количестве фреона в системе, кондиционер интенсивнее изнашивает свой ресурс. При этом всего 2% от всех кондиционеров в РФ проходят постоянное сервисное обслуживание. Только в некоторых дорогих кондиционерах есть защита по низкому давлению.

Источник информации: <http://www.tzmagazine.ru/jpage.php?uid1=1496&uid2=1520&uid3=1535>

Вывод:

- Рынок подержанного оборудования в России развит. Наибольшее количество запросов на подержанное оборудование в России отмечается в том числе и на оборудование для обеспечения функционирования предприятий и бизнеса;

- Подержанные оборудование для функционирования предприятий и бизнеса, может пользоваться устойчивым спросом. Потенциальными покупателями данного оборудования являются предприятия и физические лица, крупные финансовые организации, фирмы берущие на реализацию бывшее в употреблении оборудование.
- Разница между ценами на первичном и вторичном рынках колеблется в зависимости от вида оборудования и его состояния.
- Ценообразующим фактором оборудования для функционирования предприятий и бизнеса, является основательная и добросовестная предпродажная подготовка, содержание оборудования, его техническое состояние (износ), а также своевременное проведение ремонтов.

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

Объект оценки является офисный особняк.

Обзор предложений из открытых источников по продаже офисных особняков, сходных по характеристикам с оцениваемым, представлен в таблице ниже:

Табл. 8.6

Результаты мониторинга рынка предложений по продаже офисных особняков в Москве

№ п/п	Место нахождения	Площадь, кв. м	Площадь ЗУ, кв. м	Цена предложения за 1 кв. м. с учетом НДС	Источник информации	Текст объявления
1	Москва, район Красносельский, Сретенский туп, 3С1	742,5	700,0	304 377	https://www.cian.ru/sale/commercial/152230733/	ОСЗ (особняк) класса В+ со своей огороженной территорией, ЦАО, м.Сухаревская, 100 метров пешком от метро, 1-я линия домов. Общая площадь здания - 742,5 кв.м, подвал+1-2й этаж+мансарда. Коридорно-кабинетная планировка, с/у на каждом этаже, высота потолков - 3,2 м. Электрическая мощность - 50 кВт. Рабочее состояние, выполнен качественный офисный ремонт, на 1м этаже располагается зона ресепшн, в подвале - столовая и офисные помещения. Все центральные коммуникации, пожарная и охранная сигнализация, кондиционирование, видеонаблюдение. Наземная парковка на 15 м/м. Земельный участок в долгосрочной аренде. Идеально подходит под офис, услуги, мини отель, мед центр, банк и др.назначение. Возможно рассматривать под арендный бизнес. От Собственника. Цена продажи - 226 млн.рублей. Срочная продажа!
2	Москва, район Красносельский, Верхняя Красносельская ул., 2/1С4	639,4	570,0	250 235	https://www.cian.ru/sale/commercial/15065646/	Собственник продает 3-х этажный особняк в ЦАО. Площадь 639,4 кв. м. Собственная территория, площадь участка 570 кв. м. (договор аренды земли до 14.09.2064 год) Первая линия домов. Отдельный вход. Своя парковка. В здании: система водоснабжения, система отопления. Телекоммуникации: интернет, телефон. Три арендатора с длительными договорами аренды. Все документы для продажи в наличии. Отличная транспортная доступность: - м. Красносельская в 10 мин ходьбы - рядом Третье Транспортное Кольцо. цена 160 000 000 руб.
3	Москва, район Таганский, Марксистская ул., 18/8С1	820,3	200,0	243 813	https://www.cian.ru/sale/commercial/152126664/	Особняк в 5-ти минутах от станции м. "Таганская". В 2008 году сделан капитальный ремонт. 100% здания арендует действующий бар популярной сети Золотая Вобла с долгосрочным договором аренды. Заключены договоры коммунального снабжения: теплоснабжение, водоснабжение и канализация. Выделенная электрическая мощность 205 кВт. Собственность.
4	Москва, район Таганский, Николаямская ул., 19С1	532,0	231,0	225 564	https://www.cian.ru/sale/commercial/152264489/	Продается ОСЗ площадью 532 кв.м. 2 + подвал + мансарда, в здании два входа. Парковка в собственном изолированном дворе до 8 машин. Общая площадь здания - 532 м.кв., в том числе подвал -80,6 м.кв., площадь 1,2 этажей - 292,7 м.кв., мансарда - 158,7 м.кв. Высота потолков: подвал-2,2 метра; 1,2 этажи- 3,3 метра. Здание кирпичное. Год постройки: 1870 год. В 1990 году в здании проведен полный капитальный ремонт. В 2000-2002 проведены работы по реконструкции фасада здания с обустройством мансарды и косметический ремонт. Перепланировка узаконена. В 2008 и 2012 году проведен косметический ремонт внутри здания. В 2015 году проведен ремонт фасада. НЕ ЯВЛЯЕТСЯ ПАМЯТНИКОМ АРХИТЕКТУРЫ. Электрическая мощность - 50 кВт. Инженерные системы: водопровод, канализация, отопление-централизованное, кондиционирование-сплит системы, Система пожарной безопасности. Компьютерная разводка для организации сети Видеокамеры наружного наблюдения. В данный момент здание заполнено арендаторами, можно рассматривать как покупку арендного бизнеса (освобождение по требованию). Земельный участок в аренде до 2031г.
5	Москва, район Красносельский, пер. 1-й Коптевский, 10	627,0	304,0	244 657	https://www.cian.ru/sale/commercial/153063872/	Предлагаю в продажу двухэтажный особняк 630кв.м и земельный участок 3 сотки в 3х минутах от м.Сухаревская, рядом с Садовым кольцом, земельный участок находится также в собственности. Здание имеет два наземных этажа и эксплуатируемый цоколь, есть все коммуникации: водоснабжение, канализация, отопление и электричество. Дополнительная информация по запросу.
6	Москва, район Мещанский, Трубная ул., 32С4	1 450,0	660,0	149 862	https://www.cian.ru/sale/commercial/148830793/	Офисное здание класса В, 3 этажа + цоколь, есть парковка, круглосуточная охрана! Здание расположено в пределах Садового кольца, в самой колыбели исторического центра Москвы. При всей близости к одной из главных транспортных артерий столицы, особняк окружает непривычная для мегаполиса и приятная своей неожиданностью тишина. Можно увеличить площадь за счет реконструкции объекта в части надстройки. СОБСТВЕННИК НЕ ПРОДАЕТ ЗДАНИЕ ПО ЧАСТЯМ ТОЛЬКО ЦЕЛИКОМ прямой контакт с собственником. Цена только такая все вопросы на переговорах.
7	Москва, район Таганский, ул. Земляной Вал, 65	1 035,0	426,0	241 546	https://www.cian.ru/sale/commercial/150164696/	Продается отдельно стоящее здание, административное здание класса Б, площадью 1035 кв.м, 10 минут пешком от метро Таганская, высокий рекламный потенциал здания удобная транспортная доступность. Первая линия домов. Отдельный вход. Рабочее состояние. Кабинетная планировка. Высота потолков 3 м. В здании: система водоснабжения, система отопления. Телекоммуникации: телефон, интернет. Один

№ п/п	Место нахождения	Площадь, кв. м	Площадь ЗУ, кв. м	Цена предложения за 1 кв. м. с учетом НДС	Источник информации	Текст объявления
						собственник более 3-х лет. Обременений нет. Электричество:160 кВт. Земельный участок 426 м2. Естественная вентиляция. Сплит-системы. Развитая инфраструктура: Рестораны, Банки, Супер маркеты, Салоны красоты. Наземная, Стихийная парковка. Круглосуточный доступ.
8	Москва, район Мещанский, Неглинная ул., 18/1	767,0	309,0	378 096	https://www.cian.ru/sale/commercial/152224042/	Продажа особняка 767 кв.м., Здание 1917г. постройки, капитальный ремонт 1999 году. Не памятник архитектуры. Предыдущий арендатор -банк.. Назначение : офис, мед.центр, банк и т.д. . Один парадный вход с первой линии и 2 со двора. электричество 75кВт., типовой этаж со 2 по 4., 3-машиноместа во дворе. Отопление центральное. Вход с Нижнего Кисельного переулка!
9	Москва, район Пресненский, Большая Грузинская ул., 12	5 884,0	1 230,0	324 351	https://www.cian.ru/sale/commercial/153071218/	Здание (ОСЗ). 7 мин. пешком от м. Баррикадная. Офисный центр отличают удобное местоположение, соответствие международным стандартам, а также грамотно продуманные планировки каждого офисного блока. Здание бизнес-центра построено в классическом стиле, имеет богатую входную группу и удобную парковку во внутреннем дворе. Год постройки - 1956 год. Год реконструкции - 2006 год. Выполнена отделка. Смешанная планировка. Мощность 690 кВт, наземный паркинг на огороженной территории 35 м/м. Площадь земельного участка 1230 м2 (пято застройки) в аренде до 2032 года. В здании имеется кассовый узел, банковское хранилище. Количество этажей: 4, здание: нежилое (административное). Планировка: смешанная. Отделка: с отделкой за выездом арендаторов. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Безопасность: видеонаблюдение, контроль-доступа, круглосуточная охрана. Парковка: наземная. Лифты: нет. Провайдеры: коммерческие.
10	Москва, район Пресненский, Большая Грузинская ул., 32-34С6	572,0	270,0	201 049	https://www.cian.ru/sale/commercial/153357137/	Отдельно стоящее здание, 2 линия домов. Здание находится в собственности. Земельный участок в границах здания в долгосрочной аренде до 2052 года. Коммуникации центральные водопровод, канализация, электроэнергия (54 кВт установленная мощность,), тепло. 1,2 этаж кабинетная планировка; мансарда орен расе. Возможное использование: досуговой/образовательный центр, медицинский центр, гостиница, офис.
11	Москва, район Тверской, Новослободская ул., 31С1	972,0	513,0	205 761	https://www.cian.ru/sale/commercial/146132559/	Здание на продажу, м.Менделеевская, ул.Новослободская д.31,площадь : 972 кв.м., парковка. Продажа.
12	Москва, район Басманный, Бакунинская ул., 10-12С2	815,0	340,0	239 264	https://www.cian.ru/sale/commercial/148814234/	Продаем в 5 минутах пешком от м. Бауманская на ул. Бакунинская комплекс 2 административных здания класса В+ в отличном состоянии площадью 600 кв.м. и 215 кв.м. Здания находятся в отличном эксплуатационном состоянии, оформлены в собственность. Земельный участок общей площадью 340 кв.м. находится в аренде у города. Здания имеют внутренний двор, позволяющий припарковать 10-12 машин. Цена: 195 млн. руб.
Минимальное значение				149 862		
Максимальное значение				378 096		
Среднее значение				263 979		
Вариация				60%		

Источник информации: анализ Оценщика

Вывод: диапазон стоимости офисных особняков в Москве варьируется от 149 862 руб./кв. м до 378 096 руб./кв. м, среднее значение 263 979 руб./кв. м с учетом НДС. Данный разброс цен связан с местоположением объектов, площадью, величиной земельного участка, и др. В данном сегменте рынка основными потенциальными покупателями являются крупные коммерческие организации.

Ставки аренды

При анализе рынка аренды офисных особняков в ЦАО Москвы, Оценщик исходил из информации, предоставленной на открытых, специализированных интернет ресурсах.

Табл. 8.7

Результаты мониторинга рынка аренды офисных особняков в ЦАО Москвы

№ п/п	Место нахождения	Площадь, кв. м	Величина арендной платы за 1 кв. м в год (без учета НДС)	Источник информации	Текст объявления
1	Москва, район Замоскворечье, Садовническая ул., 27С9	581,10	18 644,07	https://www.cian.ru/rent/commercial/152191390/	отдельное здание под офис
2	Москва, район Мещанский, ул. Щепкина, 5С2	358,50	17 020,34	https://www.cian.ru/rent/commercial/152907433/	ПРЯМАЯ АРЕНДА ОТ СОБСТВЕННИКА. Аренда офиса, здания 358,5 м2 у метро Цветной бульвар, Сухаревская в ЦАО. Коридорной-кабинетная планировка. ОСЗ, площадь 358,5 м2, 120 квт, 6 линий мгтс, 2 входа. Стоимость 20 000 руб/м2/год, УСН, не включая электричество и телефонию.
3	Москва, район Мещанский, пер. Печатников, 7	150,00	33 898,31	https://www.cian.ru/rent/commercial/153349873/	Презентабельный офисный особняк. ИФНС 2.Дополнительная информация: Класс здания: В+. Вход: свободный вход. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Здание: нежилое. Планировка: кабинетная. Отделка: с отделкой. Этаж: 1. Этажность: 2. Парковка: наземная. Лифты: нет.
4	Москва, район Басманный, Кривоколенный пер., 10С1	244,00	22 506,78	https://www.cian.ru/rent/commercial/153337120/	Здание (ОСЗ). 6 мин. пешком от м. Лубянка. Предлагается особняк 2 этажа с мансардой и подвалом. Возможно использовать под представительский офис, салон красоты, студию дизайна. Выполнен евроремонт. Круглосуточное видеонаблюдение. 4 с/у, оборудованная кухня. Телефон (6 телефонных линий), Интернет. Закрытый двор, автоматические ворота, парковка на 4 м/м. Количество этажей: 2, здание: нежилое (административное). Планировка: смешанная. Отделка: с отделкой за выездом арендаторов. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: сплит-системы. Безопасность: видеонаблюдение, контроль-доступа, круглосуточная охрана, круглосуточный доступ. Парковка: наземная. Лифты: нет. Провайдеры: Коммерческие. Инфраструктура: кафе, ресторан, банк.
5	Москва, район Басманный, Бакунинская ул., 10-12С4	525,00	13 559,32	https://www.cian.ru/rent/commercial/153069765/	Здание (ОСЗ). 2 мин. пешком от м. Бауманская. Особняк в пешей доступности от метро. Развитая инфраструктура. Имеется собственная огороженная парковка. Количество этажей: 2, здание: нежилое (административное). Планировка: смешанная. Отделка: с отделкой за выездом арендаторов. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: сплит-системы. Безопасность: видеонаблюдение, круглосуточная охрана. Парковка: наземная. Лифты: нет. Провайдеры: коммерческие. Инфраструктура: столовая, кафе, ресторан, банк, медицинский центр.
6	Москва, район Красносельский, Мясницкая	550,00	21 801,00	https://www.cian.ru/rent/commercial/15333618	Предлагаем в аренду здание 550 м2. Здание состоит из 2-х этажей, зальная планировка, высота потолка 6 метров, мощность 120 кВт. В помещении выполнен

№ п/п	Место нахождения	Площадь, кв. м	Величина арендной платы за 1 кв. м в год (без учета НДС)	Источник информации	Текст объявления
	ул., 15			1/	высоко качественный ремонт, установлена профессиональная система вентиляции и кондиционирования. На втором этаже установлена сцена, зал, бурная стойка, гримерная. На 1 этаже: оборудованная кухня, зал, с/у, гардероб. Имеется эксплуатируемая кровля (100 м ²). Помещение полностью укомплектовано мебелью и всем оборудованием. Имеется парковка. Цена 1 000 000 руб/мес, УСНО. Отдельно оплачиваются коммунальные и эксплуатационные расходы.
7	Москва, район Тверской, ул. Большая Дмитровка, 12/1С1	550,00	18 490,68	https://www.cian.ru/rent/commercial/148226814/	Предлагается в аренду отдельно стоящее 3-хэтажное здание площадью 550 кв.м. Шлагбаум, парковка на 12 машин, банковская касса, ячейки, 5 кабинетов на 1 человека, 15 кабинетов от 2 до 4х человек плюс на 1 этаже орен сресе на 40 человек, блок охраны, система видеонаблюдения
8	Москва, район Пресненский, Большой Предтеченский пер., 22	500,00	21 545,76	https://www.cian.ru/rent/commercial/153069270/	Здание (ОСЗ). 8 мин. пешком от м. Баррикадная. К аренде предлагается специализированное банковское здание расположенное в Пресненском районе ЦАО г. Москвы. Объект находится в пешей доступности от станций метро Краснопресненская и Улица 1905 года. Кассовые узлы, хранилище, депозитарий. ВИП-зона руководителя с душевой, переговорной и местом под секретаря. Парковка на 12 автомобилей. Количество этажей: 6, здание: нежилое (административное). Планировка: смешанная. Отделка: с отделкой за выездом арендаторов. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Безопасность: контроль-доступа, круглосуточный доступ. Парковка: наземная. Лифты: 1 (ОТИС). Провайдеры: несколько провайдеров. Инфраструктура: кафе, ресторан, банк, химчистка, медицинский центр.
9	Москва, район Пресненский, Мукомольный проезд, 2С1	897,80	15 254,24	https://www.cian.ru/rent/commercial/148100838/	Здание расположено в ЦАО г.Москвы в шаговой доступности от м.Международная. Путь пешком займет около 10 минут. Общая площадь помещений - 897,8 кв.м подвал 216,2 кв.м 1 этаж 213,2 кв.м 2 этаж 224,0 кв.м 3 этаж - 226,4 кв.м Помещения с отделкой. Планировка - смешанная.
10	Москва, район Мещанский, Последний пер., 20	1 056,00	15 889,83	https://www.cian.ru/rent/commercial/14737789/	Предлагается в аренду офисный особняк в Последнем переулке. Здание расположено в ЦАО г.Москвы в пешей доступности от м.Сухаревская. Путь пешком до станции займет не более 5 минут. Отличная транспортная доступность обеспечена близким расположением Садового кольца, улицы Сретенка и Цветного бульвара. Общая площадь - 1056 кв.м. Этажность - подвал, 1,2,3,4, мансарда. Помещения с отделкой. Планировка - кабинетная.
11	Москва, район Мещанский, просп. Мира, 68	2 820,00	20 000,00	https://www.cian.ru/rent/commercial/153348159/	Предлагается в аренду особняк 7 минутах от метро Проспект Мира. Четырехэтажное здание 2 820 кв.м. Кабинетная планировка, хорошее состояние. Имеется свой внутренний двор, огороженная территория. Участок земли 1700 кв.м в собственности. Прямая аренда Система кондиционирования и приточно-вытяжная вентиляция. и высокоскоростной интернет по выделенной линии. Система контроля допуска, видеонаблюдение. Охранная и пожарная сигнализации. Парковка 30 машино мест 5000 рублей. Электричество 142 кВт цена 20000 рублей в год НДС и коммуналка отдельно
12	Москва, район Пресненский, ул. Малая Грузинская, 10С1	901,00	14 406,78	https://www.cian.ru/rent/commercial/148047240/	К аренде или продаже предлагается офисное здание от СОБСТВЕННИКА, расположенное в Пресненском районе ЦАО г. Москвы. Объект находится в пешей доступности от станции метро "Краснопресненская" и "Баррикадная". Кассовые узлы, хранилище, депозитарий, ВИП - зона руководителя, переговорной комнатой и местом секретаря. Парковка (охраняемая) на 7 автомобилей. Количество этажей - 3 + (подвал, мансарда), здание

№ п/п	Место нахождения	Площадь, кв. м	Величина арендной платы за 1 кв. м в год (без учета НДС)	Источник информации	Текст объявления
					нежилое (административное). Планировка - смешанная. Отделка - офисная, за выездом арендаторов. Вентиляция - приточно-вытяжная. Кондиционирование - локальное (сплит системы). Безопасность - контроль доступа (круглосуточная охрана). Провайдеры - несколько компаний. Инфраструктура - кафе, ресторан, медицинский центр, магазины - в пешей доступности. Арендная ставка - 17000 руб. за кв.м. в год, отдельно оплачивается (коммуналка, эксплуатационные расходы, связь, интернет). Кабинетная планировка. Возможно заключение долгосрочного договора.
13	Москва, Хлыновский тупик, 3	1 495,00	25 000,00	https://viparenda.ru/objekti/oso_bnyak_na_hlynovskom_tupike/	Нет текста
14	Москва, район Арбат, Трубниковский пер., 15С1	1 009,00	20 338,98	https://www.cian.ru/rent/commercial/148694491/	АРЕНДА прямая, особняк 1819 года постройки, общей площадью 1009,7м2. Красивое отдельно стоящее здание, является памятником архитектуры, идеально подходит для размещения БАНКА, ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВА, офиса. Находится в 10-ти минутах ходьбы от станций метро Смоленская, Арбатская и Краснопресненская. Здание находится в рабочем состоянии, помещения полностью готовы к эксплуатации. Помещения объекта имеют смешанную планировку, что предполагает наличие как просторных залов, так и отдельных кабинетов. Кондиционирование, МГТС 7номеров, высокие потолки, во дворе дома имеется собственная парковка.
Минимальное значение					13 559
Максимальное значение					33 898
Среднее значение					23 729
Вариация					60%

Источник информации: анализ Оценщика

Вывод: диапазон арендных ставок офисных особняков в ЦАО Москвы, варьируется от 13 559 руб./кв. м в год до 33 898 руб./кв. м в год, среднее значение 23 729 руб./кв. м в год (без учета НДС). Данный разброс цен связан с местоположением объектов, составом арендной платы, площадью помещений. В данном сегменте рынка основными потенциальными арендаторами крупные коммерческие организации.

Предложения по продаже земельных участков

Обзор предложений из открытых источников по продаже земельных участков под строительство коммерческих объектов, расположенных в Москве, сходных по характеристикам с оцениваемым объектом, представлен в таблице ниже:

Табл. 8.8

Обзор предложения земельных участков под строительство коммерческих объектов, расположенных в Москве

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Удельный показатель стоимости, руб./кв. м	Ссылка	Текст объявления
1	Москва, район Замоскворечье, Пятницкая ул., 40С1	1 100	363 636	https://www.cian.ru/sale/suburban/149316695/	ВНИМАНИЕ ! Продается Проект строительства торгово-офисного здания.3 минуты от метро Третьяковская. ГПЗУ ПОЛУЧЕННО. Срок строительства (после открытия финансирования) составит около 2-х лет. Проектом предусматривается строительство административного здания переменной этажности из двух объединенных объемов: 3-х этажного и 4-х этажного с максимальным сохранением планировочных и высотных характеристик прежней исторической застройки. ТЭПы, утвержденные решением ГЗК от 06.03.2013: общая площадь 3883 кв.м., в т.ч. надземная 2112 кв.м., верхняя отметка

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Удельный показатель стоимости, руб./кв. м	Ссылка	Текст объявления
					12м. При этом, О АМРА Строй Проект (правопреемником которого является О БАТ ПроектСтрой) разработан и подготовлен к сдаче в МГЭ Проект строительства здания (стадия П) со следующими ТЭПами:Общая площадь здания, в том числе: 3 290,27 кв.м.- подземная часть 896,6 кв.м.- надземная часть 2 393,67 кв.м.Строительный объем задания, в том числе: 14 224,4 куб.м.- подземной части 4 810,5 куб.м. - надземной части 9 413,9 куб.м. Этажность комплекса 4-х и 3-х уровневый Общая арендопригодная площадь, в том числе: 2 126 кв.м. - офисных помещений 1 260 кв.м. - торговых помещений 866 кв.м. В настоящее время объект представляет собой огороженную охраняемую строительную площадку. Все старые строения на участке снесены. Строительная площадка подготовлена. Произведены работы по усилению фундаментов соседних зданий, попадающих в зону влияния предполагаемого строительства
2	Москва, район Хамовники, Пожарский пер., 15С2	202	594 059	https://www.cian.ru/sale/suburban/151212928/	Продаётся земельный участок общей площадью 202кв.м по адресу: город Москва, Пожарский переулоч, владение 15, строение 2. Расположен в 350 метров от станции метро Кропоткинская, в одном из лучших мест района Хамовники. Категория земельного участка: земли населённых пунктов. Вид разрешенного пользования для размещения общественно деловых объектов. Собственность. Идеален для строительства апартаментов, личной резиденции, представительства крупной компании. Коммуникации центральные. Цена 120 000 000 рублей.
3	Москва, район Красносельский, Мясницкий проезд, 3С1	270	1 111 111	https://www.cian.ru/sale/suburban/31439901/	Уникальный проект в центре г. Москвы. Последний в своём роде!! Первая линия Садового Кольца, 30 метров от метро Красные Ворота. АДРЕС: г. Москва, МЯСНИЦКИЙ ПРОЕЗД, ВЛ. 3/26 СТР2. Продаётся инвест проект от собственника под строительство Административно - Делового здания. Данные по ГПЗУ : 1500 кв.м, площадь земли 0,027 га. Имеется согласованная проектная документация, получены все технические условия и заключены договора на техническое присоединение.
4	Москва, район Красносельский, Красносельский туп., 4С4	2 800	214 286	https://www.cian.ru/sale/suburban/151484191/	Предлагается к реализации инвестиционный проект, расположенный на земельном участке площадью 28 соток (собственность) в ЦАО г. Москвы. Адрес: г. Москва, Красносельский тупик, д. 4, метро Красносельская, 2 минуты пешком. Технические условия на подключение к инженерным сетям получены. Проектная документация на строительство офисного здания с подземной автостоянкой подготовлена и выпущена в полном объеме. Согласно проекту: площадь застройки 1014 м2, общая площадь здания 10092,5 м2, в т.ч. надземная 6487 м2, подземная 3605,5 м2, количество этажей 8 +3 подземных уровня; вместимость подземной автостоянки 54 м/места. Центр Москвы, отличная транспортная доступность, шаговая удаленность от метро, близость к площади трех вокзалов.
5	Москва, Воронниковский переулоч, вл.8,стр.2	200	460 000	http://development.ru/1093.html	Объект МС-1093. УНИКАЛЬНЕЙШИЙ ВАРИАНТ - участок 2 сотки в ЦАО в пределах Садового Кольца в районе ст.м.Маяковская на второй линии домов переулоча. Отличное приметное место - 100метров до Садового Кольца, реально 5минут ходьбы до метро (ст.м.Маяковская), также в пешей доступности ст.м.Пушкинская, ст.м.Чеховская и ст.м.Тверская. Участок находится в аренде до 2030г с продлением. Получено ГПЗУ на строительство здания общей площадью до 484кв.м, с возможностью увеличения площади до 880кв.м. Текущее назначение - гостиница, возможно изменение назначения силами покупателя на примерно похожее (офис, учебное заведение и т.д.). Участок абсолютно уникален тем что он очень недорогой, находится в пределах Садового Кольца и рядом с метро! Звоните
6	Москва, Большой Козихинский переулоч, вл.31,стр.1	600	693 018	http://development.ru/1092.html	участок 6 соток в ЦАО в пределах Садового Кольца в районе Патриаршего Пруда на первой линии домов переулоча, данный участок находится в собственности (НЕаренда от города!). Отличное приметное место - 150метров до Патриаршего Пруда, 150метров до Садового Кольца, всего лишь 5-7минут ходьбы до метро (ст.м.Маяковская), также в пешей доступности ст.м.Пушкинская, ст.м.Чеховская, ст.м.Тверская, ст.м.Баррикадная и ст.м.Краснопресненская. Получено ГПЗУ на строительство здания свободного назначения до 4 этажей общей площадью до 1.185кв.м, с широким профилем возможного использования, начиная от офисного и заканчивая жилым назначением, возможно почти все, кроме разве что производства.
7	Москва, Цветной бульвар, вл.15к3	3 600	51 151	http://development.ru/1071.html	Объект МС-1071. Очень хороший вариант - участок под строительство нежилого здания в пределах Садового Кольца совсем рядом со ст.м.Цветной бульвар. Предлагается участок под коммерческую застройку площадью 36соток в ЦАО. Участок ровный, форма близкая к прямоугольнику. Под капитальное строительство здания площадью 2000кв.м. с возможностью увеличения площадей до 50-100процентов. Земельный участок 36соток. Продажа юридического лица. Право аренды земельного участка получено на аукционе. 100процентов построенного здания передаются в

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Удельный показатель стоимости, руб./кв. м	Ссылка	Текст объявления
					собственность, доли города нет. ГПЗУ получен - строительство учебно-образовательного центра, с последующей возможностью перевода в другую категорию силами землепользователя. Строения на участке отсутствуют. Все коммуникации по границе участка.
Минимальное значение					51 151
Максимальное значение					1 111 111
Среднее значение					581 131
Вариация					95%

Источник информации: анализ Оценщика

Таким образом, стоимость земельных участков под строительство коммерческих объектов, расположенных в Москве находится в диапазоне 51 151 – 1 111 111 руб./кв. м. Среднее арифметическое значение 581 131 руб./кв. м.

В целом, разброс стоимостей связан с площадью, месторасположением, наличием ГПЗУ, наличием строений и другими факторами. Коэффициент вариации 95%, что говорит о неоднородности выборки, связанной с вышеприведенными параметрами.

8.8. Анализ ликвидности недвижимого имущества

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

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Применительно к данным Рекомендациям предполагается, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т.е. срок экспозиции это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершения сделки.

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность имеет следующие градации:

Табл. 8.9

Показатели ликвидности

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

Источник информации: данные Ассоциации российских банков

Количество предложений о продаже и аренде офисных особняков в Москве достаточно велико, связано это, прежде всего, с умеренным спросом на данный сегмент.

Ликвидность объекта оценивается как низкая и типичный срок экспозиции для подобного объекта составит в среднем 8 месяцев, согласно данным справочника СРД-18, май 2016г. под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

На объект оценки имеется вся необходимая для оценки документация. Исходя из данных анализа рынка, предложение и спрос на объекты, схожие с объектом оценки, остаются приблизительно в равном соотношении.

8.9. Анализ ликвидности движимого имущества

Существенным фактором при оценке имущества является его ликвидность, которая характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

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

Все объекты, относящиеся к машинам и оборудованию, с точки зрения ликвидности залогового обеспечения можно условно разбить на три группы: «ликвидное», «условно ликвидное», «не ликвидное».

К группе «ликвидное» имущество относятся объекты, обращающиеся на открытом конкурентном рынке в условиях наличия спроса и предложения. Основные отличительные признаки имущества этой группы:

- имущество серийное, унифицированное и предназначено для широкого круга потребителей;
- имущество используется в разных отраслях производства или в одной отрасли на многих предприятиях;
- в открытых источниках информации есть предложения, как к продаже, так и к покупке объектов;
- имеется достаточно большое количество независимых продавцов и производителей;
- цены предложений к продаже имущества могут быть установлены из нескольких источников и подтверждены прайс-листами торгующих фирм, печатными изданиями или информацией, полученной непосредственно от производителей;
- существует как первичный, так и вторичный рынок.

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

Табл. 8.10

Градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации

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

Источник: данные Ассоциации российских банков

К группе «условно ликвидное» имущество относятся объекты с ограниченным рынком обращения. Особенность таких объектов заключается в том, что они, как правило, не могут быть реализованы по рыночной стоимости на открытом и конкурентном рынке, или для их реализации может потребоваться не разумно длительный период времени.

Тем не менее, объекты, относящиеся к этой группе, обладают функциональной полезностью и могут быть востребованы потенциальными покупателями и проданы в составе имущественного комплекса. Ликвидность таких объектов непосредственно связана с ликвидностью технологической линии или производственного комплекса, в состав которых они входят. К группе «условно ликвидное» имущество могут быть отнесены:

- несерийные объекты оборудования, изготавливаемые на заказ. Отличительной чертой таких объектов является необходимость предварительного согласования с изготовителем технических характеристик, комплексности, условий и сроков поставки. Как правило, срок поставки оборудования может изменяться от нескольких месяцев до

года. Оплата оборудования осуществляется частями по мере его изготовления и поставки. В большинстве случаев для оплаты оборудования привлекаются заемные средства. Монтаж оборудования и пуско-наладка, а также демонтаж проводятся под контролем изготовителя или специализированной организации. Затраты на шефмонтаж и пуско-наладку могут включаться в стоимость поставки оборудования. Реализация оборудования осуществляется или непосредственно самим изготовителем через его представительство в регионе, или официально уполномоченным дилером. Спрос на объекты, бывшие в употреблении (эксплуатации) низкий или отсутствует;

- объекты оборудования, которые по тем или иным причинам могут использоваться только на одном предприятии. Это сложные объекты, которые изготавливаются по предварительно согласованному техническому заданию с жесткой привязкой к технологическому циклу предприятия, например, к планировке производственных корпусов, существующему на предприятии энергоснабжению, используемым сырью или материалам. Использовать такие объекты без существенной доработки на других предприятиях технически невозможно или финансово неоправданно;

- крупногабаритные, металлоемкие объекты оборудования, демонтаж которых связан с большими финансовыми затратами и также экономически не оправдан или невозможен по техническим причинам;

- объекты оборудования в больших количествах, в том числе и объекты оборудования, отнесенные к группе «ликвидное» имущество, если их количество так велико, что реализация их россыпью или пообъектно, займет неприемлемо длительный срок. Продать большое количество объектов, исчисляемое сотнями, а иногда и тысячами единиц, по отдельности, на открытом конкурентном рынке, по рыночной стоимости не реально. Такие объекты, как правило, могут быть востребованы потенциальными покупателями и представлять интерес, прежде всего в составе производственных, имущественных комплексов действующих предприятий.

К группе «неликвидное» имущество относятся объекты, которые не могут быть включены в первую или вторую группы ликвидности, а также объекты, оборот которых запрещен или ограничен законодательными, или нормативными актами. К неликвидному имуществу относятся также объекты, утратившие свою функциональную полезность вследствие старения, физической изношенности, повреждений в результате аварий. К этой же группе имущества можно отнести несерийное оборудование, изготавливаемое самим предприятием для своих производственных целей, не прошедшее сертификацию.

На ликвидность имущества также оказывают влияние:

- эластичность спроса на данный вид имущества;

Основные факторы, влияющие на эластичность спроса по цене: количество потенциальных покупателей объекта и степень специализации. Чем больше число потенциальных покупателей, тем выше потенциальная реакция на изменение цены данных объектов, и тем выше эластичность спроса по цене. Чем выше степень специализации объекта, тем сложнее его перепрофилировать, и тем ниже эластичность спроса по цене. Зависимость подтипа спроса от перечисленных факторов показана в таблице ниже:

Табл. 8.11

Зависимость подтипа спроса по определяющим факторам⁵

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса
Значительное	Незначительная	Абсолютно эластичный
Значительное	Средняя	Сильно-эластичный

⁵ Галасюк В.В. «Методически рекомендации по оценке имущества и имущественных прав в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции» Украина, Консалтинговая группа «КАПЕРВУД», 2003.

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса
Значительное	Значительная	Средне - эластичный
Среднее	Незначительная	Слабо-эластичный
Среднее	Средняя	С единичной эластичностью
Среднее	Значительная	Слабо-неэластичный
Незначительное	Незначительная	Средне - неэластичный
Незначительное	Средняя	Сильно-неэластичный
Незначительное	Значительная	Абсолютно неэластичный

Источник: Галасюк В.В. «Методически рекомендации по оценке имущества и имущественных прав в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции»

- состояние имущества;

Как правило, старое и изношенное оборудование в меньшей степени ликвидное, нежели относительно новое, не требующее больших затрат на восстановление.

- соответствие современным используемым технологиям;
- масштабность.

Данный фактор характеризует снижение ликвидности имущества, обладающего характеристиками, существенно отличающимися в большую сторону от средних значений.

Состояние имущества: бывшее в эксплуатации оборудование, в рабочем состоянии; степень его ликвидности по сравнению с новым современным оборудованием ниже.

Соответствие современным технологиям: объекты оценки соответствуют современным требованиям.

Ограниченность рынка обращения: объекты с ограниченным рынком обращения. Особенность такого оборудования заключается в том, что оно, как правило, не может быть реализовано по рыночной стоимости на открытом и конкурентном рынке, или для его реализации может потребоваться слишком длительный период времени. Тем не менее, объект, относящийся к этой группе, обладает функциональной полезностью и может быть востребован потенциальными покупателями и продан в составе имущественного комплекса. Ликвидность такого объекта непосредственно связана с ликвидностью технологической линии или производственного комплекса, в состав которого они входят.

Вывод: Учитывая вышеперечисленные факторы, показатель ликвидности оцениваемого движимого имущества принят на уровне «низкий» (от 7 до 18 месяцев). Наиболее вероятный срок экспозиции при реализации оцениваемого движимого имущества – 12 месяцев.

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

Подход к оценке – способ расчета стоимости с использованием одного или нескольких конкретных методов оценки.

В зависимости от характера и назначения имущества могут применяться три подхода к оц

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

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные.

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

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

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

Затратный подход основан на принципе замещения, согласно которому предполагается, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость строительства объекта, аналогичного по своей полезности оцениваемому объекту.

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

- оценка рыночной стоимости земельного участка как свободного и доступного для наиболее эффективного использования;
- оценка затрат на воспроизводство (затрат на замещение) оцениваемого объекта на дату оценки;
- оценка косвенных издержек, имеющих место в период после окончания строительства и до достижения первоначально свободным зданием рыночного уровня занятости и обустройства;
- оценка подходящей для данного проекта величины прибыли предпринимателя (инвестора);
- оценка величины износа;
- оценка затрат на воспроизводство или замещения воспроизводства с учетом износа;
- оценка стоимости полного права собственности на Оцениваемый объект на основе затратного подхода;

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей

Объектами, входящими в состав объекта оценки, являются: движимое и недвижимое имущество.

При определении рыночной стоимости нежилого здания в рамках настоящего отчета затратный подход невозможно применить, так как Оценщик не располагает всей необходимой технической информацией об объекте недвижимости для расчета затратным подходом. По движимому имуществу отсутствуют также данные по контрактной стоимости. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 24 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., № 297, а также ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел невозможным применить затратный подход при определении рыночной стоимости объекта оценки.

На рынке нового оборудования имеется ценовая информация об аналогах объектов оценки. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 24 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., № 297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик обладает необходимой информацией для применения затратного подхода к оценке рыночной стоимости объектов движимого имущества (неотделимых улучшений).

Сравнительный подход (sales comparison approach) – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

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

Сравнительный подход основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ оцениваемого объекта и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения;
- скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик оцениваемого объекта и объекта-аналога по данному элементу сравнения;
- согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Объектами, входящими в состав объекта оценки, являются: движимое и недвижимое имущество.

Оценщик располагает достаточным количеством доступной рыночной информации для анализа цен и характеристик объектов-аналогов для недвижимого имущества. Учитывая вышеизложенное, а также основании п. 24 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., № 297, а также ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить сравнительный подход к оценке рыночной стоимости объектов недвижимого имущества.

По результатам проведенного исследования рынка Оценщик обнаружил аналоги в аналогичном техническом состоянии для некоторых позиций движимого имущества.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 24 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., № 297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», имеющаяся в распоряжении Оценщика информация не позволяет применить сравнительный подход к оценке рыночной стоимости объектов движимого имущества.

Доходный подход (income approach) – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход основывается на принципе ожидания.

Принцип ожидания - принцип оценивания недвижимости, в соответствии с которым рыночная стоимость недвижимости равна текущей ценности будущего дохода или благ, производимых недвижимостью, с точки зрения типовых покупателей и продавцов

Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость, ожидая в будущем доходы или выгоды.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- исследовать способность оцениваемого объекта приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Объектами, входящими в состав объекта оценки, являются: движимое и недвижимое имущество.

Оценщик располагает достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые оцениваемый объект недвижимости способен приносить, а также связанные с оцениваемым объектом расходы. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 24 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., № 297, а также ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить доходный подход к оценке рыночной стоимости нежилого здания.

Использование доходного подхода невозможно для движимого имущества вследствие того, что предполагаемый доход, получаемый от эксплуатации оцениваемых единиц оборудования, выделить не представляется возможным из генерируемого дохода приносимого объектом в целом. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 24 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., № 297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», в данной работе не сочтено возможным применить доходный подход к оценке рыночной стоимости объектов движимого имущества (неотделимых улучшений).

10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Согласно п. 12, п. 13, п. 14 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297:

«...12. Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. »

«...13. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений...»

«...14. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки...»

В состав Объекта оценки входит нежилое здание, расположенное на земельном участке, площадью 480,0 кв. м.

Для расчета стоимости здания, необходимо произвести расчет стоимости земельного участка.

10.1. Расчет стоимости земельного участка, площадью 480 кв. м

Обоснование выбора единицы сравнения

При расчете методами сравнительного подхода может быть большое количество элементов сравнения.

Необходимо выбрать единицу сравнения, в качестве единицы сравнения принят удельный показатель — стоимость в рублях 1 кв. м земельного участка.

Можно выделить пять основных критериев выбора единицы сравнения:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
- Тексты объявлений предложений о продаже недвижимости содержат показатель — цена предложения в рублях 1 кв. м общей площади, аналитические статьи, посвященные обзору рынков коммерческой недвижимости, также содержат такой показатель как стоимость 1 кв. м общей площади объектов.
- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).
- Имеется информация для расчета, содержащая показатели общей площади, то есть известна общая площадь и для объекта оценки, и для объектов-аналогов, поэтому выбирается единица сравнения «цена за единицу общей площади».
- Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Обоснование выбора элементов сравнения

К элементам сравнения относят те характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов.

Табл. 10.1

Элементы сравнения

Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли-продажи
1. Состав передаваемых прав на объект	1.1. Вид права на объект недвижимости

Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли-продажи
	1.2. Категория земель
	1.3. Вид разрешенного использования
2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	2.1. Льготное кредитование продавцом покупателя 2.2. Платеж эквивалентом денежных средств
3. Условия продажи по состоявшейся или предполагаемой сделке	3.1. Отличие цены предложения от цены сделки (уторговывание)
4. Время продажи (дата предложения)	4.1 Изменение цен во времени
5. Характеристики месторасположения объекта	5.1. Адрес 5.2. Административный округ
6. Физические характеристики объекта	6.1. Общая площадь
	6.2. Наличие строений
	6.3. Состав и наличие коммуникаций
7. Экономические характеристики	7.1 Не выявлены

Источник информации: анализ Оценщика

Обоснование выбора объектов-аналогов:

Выбор объектов-аналогов основан на результатах сопоставления их основных функциональных и параметрических характеристик оцениваемого объекта недвижимого имущества.

Для расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта подбирались земельные участки, предназначенные для строительства коммерческой недвижимости.

Табл. 10.2

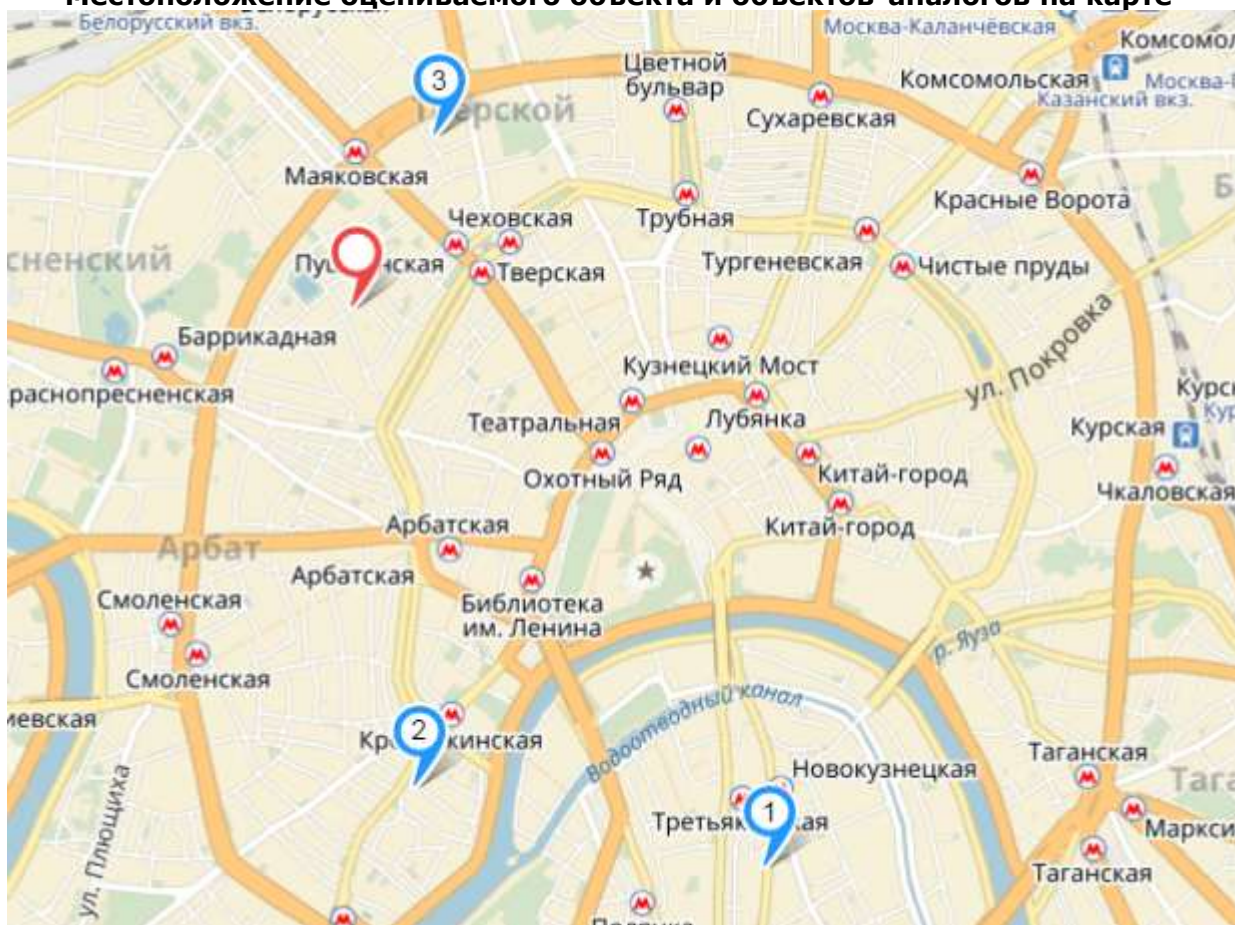
Описание объектов-аналогов для земельного участка, площадью 480 кв. м

Группы сравнения	Характеристики объектов	Объект-оценки	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Состав передаваемых прав на объект	Вид права на объект недвижимости	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда
	Категория земли	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют
Условия продажи по состоявшейся или предполагаемой сделке		Купля-продажа	Купля-продажа	Купля-продажа	Купля-продажа
Время продажи (дата предложения)		18 января 2017 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Характеристики месторасположения объекта	Адрес	г. Москва, пер. Спиридоньевский, д. 17, стр. 1	Москва, район Замоскворечье, Пятницкая ул., 40С1	Москва, район Хамовники, Пожарский пер., 15С2	Москва, Воротниковский переулок, вл.8,стр.2
	Административный округ	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
	Район	Пресненский	Замоскворечье	Хамовники	Тверской
Физические характеристики	Тип объекта недвижимости	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
	Общая площадь, кв. м.	480	1 100	202	200
	Наличие электроснабжения	нет	нет	нет	нет
	Наличие водоснабжения	нет	нет	нет	нет
	Наличие газоснабжения	нет	нет	нет	нет
	Наличие ГПЗУ	-	есть	нет	есть
Экономические характеристики	Разрешенное использование земельного участка	проведения капитального ремонта и последующей эксплуатации административного здания с благоустройством территории	строительство административного здания	для размещения общественно деловых объектов	под строительство объекта коммерческого назначения
Стоимостные характеристики	Цена предложения, руб.	-	400 000 000	120 000 000	92 000 000
	Цена предложения, руб. за кв. м	-	363 636	594 059	460 000
Источник информации	Контактное лицо	-	Red Star +7 495 222-85-15, +7 985 222-85-15	7 963 663-93-39, +7 495 507-05-90	8-909-904-0444
	Ссылка	-	https://www.cian.ru/sale/suburban/149316695/	https://www.cian.ru/sale/suburban/151212928/	http://development.ru/1093.html

Источник информации: анализ Оценщика

Рис. 10.1

Местоположение оцениваемого объекта и объектов-аналогов на карте⁶



Источник информации: анализ Оценщика

В составе объектов-аналогов №1,3 имеется ГПЗУ. Для дальнейших расчетов необходимо очистить стоимость объектов-аналогов №1,3 от стоимости ГПЗУ. Стоимость ГПЗУ определена ниже:

Табл. 10.3

Расчет стоимости ГПЗУ

Источник информации	Ссылка на источник	Значение, руб.
ЗАО "Юридическая фирма "ФОРПОСТ", тел. (495) 913-72-64	http://www.forp.ru/gpzu.html	300 000,00
«Проектное Бюро», тел. 8 (4812) 40-89-68, 7 951 694-89-68	http://proektnoeburo.com/price.html	420 000,00
Среднее значение		360 000,00

Источник информации: расчет Оценщика

Расчет стоимости объектов-аналогов №1,3 без учета наличия ГПЗУ представлен в таблице ниже:

Табл. 10.4

Расчет стоимости объекта-аналога №3 без учета наличия ГПЗУ

Наименование	Объект-аналог №1	Объект-аналог №3
Стоимость объекта-аналога, руб.	400 000 000	92 000 000
Стоимость ГПЗУ, руб.	360 000,00	360 000,00
Стоимость участка, без учета ГПЗУ, руб.	399 640 000,00	91 640 000,00

⁶ Номер метки на карте соответствует номеру объекта-аналога.

Цена предложения, руб. за кв. м без учета ГПЗУ	363 309,09	458 200,00
---	------------	------------

Источник информации: расчет Оценщика

Расчет рыночной стоимости земельного участка приведен в таблице ниже.

Табл. 10.5

Расчет рыночной стоимости права аренды земельного участка, площадью 480 кв. м

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Общая площадь	кв. м	480	1 100	202	200
Цена предложения 1 кв. м	[руб./кв. м]	Подлежит определению	363 309	594 059	458 200
Цена предложения 1 кв. м, без НДС для земельных участков на праве аренды	[руб./кв. м]	Подлежит определению	307 889	503 440	388 305
Состав передаваемых прав на объект	Вид права на объект недвижимости	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда
	Корректировка	[%]	0,00%	0,00%	0,00%
	Категория земли	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
	Корректировка	[%]	0%	0%	0%
Корректировка	[%]	-	0%	0%	0%
Корректировка	[руб./кв. м]	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения единицы сравнения	[руб./кв. м]	-	307 889	503 440	388 305
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	-	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют
Корректировка	[%]	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения	[руб./кв. м]	-	307 889	503 440	388 305
Условия продажи по состоявшейся или предполагаемой сделке	-	Купля-продажа	Купля-продажа	Купля-продажа	Купля-продажа
Корректировка	[%]	-	-13,0%	-13,0%	-13,0%
Скорректированная цена единицы сравнения	[руб./кв. м]	-	267 863	437 993	337 825
Время продажи (дата предложения)	-	18 января 2017 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	[%]	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена единицы сравнения	[руб./кв. м]	-	267 863	437 993	337 825
Характеристики месторасположения объекта	Адрес	г. Москва, пер. Спиридоньевский, д. 17, стр. 1	Москва, район Замоскворечье, Пятницкая ул., 40С1	Москва, район Хамовники, Пожарский пер., 15С2	Москва, Воротниковский переулок, вл.8, стр.2
	Корректировка, [%]	-	0%	0%	0%
	Административный округ	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
	Корректировка, [%]	-	0%	0%	0%
	Район	Пресненский	Замоскворечье	Хамовники	Тверской
Корректировка, [%]	-	25,30%	-30,80%	10,80%	
Корректировка	[%]	-	25,30%	-30,80%	10,80%
Скорректированная стоимость	[руб./кв. м]	-	335 632	303 091	374 310
Физические характеристики	Тип объекта недвижимости	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
	Корректировка, [%]	-	0%	0%	0%
	Общая площадь, кв. м.	480,0	1 100,0	202,0	200,0
	Корректировка, [%]	[%]	8,11%	-7,81%	-7,90%
	Наличие электроснабжения	нет	нет	нет	нет
	Корректировка, [%]	-	0,0%	0,0%	0,0%
Наличие водоснабжения	нет	нет	нет	нет	

Группы	Элементы группы	Оцениваемый	Объекты-аналоги		
	Корректировка, [%]	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Наличие газоснабжения	нет	нет	нет	нет
	Корректировка, [%]	-	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка	[%]	-	8,11%	-7,81%	-7,90%
Скорректированная стоимость	[руб./кв. м]	-	362 851,8	279 419,6	344 739,5
Экономические характеристики	Разрешенное использование земельного участка	проведения капитального ремонта и последующей эксплуатации административного здания с благоустройством территории	строительство административного здания	для размещения общественно деловых объектов	под строительство объекта коммерческого назначения
Корректировка	[%]	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	[руб./кв. м]	-	362 851,8	279 419,6	344 739,5
Общая валовая коррекция	-	-	33%	39%	19%
Весовой коэффициент	-	-	0,3186813	0,2857143	0,3956044
Средневзвешенная стоимость 1 кв. м	[руб./кв. м]		331 848,7		
Стоимость права аренды на земельный участок, без учета НДС	[руб.]		159 287 376		

Источник информации: анализ и расчет Оценщика

Табл. 10.6

Статистические данные по удельной стоимости аналогов после введения корректировок

Наименование показателя	Условное обозначение	Значение
Стандартное отклонение, руб./кв. м	$\sqrt{\sigma^2}$	35 832
Среднее значение, руб./кв. м	C_{cp}	329 004
Верхняя граница интервала нормального распределения, руб./кв. м	$C_{cp} + 1,94\sqrt{\sigma^2}$	398 518
Нижняя граница интервала нормального распределения, руб./кв. м	$C_{cp} - 1,94\sqrt{\sigma^2}$	259 490
Вариация, %	$\sqrt{\sigma^2}/C_{cp}$	10,89%

Источник информации: расчет Оценщика

Итоговая рыночная стоимость 1 кв. м, определяется, как взвешенная величина от скорректированных стоимостей объектов-аналогов. Удельный вес каждого аналога в итоговой рыночной стоимости 1 кв. м, определяется оценщиком исходя из степени схожести объектов-аналогов и Объекта оценки и в зависимости от степени отклонения скорректированной цены от первоначальной.

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался следующей формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от общей валовой коррекции по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$D = \frac{Q - q}{Q} * \left(\frac{1}{(n - 1)} \right)$$

где:

D – удельный вес, %;

Q – всего корректировок/суммарное отклонение;

q – количество корректировок по данному аналогу/ отклонение по данному аналогу;

n – количество аналогов.

Ниже приводится анализ различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов) и возможный характер влияния этих различий на значение выбранных единиц сравнения.

Анализ различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов) и обоснование внесенных корректировок

Корректировка на передаваемые имущественные права

Оцениваемый земельный участок, передается на праве долгосрочной аренды. Объекты-аналоги также передаются на праве долгосрочной аренды, корректировка не требуется.

Анализ категории и функционального назначения земельного участка

В рамках настоящего Отчета корректировка не применялась, так как оцениваемый объект и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

Корректировка на условия финансирования

Условия финансирования при совершении сделки с объектами-аналогами и оцениваемым участком одинаковы, следовательно, величина поправки равна 0 %, как в процентном выражении, так и в абсолютном.

Корректировка на условия продажи

Цены объектов-аналогов являются ценами предложения. Реальные цены, по которым закл Цены объектов-аналогов являются ценами предложения. Реальные цены, по которым заключаются договоры, как правило, ниже цен предложения.

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа используются цены предложения на сравниваемые объекты. С учетом сложившейся практики и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен следует включать «скидку на торг».

Корректировка на торг определена согласно данным СРД-18, 2016 г. Так как в данном справочнике опубликованы актуальные данные по Москве.

Табл. 10.7

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ, %

Населенный пункт	Производственно-складская		Торговая		Офисная		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города							
Москва в мае 2016 г.	10-16 (13)	12-19 (15,5)	10-17 (13,5)	14-19 (16,5)	9-13 (11)	12-17 (14,5)	10-16 (13)

Источник информации: СРД №18, май 2016 г., ред. Яскевич Е.Е.

Принимая во внимание анализ ликвидности и анализ рынка оцениваемых объектов, оценщик принял к расчетам среднее значение скидки на торг для земельных участков по Москве, в размере 13 %.

Корректировка на дату предложения

Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от даты предложения объектов-аналогов. Дата проведения оценки — 18 января 2017 г., объекты-аналоги актуальны на дату проведения оценки. Величина корректировки равна 0 %.

Корректировка на местоположение

Цена предложения недвижимости зависит от места расположения объекта оценки. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения.

Корректировка на местоположение определена согласно статистическим данным о стоимости офисных площадей в различных районах ЦАО г. Москвы

Табл. 10.8

Расчет корректировки на район расположения

Район Центрального административного округа	Средняя цена за кв. м	Корректировка, %
Таганский	262 030,00	46,9%
Замоскворечье	307 108,00	25,3%
Басманный	310 208,00	24,0%
Тверской	347 237,00	10,8%
Хамовники	556 104,00	-30,8%
Пресненский	384 794,00	0,0%
Красносельский	250 738,00	53,5%
Мещанский	360 494,00	6,7%
Арбат	462 903,00	-16,9%

Источник: <http://realty.dmir.ru/msk/prices/>

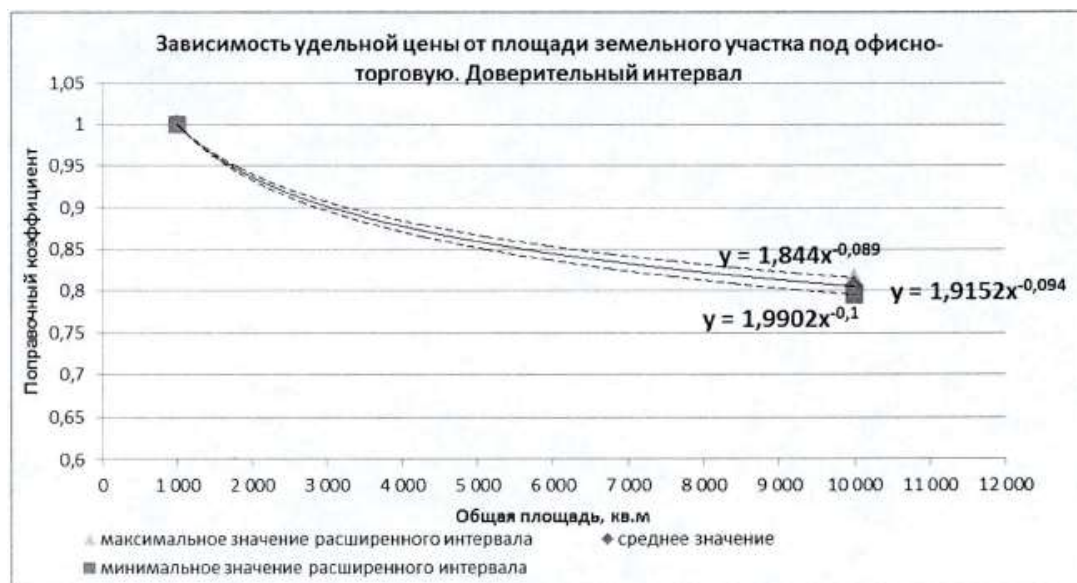
Объект оценки расположен в Пресненском районе ЦАО г. Москвы. Аналог №1 расположен в районе Замоскворечье, корректировка 25,3%, аналог №2 расположен в районе Хамовники, корректировка 30,8%, аналог №3 расположен в районе Тверской, корректировка 10,8%

Корректировка на площадь

Корректировка вносилась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2016» Том 3 Земельные участки, Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. – Нижний Новгород, 2016г.

Рис. 10.2

Зависимость цены от площади



Источник информации: анализ Оценщика

К расчету принимаем уравнение зависимости стоимости 1 кв. м земельного участка от площади ($y = 1,9152x^{-0,094}$) в соответствии со средним значением.

Величина корректировки на общую площадь рассчитывалась как разница данного показателя для оцениваемого объекта недвижимого имущества и каждого объекта-аналога в процентном отношении. Расчет корректировки на общую площадь приведен ниже.

Табл. 10.9

Корректировки, принятые к объектам-аналогам

Оцениваемый объект		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, кв. м	480,0	1 100,0	202,0	200,0
Коэффициент корректировки (KS)	1,07195722 7	0,991569639	1,162816282	1,163904409

Корректировка, %		8,11%	-7,81%	-7,90%
-------------------------	--	-------	--------	--------

Источник информации: расчет Оценщика

В соответствии с данной таблицей к объектам-аналогам внесены корректировки.

Корректировка на наличие коммуникаций

Расчет проводился для условно свободного земельного участка, без учета коммуникаций. У объектов-аналогов коммуникации отсутствуют. Корректировка не требуется.

Внесение весовых коэффициентов

Весовые коэффициенты при расчете окончательного значения стоимости единицы площади оцениваемого объекта определялись исходя из величины общей валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок. Оценщик исходил из того, что чем больше корректировок было применено для конкретного аналога, тем он больше отличается от оцениваемых объектов и тем ниже точность полученного результата.

На основании валовых корректировок вычислим вес для цены каждого объекта по формуле:

$$\text{Вес}_i = \frac{1 - \text{Val}_i / (\sum \text{Val}_i)}{n - 1}$$

где:

Вес_i – вес i -ого аналога

Val_i – i -ая валовая корректировка.

$\sum \text{Val}_i$ – сумма валовых корректировок;

n – количество объектов-аналогов.

Таким образом, рыночная стоимость права долгосрочной аренды на земельный участок, площадью 480,0 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, пер. Спиридоньевский, д. 17, стр. 1, составляет:

Табл. 10.10

Рыночная стоимость права долгосрочной аренды на земельный участок, площадью 480,0 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, пер. Спиридоньевский, д. 17, стр. 1

Наименование объекта	Рыночная стоимость права долгосрочной аренды, руб. без НДС	Рыночная стоимость права долгосрочной аренды, руб. с учетом НДС
Стоимость права долгосрочной аренды на земельный участок, площадью 480,0 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, пер. Спиридоньевский, д. 17, стр. 1	159 287 376	187 959 104

Источник информации: расчет Оценщика

10.2. Расчет стоимости земельного участка с расположенным на нем зданием

Обоснование выбора метода оценки

При определении рыночной стоимости объекта недвижимости применяется сравнительный подход.

Сравнительный подход при оценке объектов недвижимости реализуется в следующих методах:

- метод рыночных сравнений
- метод соотнесения цены и дохода.

Исходя из цели и задачи оценки, характеристик оцениваемого объекта, условий его использования и наличия информационной базы о ценах и параметрах аналогичных объектов, для расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта на основе

сравнительного подхода, Оценщик счел целесообразным использовать метод рыночных сравнений.

Последовательность реализации вышеуказанного метода соответствует общему алгоритму расчета стоимости объекта в рамках сравнительного подхода.

При реализации данного метода используют процентные и стоимостные корректировки.

Процентные (относительные) корректировки вносятся путем умножения цены продажи (предложения) объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий.

Стоимостные (абсолютные) поправки изменяют цену проданного (предлагаемого к продаже) объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Положительная поправка вносится, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, отрицательная – если хуже.

Итоговые значения скорректированных цен продаж сравнимых объектов могут не совпадать. В связи с этим выбор значения скорректированной цены продажи в качестве базиса для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости основан на выборе итоговой скорректированной цены продажи сравнимого объекта (либо объектов), по которому абсолютное итоговое значение корректировок минимально или число корректировок минимально.

Обоснование выбора единицы сравнения

Учитывая специфику объекта оценки, а также доступность информации для определения стоимости объекта оценки методом сравнительного анализа продаж (предложений), Оценщик в качестве единицы сравнения использовал стоимость 1 кв. м общей площади объектов-аналогов и оцениваемого объекта.

Обоснование выбора элементов сравнения

К элементам сравнения относят те характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов.

Табл. 10.11

Элементы сравнения

Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли-продажи
1. Состав передаваемых прав на объект	1.1. Вид права на объект недвижимости
	1.2. Функциональное назначение
2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	2.1. Льготное кредитование продавцом покупателя
	2.2. Платеж эквивалентом денежных средств
3. Условия продажи по состоявшейся или предполагаемой сделке	3.1. Отличие цены предложения от цены сделки (уторговывание)
4. Время продажи (дата предложения)	4.1 Изменение цен во времени
5. Характеристики месторасположения объекта	5.1. Адрес
	5.2. Транспортная доступность
6. Физические характеристики объекта	6.1. Общая площадь
	6.2. Общая площадь земельного участка
	6.3. Физическое состояние
	6.4. Состав площадей
7. Экономические характеристики	7.1 Фактическое использование
8. Стоимостные характеристики	8.1. Цена предложения

Источник информации: анализ Оценщика

Репрезентативная (представительная) выборка объектов-аналогов

В разделе «Анализ рынка оцениваемого объекта» Оценщик привел аналитическую выборку предложений продажи офисных особняков, причем амплитуда разброса цен достаточно высока и зависит от вышеприведенных факторов. Поэтому в качестве аналогов выступали объекты, максимально приближенные к оцениваемому объекту.

Характеристики объектов-аналогов для оцениваемого объекта представлены ниже в таблице.

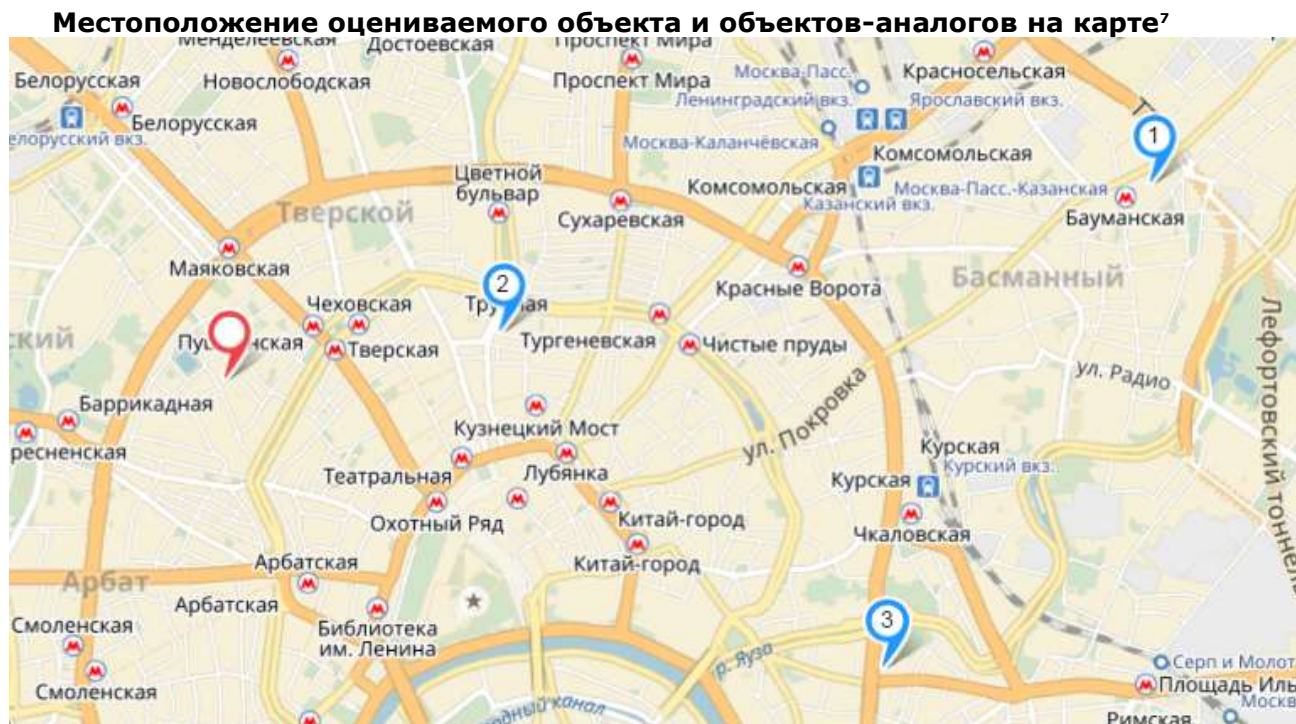
Табл. 10.12

Описание объектов-аналогов, отобранных для расчета рыночной стоимости земельного участка с расположенным на нем зданием

Группы сравнения	Характеристики объектов	Объект-оценки	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Состав передаваемых прав на объект	Вид права на объект недвижимости	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
	Вид права на земельный участок	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда
	Функциональное назначение	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют
Условия продажи по состоявшейся или предполагаемой сделке		Возможен торг	Возможен торг	Возможен торг	Возможен торг
Время продажи (дата предложения)		18 января 2017 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Характеристики месторасположения объекта	Адрес	г. Москва, пер. Спиридоньевский, д. 17, стр. 1	Москва, район Басманный, Бакунинская ул., 10-12С2	Москва, район Мещанский, Неглинная ул., 18/1	Москва, район Таганский, ул. Земляной Вал, 65
	Административный округ	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
	Район	Пресненский	Басманный	Мещанский	Таганский
Физические характеристики	Тип объекта недвижимости	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
	Общая площадь, кв. м	1 109,1	815,0	767,0	1035,0
	Общая площадь земельного участка, кв. м	480,0	340,0	309,0	426,0
	Состояние внутренней отделки	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее
Экономические характеристики	Фактическое использование	офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Стоимостные характеристики	Цена предложения, руб.	-	195 000 000	290 000 000	250 000 000,00
	Цена предложения за 1 кв. м. (с учетом НДС)	-	239 264	378 096	241 546,00
Источник информации	Контактное лицо	-	7 495 980-53-12, +7 903 968-58-31	7 905 500-30-56	7 966 002-84-92, +7 926 535-03-53
	Ссылка	-	https://www.cian.ru/sale/commercial/148814234/	https://www.cian.ru/sale/commercial/152224042/	https://www.cian.ru/sale/commercial/150164696/

Источник информации: анализ Оценщика

Рис. 10.3



Источник информации: анализ Оценщика.

Расчет рыночной стоимости земельного участка с расположенным на нем зданием приведен в таблице ниже:

Табл. 10.13

Расчет рыночной стоимости земельного участка с расположенным на нем зданием

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Цена предложения 1 кв. м (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	Подлежит определению	239 264	378 096	241 546
Состав передаваемых прав на объект	Вид права на объект недвижимости	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
	Корректировка	[%]	0%	0%	0%
	Вид права на земельный участок	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда
	Корректировка	[%]	0%	0%	0%
	Функциональное назначение	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое
Корректировка	[%]	-	0%	0%	0%
Корректировка	[руб./кв. м]	-	0	0	0
Скорректированная цена предложения единицы сравнения	[руб./кв. м]	-	239 264	378 096	241 546
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	-	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют
Корректировка	[%]	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения	[руб./кв. м]	-	239 264	378 096	241 546
Условия продажи по состоявшейся или предполагаемой сделке	-	Возможен торг	Возможен торг	Возможен торг	Возможен торг
Корректировка	[%]	-	-14,5%	-14,5%	-14,5%
Скорректированная	[руб./кв. м]	-	204 571	323 272	206 522

⁷ Номер метки на карте соответствует номеру объекта-аналога.

Группы элементов	Элементы группы	Оцениваемый	Объекты-аналоги		
цена единицы сравнения					
Время продажи (дата предложения)	-	18 января 2017 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	[%]	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена единицы сравнения	[руб./кв. м]	-	204 571	323 272	206 522
Характеристики месторасположения объекта	Адрес	г. Москва, пер. Спиридоньевский, д. 17, стр. 1	Москва, район Басманный, Бакунинская ул., 10-12С2	Москва, район Мещанский, Неглинная ул., 18/1	Москва, район Таганский, ул. Земляной Вал, 65
	Корректировка, [%]	-	0%	0%	0%
	Административный округ	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
	Корректировка, [%]	-	0%	0%	0%
	Район	Пресненский	Басманный	Мещанский	Таганский
Корректировка	[%]	-	24,00%	6,70%	46,90%
Скорректированная стоимость	[руб./кв. м]	-	253 668	344 931	303 381
Корректировка на площадь земельного участка	[%]	-	2,53%	3,07%	3,40%
Скорректированная стоимость	[руб./кв. м]	-	260 086	355 520	313 696
Физические характеристики	Тип объекта недвижимости	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
	Корректировка, [%]	-	0%	0%	0%
	Общая площадь, кв. м	1 109,1	815,0	767,0	1 035,0
	Корректировка, [%]	-	-3,67%	-4,37%	-0,84%
	Состояние внутренней отделки	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее
Корректировка	[%]	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	[руб./кв. м]	-	250 463	339 877	311 186
Экономические характеристики	Назначение	офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Корректировка	[%]	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	[руб./кв. м]	-	250 463	339 877	311 186
Общая валовая коррекция		-	27,7%	11,1%	47,7%
Весовой коэффициент	-	-	0,3399	0,4358	0,2243
Средневзвешенная стоимость 1 кв. м с учетом НДС	[руб./кв. м]		303 050		
Стоимость Объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, (с учетом НДС)	[руб.]		336 112 755		
Стоимость Объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, (без учета НДС)	[руб.]		284 841 318		

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 10.14

Статистические данные по удельной стоимости аналогов после введения корректировок

Наименование показателя	Условное обозначение	Значение
Стандартное отклонение, руб./кв. м	$\sqrt{\sigma^2}$	37 276
Среднее значение, руб./кв. м	C_{cp}	300 509
Верхняя граница интервала нормального распределения, руб./кв. м	$C_{cp} + 1,94\sqrt{\sigma^2}$	372 824
Нижняя граница интервала нормального распределения, руб./кв. м	$C_{cp} - 1,94\sqrt{\sigma^2}$	228 194
Вариация, %	$\sqrt{\sigma^2}/C_{cp}$	12,40%

Источник информации: расчет Оценщика

Ниже приводится анализ различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов) и возможный характер влияния этих различий на значение выбранных единиц сравнения.

Анализ различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов) и обоснование внесенных корректировок

Корректировка на передаваемые имущественные права

Оцениваемые объекты, как и все объекты-аналоги передаются на правах собственности. Корректировку к ним не применяем, так как оцениваемый объект и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

Анализ функционального назначения

В рамках настоящего Отчета корректировка не применялась, так как оцениваемый объект и объекты-аналоги являются нежилыми помещениями (склады) и сопоставимы по данному элементу сравнения.

Корректировка на условия финансирования

Условия финансирования при совершении сделки с объектами-аналогами и оцениваемым участком одинаковы, следовательно, величина поправки равна 0 %, как в процентном выражении, так и в абсолютном.

Корректировка на условия продажи

Цены объектов-аналогов являются ценами предложения. Реальные цены, по которым заключаются договоры, как правило, ниже цен предложения.

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа используются цены предложения на сравниваемые объекты. С учетом сложившейся практики и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен следует включать «скидку на торг».

Корректировка на торг определена согласно данным СРД-18, 2016 г. Так как в данном справочнике опубликованы актуальные данные по Москве.

Табл. 10.15

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ, %

Населенный пункт	Производственно-складская		Торговая		Офисная		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города							
Москва в мае 2016 г.	10-16 (13)	12-19 (15,5)	10-17 (13,5)	14-19 (16,5)	9-13 (11)	12-17 (14,5)	10-16 (13)

Источник информации: СРД №18, май 2016 г., ред. Яскевич Е.Е.

Принимая во внимание анализ ликвидности и анализ рынка оцениваемых объектов, оценщик принял к расчетам среднее значение скидки на торг для офисной недвижимости в Москве, в размере 14,5 %.

Корректировка на дату предложения

Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от даты предложения объектов-аналогов. Дата проведения оценки — 18 января 2017 г., объекты-аналоги актуальны на дату проведения оценки. Величина корректировки равна 0 %.

Корректировка на местоположение

Цена предложения недвижимости зависит от места расположения объекта оценки. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения.

Корректировка на местоположение определена согласно статистическим данным о стоимости офисных площадей в различных районах ЦАО г. Москвы

Табл. 10.16

Расчет корректировки на район расположения

Район Центрального административного округа	Средняя цена за кв. м	Корректировка, %
Таганский	262 030,00	46,9%
Замоскворечье	307 108,00	25,3%
Басманный	310 208,00	24,0%
Тверской	347 237,00	10,8%
Хамовники	556 104,00	-30,8%
Пресненский	384 794,00	0,0%
Красносельский	250 738,00	53,5%
Мещанский	360 494,00	6,7%
Арбат	462 903,00	-16,9%

Источник: <http://realty.dmir.ru/msk/prices/>

Объект оценки расположен в Пресненском районе ЦАО г. Москвы. Аналог №1 расположен в районе Басманный, корректировка 24%, аналог №2 расположен в районе Мещанский, корректировка 6,7%, аналог №3 расположен в районе Таганский, корректировка 46,9%

Корректировка на транспортную доступность

В рамках настоящего Отчета корректировка не применялась, так как оцениваемый объект и объекты-аналоги имеют хорошую транспортную доступность и сопоставимы по данному элементу сравнения.

Корректировка на величину земельного участка

Объект оценки и аналоги имеют различное соотношение площадей здания и земельного участка. Требуется внесение корректировки. Корректировка рассчитана в таблице:

Табл. 10.17

Расчет корректировки на площадь земельного участка

Наименование параметра	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь объекта, кв. м	1 109,10	815,00	767,00	1 035,00
Площадь земельного участка для размещения комплекса, кв. м	480	340	309	426
Площадь земельного участка, приходящегося на 1 кв. м общей площади комплекса, кв. м/кв. м	0,432783338	0,417177914	0,402868318	0,411594203
Отклонение в обеспеченности земельным участком между объектом оценки и объектом-аналогом	x	0,015605424	0,02991502	0,021189135
Рыночная стоимость земельного участка без учета НДС, руб./кв. м	331 848,70	x	x	x
Вид права на земельный участок	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда
Корректировка на качество прав, %		0%	0%	0%
Скорректированное значение стоимости, руб./кв. м		331 848,70	331 848,70	331 848,70
Корректировки стоимости на разницу в площади земельного участка, руб./кв. м	x	5 178,64	9 927,26	7 031,59
Скорректированная цена на условия сделки, руб./кв. м		204 571,00	323 272,00	206 522,00
Корректировки стоимости на разницу в площади земельного участка, %		2,53%	3,07%	3,40%

Источник информации: расчет Оценщика

Корректировка на площадь улучшений земельного участка

Корректировка вносилась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том 2 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. – Нижний Новгород, 2016.

Рис. 10.4

Зависимость цены от площади

Рис. 60.³

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости - 2016», Том 2 Лейфер Л.А.

К расчету принимаем уравнение зависимости стоимости 1 кв. м земельного участка от площади ($y = 1,7653x^{-0,121}$) в соответствии со средним значением.

Величина корректировки на общую площадь рассчитывалась как разница данного показателя для оцениваемого объекта недвижимого имущества и каждого объекта-аналога в процентном отношении. Расчет корректировки на общую площадь приведен ниже.

Табл. 10.18

Корректировки, принятые к объектам-аналогам

Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, кв. м	1 109,1	815,0	767,0
Коэффициент корректировки (KS)	0,7557	0,7845	0,7902
Корректировка, %		-3,67%	-4,37%

Источник информации: расчет Оценщика

В соответствии с данной таблицей к объектам-аналогам внесены корректировки.

Корректировка на состояние внутренней отделки

Оцениваемый объект и объекты-аналоги находятся в рабочем состоянии и сопоставимы по данному элементу сравнения, таким образом, корректировка не производилась.

Корректировка на назначение

Оцениваемый объект и объекты-аналоги являются офисными особняками, корректировка не применялась, так как оцениваемый объект и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

Внесение весовых коэффициентов

Весовые коэффициенты при расчете окончательного значения стоимости единицы площади оцениваемого объекта определялись исходя из величины общей валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок. Оценщик исходил из того, что чем больше корректировок было применено для конкретного аналога, тем он больше отличается от оцениваемых объектов и тем ниже точность полученного результата.

На основании валовых корректировок вычислим вес для цены каждого объекта по формуле:

$$\text{Вес}_i = \frac{1 - \text{Val}_i / (\sum \text{Val}_i)}{n - 1}$$

где:

Вес_i – вес i-ого аналога

Val_i - i-ая валовая корректировка.

∑ Val_i - сумма валовых корректировок;

n – количество объектов аналогов.

Табл. 10.19

Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода

Наименование	Стоимость Объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, (с учетом НДС)	Стоимость Объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, (без учета НДС)
Здание с земельным участком, расположенное по адресу: г. Москва, пер. Спиридоньевский, д. 17, стр. 1	336 112 755	284 841 318
В том числе		
Стоимость права долгосрочной аренды на земельный участок, общей площадью 480 кв. м	187 959 104	159 287 376

Источник информации: расчет Оценщика

11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данное имущество. Другими словами, инвестор приобретает приносящее доход имущество на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от его коммерческой эксплуатации и от ее последующей продажи.

Обоснование выбора метода оценки

Принимая во внимание, что объект оценки не требует капитальных затрат и способен приносить стабильный доход, Оценщик счел наиболее целесообразным использование метода прямой капитализации.

Процедура прямой капитализации формализуется в следующем виде:

$$V = I / R,$$

где:

V – стоимость;

I – чистый операционный доход;

R – коэффициент капитализации.

Последовательность определения чистого операционного дохода

- Определяется потенциальный валовый доход от сдачи недвижимости в аренду на условиях рыночной арендной платы.
- Определяется эффективный валовый доход (действительный) посредством вычитания из потенциального валового дохода предполагаемых потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости.
- Определяется чистый операционный доход посредством вычитания из ДВД операционных расходов резерва на замещение недвижимости.

Потенциальный валовой доход в каждом из прогнозных периодов рассчитывается по следующей формуле:

$$ПВД = A \times S,$$

где

A – рыночная ставка арендной платы без учета НДС (годовая);

S – площадь, сдаваемая в аренду.

Для оценки рыночной ставки арендной платы для помещений Оцениваемого объекта были использованы данные по аренде объектов, сопоставимых с помещениями Оцениваемого объекта, с учетом анализа наиболее эффективного использования (см. раздел «Анализ наиболее эффективного использования»).

Определение арендопригодной площади

Арендопригодной признается полезная площадь, потенциально сдаваемая в аренду. В рамках настоящего Отчета, расчет стоимости производится исходя из условия, что здание сдается в аренду единым объектом. Таким образом, арендопригодной признается общая площадь объекта.

Обоснование выбора метода оценки

Учитывая достаточное количество доступной рыночной информации, для оценки рыночной ставки арендной платы оцениваемого объекта, Оценщик использовал метод сравнительного анализа продаж (предложений) по аренде объектов, сопоставимых

с оцениваемым объектом, с учетом анализа наиболее эффективного использования (раздел «Анализ наиболее эффективного использования»).

Обоснование выбора единицы сравнения

Учитывая специфику оцениваемого объекта, а также доступность информации для определения ставки арендной платы методом сравнительного анализа продаж (предложений), Оценщик в качестве единицы сравнения использовал ставку арендной платы за 1 кв. м в год арендопригодной площади объектов-аналогов и оцениваемого объекта.

Обоснование выбора элементов сравнения

К элементам сравнения относят те характеристики объектов недвижимости и сделок с ними, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов.

Расчет среднерыночной ставки аренды для объекта оценки

В качестве объектов-аналогов были использованы офисные особняки в ЦАО Москвы. Характеристики объектов-аналогов представлены ниже.

Табл. 11.1

Описание объектов-аналогов для расчета арендной ставки

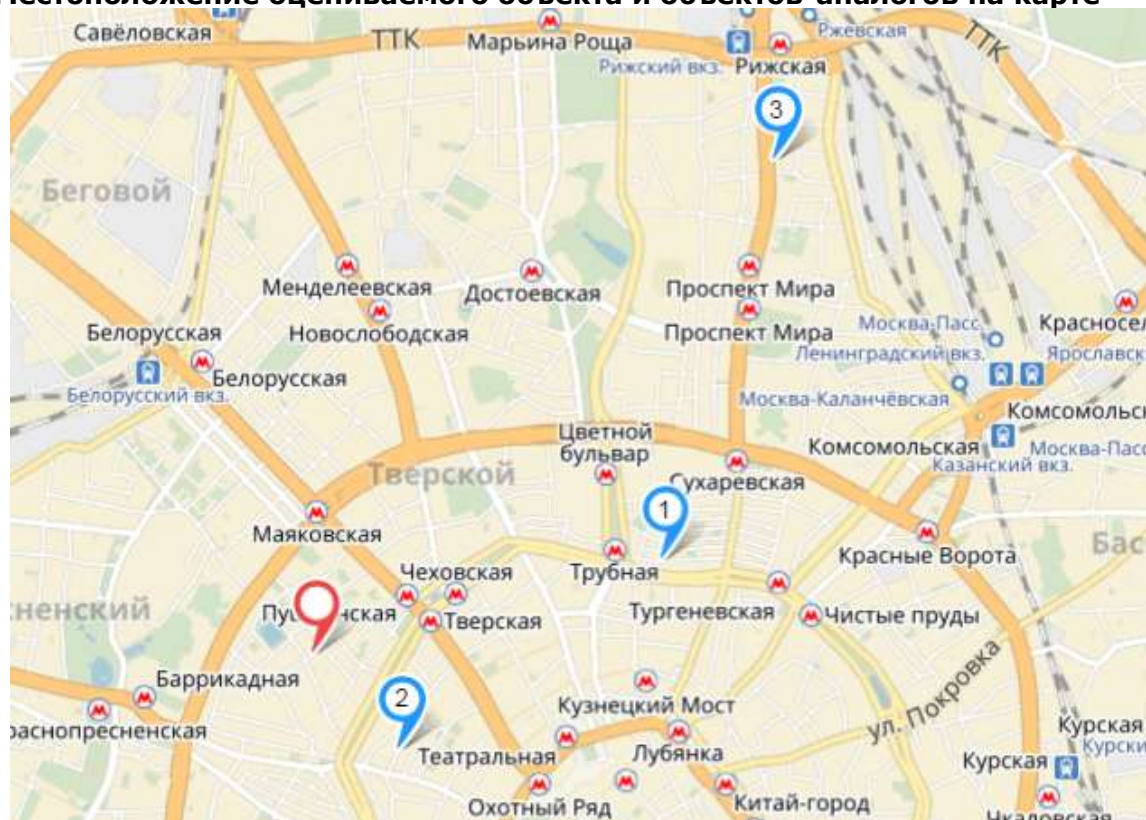
Группы сравнения	Характеристик и объектов	Объект-оценки	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Состав передаваемых прав на объект	Вид права на объект	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Предоплата	Предоплата	Предоплата	Предоплата
Особые условия (компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью)		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Время продажи (дата предложения)		18.01.2017	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Местоположение	Адрес	г. Москва, пер. Спиридоньевский, д. 17, стр. 1	Москва, район Мещанский, пер. Печатников, 7	Москва, Хлыновский тупик, 3	Москва, район Мещанский, просп. Мира, 68
	Административный округ	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
	Район	Пресненский	Мещанский	Пресненский	Мещанский
Физические характеристики	Тип объекта недвижимости	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
	Общая площадь, кв. м	1109,1	150	1495	2820
	Этаж расположения	1-3	2	2	4
	Состояние внутренней отделки	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее
	Состояние внутренней отделки	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее
Экономические характеристики	Назначение	офисное	Офисное	Офисное	Офисное
	Величина арендной платы за 1 кв. м в год (с учетом НДС)	-	40 000,00	УСН	УСН
	Величина арендной платы за 1 кв. м в год (без учета НДС)	-	33 898,31	25 000,00	20 000,00

Группы сравнения	Характеристик и объектов	Объект-оценки	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
	Коммунальные платежи, руб./кв. м/год (без учета НДС)	-	Не включены	Не включены	Не включены
	Величина арендной платы за 1 кв. м в год (без учета НДС и не включая коммунальные платежи)	-	33 898,31	25 000,00	20 000,00
Источник информации	Контактное лицо	-	7 495 222-93-57 , +7 968 660-68-96	7 495 104-87-07 +7 495 771-20-37	Игорь, 7 495 369-33-49 , +7 917 546-77-94
	Ссылка	-	https://www.cian.ru/rent/commercial/153349873/	https://viprenda.ru/objekti/osobnyak_na_hlynovskom_tupike/	https://www.cian.ru/rent/commercial/153348159/

Источник информации: анализ Оценщика

Рис. 11.1

Местоположение оцениваемого объекта и объектов-аналогов на карте



Источник информации: анализ Оценщика.

Расчёт величины арендной платы за 1 кв. м в год для офисного особняка в ЦАО Москвы, представлен в таблице:

Табл. 11.2

Расчет величины арендной платы для офисного особняка в ЦАО Москвы

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Величина арендной платы за 1 кв. м в год (без учета НДС и не включая коммунальные	[руб./кв. м/год]		33 898	25 000	20 000

Группы	Элементы группы	Оцениваемый	Объекты-аналоги		
платежи)					
Корректировка на уторговывание	[%]		-11,0%	-11,0%	-11,0%
Величина арендной платы за 1 кв. м в год	[руб./кв. м/год]		30 169	22 250	17 800
Качество прав	Вид права	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Корректировка	[%]		0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]		30 169	22 250	17 800
Условия финансирования	Способ платежа	Предоплата	Предоплата	Предоплата	Предоплата
Корректировка	[%]		0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]		30 169	22 250	17 800
Особые условия	Компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	[%]		0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]		30 169	22 250	17 800
Условия рынка	Изменение цен во времени (дата предложения)	18 января 2017 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	[%]		0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]		30 169	22 250	17 800
Местоположение	Адрес	г. Москва, пер. Спиридоньевский, д. 17, стр. 1	Москва, район Мещанский, пер. Печатников, 7	Москва, Хлыновский тупик, 3	Москва, район Мещанский, просп. Мира, 68
	Корректировка, [%]	-	0%	0%	0%
	Административный округ	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
	Корректировка, [%]	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Район	Пресненский	Мещанский	Пресненский	Мещанский
Корректировка	[%]	-	6,7%	0,0%	6,7%
Корректировка	[%]		6,7%	0,0%	6,7%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]		32 190	22 250	18 993
Физические характеристики	Тип объекта недвижимости	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
	Корректировка, [%]		0%	0%	0%
	Общая площадь, кв. м	1 109,10	150	1 495	2 820
	Корректировка, [%]	-	-21,50%	3,68%	11,94%
	Этаж расположения	1-3	2,00	2,00	4,00
	Корректировка, [%]		0%	0%	0%
	Состояние внутренней отделки	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее
Корректировка	[%]	-	0%	0%	0%
Корректировка	[%]		-21,50%	3,68%	11,94%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]		25 269	23 069	21 261
Экономические характеристики	Назначение	офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Корректировка	[%]		0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]		25 269	23 069	21 261
Общая валовая коррекция			18%	11%	18%
Весовой коэффициент			0,3085	0,3830	0,3085
Среднерыночная ставка аренды, без учета НДС	[руб./кв. м/год]		23 190		

Источник информации: расчет Оценщика

Табл. 11.3

Статистические данные по удельной стоимости аналогов после введения корректировок

Наименование показателя	Условное обозначение	Значение
Стандартное отклонение, руб./кв. м	$\sqrt{\sigma^2}$	1 100
Среднее значение, руб./кв. м	C_{cp}	24 169
Верхняя граница интервала нормального распределения, руб./кв. м	$C_{cp} + 1,94\sqrt{\sigma^2}$	26 303
Нижняя граница интервала нормального распределения, руб./кв. м	$C_{cp} - 1,94\sqrt{\sigma^2}$	22 035
Вариация, %	$\sqrt{\sigma^2}/C_{cp}$	4,55%

Источник информации: расчет Оценщика

Обоснование внесенных корректировок

Корректировка на торг

Цены объектов-аналогов являются ценами предложения. Реальные цены, по которым заключаются договоры, как правило, ниже цен предложения.

Корректировка на торг определена согласно данным СРД-18, 2016 г. Так как в данном справочнике опубликованы актуальные данные по Москве.

Табл. 11.4

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ, %

Населенный пункт	Производственно-складская		Торговая		Офисная		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города							
Москва в мае 2016 г.	10-16 (13)	12-19 (15,5)	10-17 (13,5)	14-19 (16,5)	9-13 (11)	12-17 (14,5)	10-16 (13)

Источник информации: СРД №18, май 2016 г., ред. Яскевич Е.Е.

Принимая во внимание анализ ликвидности и анализ рынка оцениваемых объектов, оценщик принял к расчетам среднее значение скидки на торг для ставок аренды офисной недвижимости по Москве, в размере 11 %.

Корректировка на дату предложения

Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за Оцениваемый объект в зависимости от даты предложения объектов-аналогов. Дата проведения оценки – 18 января 2017 г., объекты-аналоги актуальны на дату проведения оценки. Величина корректировки равна 0%.

Корректировка на местонахождение

Цена предложения недвижимости зависит от места расположения объекта оценки. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения.

Корректировка на местоположение определена согласно статистическим данным о стоимости офисных площадей в различных районах ЦАО г. Москвы

Табл. 11.5

Расчет корректировки на район расположения

Район Центрального административного округа	Средняя цена за кв. м	Корректировка, %
Таганский	262 030,00	46,9%
Замоскворечье	307 108,00	25,3%
Басманный	310 208,00	24,0%
Тверской	347 237,00	10,8%
Хамовники	556 104,00	-30,8%
Пресненский	384 794,00	0,0%
Красносельский	250 738,00	53,5%
Мещанский	360 494,00	6,7%
Арбат	462 903,00	-16,9%

Источник: <http://realty.dmir.ru/msk/prices/>

Объект оценки расположен в Пресненском районе ЦАО г. Москвы. Аналог №1 расположен в районе Мещанский, корректировка 6,7%, аналог №2 расположен в районе Пресненский, корректировка 0%, аналог №3 расположен в районе Мещанский, корректировка 6,7%

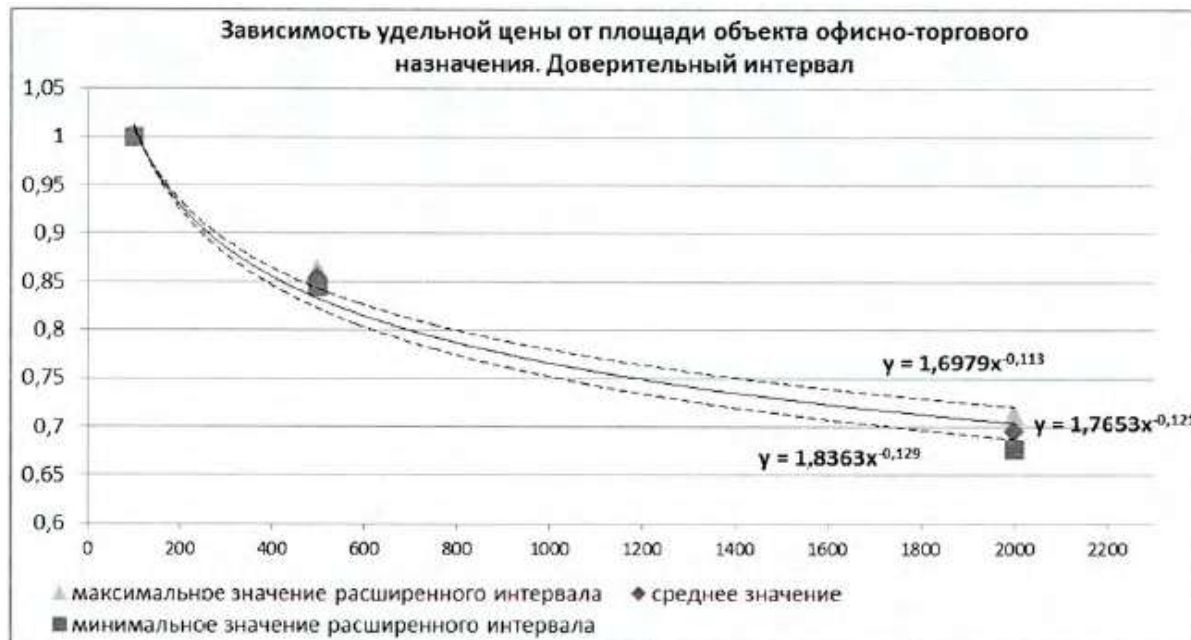
Корректировка на площадь

Площади оцениваемого объекта и объектов-аналогов различны. При условии, что складской корпус сдается единым объектом, необходима корректировка на площадь.

Корректировка вносилась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том 2 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. – Нижний Новгород, 2016.

Рис. 11.2

Зависимость цены от площади

Рис. 60.³

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости - 2016», Том 2 Лейфер Л.А.

К расчету принимаем уравнение зависимости стоимости 1 кв. м земельного участка от площади ($y = 1,7653x^{-0,121}$) в соответствии со средним значением.

Величина корректировки на общую площадь рассчитывалась как разница данного показателя для оцениваемого объекта недвижимого имущества и каждого объекта-аналога в процентном отношении. Расчет корректировки на общую площадь приведен ниже.

Табл. 11.6

Корректировки, принятые к объектам-аналогам

Оцениваемый объект		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, кв. м	1 109,10	150	1 495	2 820
Коэффициент корректировки (КС)	0,7557	0,9627	0,7289	0,6751
Корректировка, %		-21,50%	3,68%	11,94%

Источник информации: расчет Оценщика

В соответствии с данной таблицей к объектам-аналогам внесены корректировки.

Корректировка на физическое состояние здания

В рамках настоящего Отчета анализ не проводился, так как оцениваемые объекты и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

Определение величины недозагрузки

Действительный валовой доход – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости.

Простои площадей и несвоевременность внесения арендной платы арендаторами приводят к потерям дохода собственника объекта недвижимости.

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

Для определения недозагрузки (доли вакантных площадей) использовался анализ рынка, подготовленный управлением маркетинга и развития Группы компаний «Конти» (источник информации: http://konti.ru/userfiles/files/obzor_nedv_2016_3q.pdf). В рамках проведенного исследования сотрудниками компании «Конти» были собраны данные по основным аналитическим компаниям, таких как:

- Colliers International Group Inc. – крупнейшая международная консалтинговая компания, предоставляющая полный комплекс услуг в области коммерческой недвижимости.
- Cushman & Wakefield предоставляет услуги в области коммерческой недвижимости и помогает своим клиентам сделать их активы более ликвидными и повысить их стоимость.
- JLL – компания, предоставляющая финансовые и комплексные профессиональные услуги в области недвижимости.
- Консалтинговая компания Knight Frank основана в Лондоне в 1896 году и является крупнейшей независимой международной консалтинговой компанией, предоставляющей своим клиентам услуги на рынке коммерческой и жилой недвижимости.

Данные сайта представлены ниже:

Рис. 11.3

Доля вакантных офисных площадей в Московском регионе

Район		Объем предложения, тыс. м²	Класс А				Класс В			
			Средневзвешенная ставка аренды		Уровень вакантных площадей, %		Средневзвешенная ставка аренды		Уровень вакантных площадей, %	
			\$/м²/год	руб./м²/год			\$/м²/год	руб./м²/год		
Бульварное кольцо	Центральный деловой район	712	858	46 348	18,0	452	23 961	9,2		
Садовое кольцо	СК Юг	918	481	25 863	19,9	561	29 756	18,3		
	СК Запад	286	–	34 934	19,4	–	22 162	14,2		
	СК Север	660	–	24 578	18,7	462	24 465	7,9	11,9	
	СК Восток	401	–	24 482	22,5	322	17 142	13,4		
Третье транспортное кольцо	Хамовники	260	708	37 519	15,5	–	26 650	5,8		
	Ленинский	278	–	–	–	–	14 346	18,3		
	Тульский	985	–	–	–	–	12 049	12,9		
	Киевский	424	–	25 544	14,4	–	13 263	54,0		
	Пресненский	357	–	24 958	4,8	–	17 551	14,9		
	Проспект Мира	162	–	550	–	–	19 114	53,0	16,0	
	Тверской-Новослободский	752	573	32 107	29,4	340	18 032	11,5		
	Басманный	532	–	–	–	–	14 632	14,1		
	Таганский	234	–	–	–	293	15 551	9,4		
	Волгоградский	434	–	–	–	–	14 445	15,7		
	ММДЦ «Москва-Сити»	913	542	28 717	70,9	–	–	–		
ТТК-МКАД	ТТК-МКАД Север	627	–	25 000	11,6	–	12 042	16,6		
	ТТК-МКАД Северо-Запад	692	446	23 646	12,3	–	14 058	15,1		
	ТТК-МКАД ЮГ	1 152	–	–	–	–	10 834	19,4	16,3	
	ТТК-МКАД Запад	550	–	18 535	–	313	16 602	23,5		
	ТТК-МКАД Юго-Запад	626	–	17 828	40,4	246	13 023	16,7		
	ТТК-МКАД Восток	658	–	11 591	57,0	168	8 900	10,1		
МКАД	МКАД Север	362	–	–	–	–	7 225	7,0		
	МКАД Северо-Запад	308	–	10 874	45,2	–	11 641	25,2		
	МКАД Юг	260	–	13 833	–	–	9 395	45,7	22,2	
	МКАД Запад	1 789	323	17 119	24,7	–	9 523	25,5		
	МКАД Юго-Запад	215	–	13 407	42,8	–	7 089	15,7		
	МКАД Восток	248	–	–	–	–	3 794	3,7		
Итого		15 795	455	24 434	22,9	252	13 384	16,5		

Источник информации: http://konti.ru/userfiles/files/obzor_nedv_2016_3q.pdf

Офисные особняки принято относить к классу В (согласно данным обзора рынка и определения сегмента рынка, к которому относится оцениваемый объект). С учетом

вышесказанного, для расчетов в целях настоящего Отчета был применен средний уровень недозагрузки, в размере 11,9%.

Определение операционных расходов

Чистый операционный доход равен действительному валовому доходу за вычетом операционных расходов и резерва на замещение. Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода.

В рамках настоящего Отчета, оценщик принял к расчетам рыночные данные по величине операционных расходов.

Величина операционных расходов для офисных помещений принималась согласно данным из «Справочника оценщика недвижимости. Том 2, часть 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. и др., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. – Нижний Новгород, 2016г.

Табл. 11.7

Значение величины операционных расходов в процентах от потенциального валового дохода

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	21,7%	20,7%	22,7%
Высококласные офисы (Офисы классов А,В)	21,5%	20,6%	22,5%
Высококласная торговая недвижимость	22,0%	21,1%	22,9%

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости. Том 2, часть 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Лейфер Л.А., Крайникова Т.В.

Принимая во внимание назначение объекта, его качественные и технические характеристики, оценщик принял к расчетам среднее значение величины операционных расходов для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости в размере 21,7%, как среднее значение.

Определение резерва на замещение

Расходы на замещение предполагают регулярные отчисления в фонд накопления на проведение капитального ремонта.

В данном расчете при определении операционных расходов были использованы данные из «Справочника оценщика недвижимости» Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. и др., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. – Нижний Новгород, 2016г., где учтены расходы на замещение.

Таким образом, в данном расчете расходы на замещение не рассчитывался отдельно.

Определение коэффициента капитализации

Ставка дисконтирования выражает временное предпочтение инвестора, то есть его готовность обменять сегодняшние деньги на будущие деньги или наоборот.

Коэффициент капитализации используется для определения суммы, которую заплатил бы инвестор сегодня (текущая стоимость) за право присвоения будущих денежных потоков. Вследствие риска, связанного с получением будущих доходов, коэффициент капитализации должен превышать ставку безрисковых вложений капитала (безрисковая ставка) и обеспечивать дополнительный доход (премию) за все виды рисков, сопряженные с инвестированием в оцениваемое имущество.

С теоретической точки зрения весь годовой доход от собственности, в случае изменения ее стоимости, должен состоять из двух частей.

Первая часть идет на получение дохода на вложенный капитал, а вторая – представляет из себя равномерный платеж в счет компенсации изменения стоимости собственности.

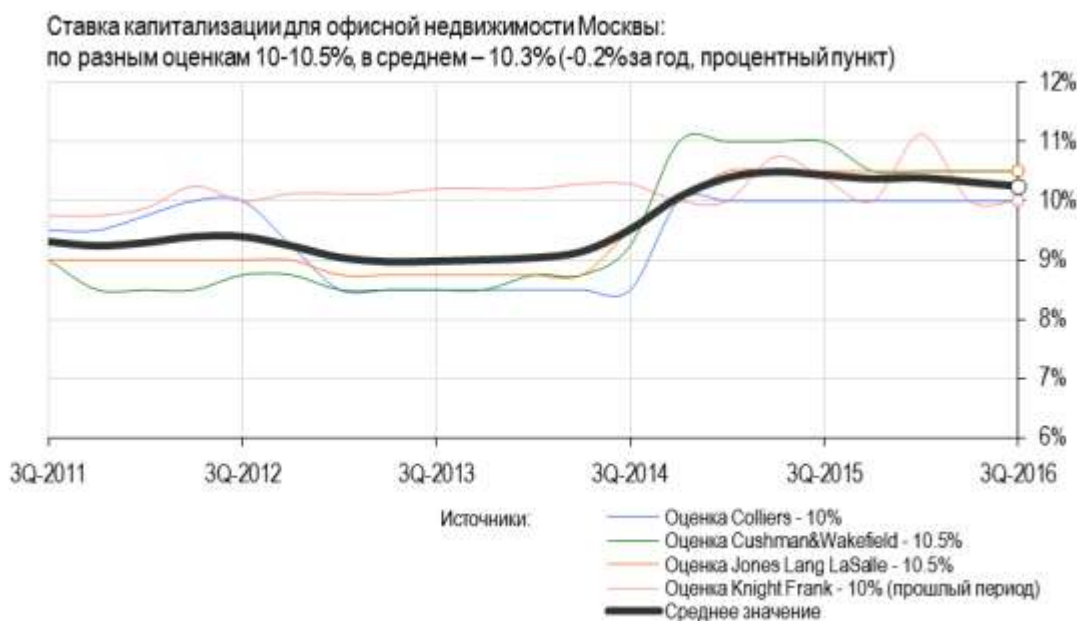
С учетом вышеизложенного, Оценщик счел целесообразным использовать данные о ставке капитализации полученной на основании анализа рынка подготовленного управлением маркетинга и развития Группы компаний «Конти» (источник информации: http://konti.ru/userfiles/files/obzor_nedv_2016_3q.pdf). В рамках проведенного исследования сотрудниками компании «Конти» были собраны данные по основным аналитическим компаниям, таких как:

- Colliers International Group Inc. – крупнейшая международная консалтинговая компания, предоставляющая полный комплекс услуг в области коммерческой недвижимости.
- Cushman & Wakefield предоставляет услуги в области коммерческой недвижимости и помогает своим клиентам сделать их активы более ликвидными и повысить их стоимость.
- JLL – компания, предоставляющая финансовые и комплексные профессиональные услуги в области недвижимости.
- Консалтинговая компания Knight Frank основана в Лондоне в 1896 году и является крупнейшей независимой международной консалтинговой компанией, предоставляющей своим клиентам услуги на рынке коммерческой и жилой недвижимости.

Данные сайта представлены ниже:

Диагр. 11.1

Ставки капитализации для офисной недвижимости Москвы



Источник информации: http://www.konti.ru/userfiles/files/obzor_nedv_2016_1q.pdf

Ставки капитализации для офисной недвижимости Москвы по разным оценкам составили 10-10,5%, в среднем 10,3%. Таким образом, ставка капитализации составила 10,3% как среднее значение.

Расчет стоимости Оцениваемого объекта методом капитализации

Табл. 11.8

Расчет рыночной стоимости доходным подходом

№ П./п.	Наименование	Единица измерения	Объект оценки
1	Общая площадь помещений	кв. м.	1109,10
2	Арендпригодная площадь	кв. м.	1109,10
3	Среднерыночная величина ставки арендной платы за 1 кв. м в год (без учета НДС)	руб./кв. м в год	23 190

№ П./п.	Наименование	Единица измерения	Объект оценки
4	Потенциальный валовый доход от сдачи помещений в аренду (Гр.2*Гр.3)	руб.	25 720 029
6	Коэффициент экономического недоиспользования	%	11,9%
	Потери от недоиспользования помещений суммарные, (Гр4*Гр5)	руб.	3 060 683
7	Действительный валовый доход (Гр.4-Гр.6)	руб.	22 659 346
8	Операционные расходы	руб.	5 581 246
9	Чистый операционный доход от сдачи помещений Объекта оценки в аренду (Гр.7-Гр.8)	руб.	17 078 100
10	Ставка капитализации	%	10,3%
11	Стоимость помещений, рассчитанная в рамках доходного подхода (Гр9/Гр10)	руб.	165 806 796
12	Стоимость Объекта оценки, рассчитанная в рамках доходного подхода (без учета НДС)	руб.	165 806 796
13	Стоимость Объекта оценки, рассчитанная в рамках доходного подхода (с учетом НДС)	руб.	195 652 019

Источник информации: расчет Оценщика

Табл. 11.9

Рыночная стоимость оцениваемого объекта, полученная в рамках доходного подхода

Наименование	Стоимость Объекта оценки, рассчитанная в рамках доходного подхода, (с учетом НДС)	Стоимость Объекта оценки, рассчитанная в рамках доходного подхода, (без учета НДС)
Здание с земельным участком, расположенное по адресу: г. Москва, пер. Спиридоньевский, д. 17, стр. 1	195 652 019	165 806 796

Источник информации: расчет Оценщика

12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Машины и оборудование — это такой вид имущества, которое может находиться в собственности как физических, так и юридических лиц.

Как известно, все имущество предприятий подразделяется на недвижимое (недвижимость) и движимое имущество.

Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом. Регистрация прав на движимые вещи не требуется, кроме особых случаев, указанных в законе (ст. 130 п. 2 ГК РФ). Превалирующая часть в составе движимого имущества на предприятии — это различное оборудование, машины, установки, аппараты, приборы, механизмы, инструменты и оснастка, транспортные средства, мебель, средства связи, вычислительная техника и т.д. Некоторые виды движимого имущества также подлежат регистрации в государственных органах. Например, автотранспортные средства регистрируются в органах ГИБДД, котельные и энергетические установки — в соответствующих органах технического надзора.

В отличие от объектов недвижимости машины и оборудование не связаны жестко с землей, они могут быть перемещены в другое место, могут быть отдельно стоящими и функционально самостоятельными, а могут находиться во взаимосвязи и образовывать технологические комплексы. В то же время можно встретить такие виды оборудования, которые составляют неотъемлемую часть зданий (лифты, системы вентиляции и освещения и др.) и которые естественно учитываются в составе недвижимого имущества.

Машины и оборудование, эксплуатируемые на предприятии и находящиеся в его собственности или пользовании, относятся к основным фондам (средствам) данного предприятия. Исключением из этого правила являются те машины, которые относятся к готовой продукции предприятия и хранятся у него на складе.

Машины и оборудование по роли в хозяйственной деятельности предприятия, в его профилировании и отраслевой принадлежности относятся к активной части основных фондов, в то время как здания и сооружения считаются пассивной частью этих фондов.

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

Рыночная стоимость объекта оценки рассчитывается как разность между затратами на воспроизводство или замещение объекта и общего износа и устареваний.

Под затратами на воспроизводство или замещение объекта понимается стоимость изготовления нового объекта оценки в текущих ценах, на дату оценки.

Затраты на замещение — сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки. Из определения видно, что затраты на замещение объекта получаются тогда, когда ее оценка делается сравнением с аналогичными объектами, для которых цены известны. Обычно затраты на замещение рассчитываются сначала без учета обесценения, вызванного износом и устареваниями, сравнением с новыми аналогичными объектами, а затем из полученных затрат на замещение вычитается стоимость обесценения, вызванное износом и устареваниями.

Затраты на воспроизводство — сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий. Затраты на воспроизводство могут быть определены либо по действующим на момент оценки ценам на идентичный объект, возможно и индексацией первоначальной/контрактной стоимости. Для машин, оборудования и транспортных средств идентичным считается объект той же модели, модификации и исполнения, что и оцениваемый объект. Затем из рассчитанных затрат

на воспроизводство вычитается стоимость обесценения, вызванное износом и устареваниями.

Оба метода обладают как достоинствами, так и недостатками. Выбор применяемого принципа, как правило, не является проявлением воли Оценщика, а проистекает из существа объекта оценки, его технологического уровня. Расчет рыночной стоимости объекта проводится в три этапа:

1. Расчет затрат на воспроизводство или замещение объекта. Определение затрат на воспроизводство или замещение происходит с учетом всех факторов, существенно влияющих на стоимость объекта оценки. Это как внешние факторы: экономическая ситуация в стране и регионе, состояние рынка в целом, динамика спроса и предложения, так и внутренние - ценность оцениваемого объекта, его отличительные характеристики и т.п. Затраты на воспроизводство или замещение учитывают отпускную цену завода-изготовителя, договорные цены и сметные расценки на проведение монтажных работ, оптовые рыночные цены на материалы, топливо, энергию, транспортные расходы и т.д. в современных условиях. При определении затрат на воспроизводство или замещение различных объектов используются уместные методы оценки.
2. Анализ и расчет общего износа и устареваний. В теории оценки существуют физический износ, функциональное и экономическое устаревания.
3. Определяется рыночная стоимость объекта как разница между затратами на воспроизводство или замещение и общим износом и устареваниями.

Затраты на воспроизводство или замещение машин и оборудования могут быть определены следующими методами:

- Метод калькуляции затрат.
- Метод актуализации затрат (индексный метод).
- Метод оценки укрупненных показателей.
- Метод сравнения аналогов.
- Метод удельных показателей.
- Метод эталона.
- Метод равно эффективного аналога.

I. Метод калькуляции затрат

При изготовлении машин и оборудования для определения себестоимости продукции составляется смета или калькуляция затрат. Калькуляция составляется производителем продукции и включает в себя все прямые и косвенные производственные затраты. При составлении калькуляции руководствуются Положением о составе затрат по производству и реализации продукции (работ, услуг), включаемых в себестоимость продукции (работ, услуг), утвержденных Постановлением правительства РФ №552 от 5.08.1992.

Этот метод используется, как правило, для дорогостоящих объектов, изготовленных по индивидуальному заказу или собственными силами предприятия, в следующих случаях:

1. Не сохранилась старая калькуляция (или другая соответствующая информация), на основании которой определялась стоимость объекта на дату его приобретения;
2. В период после приобретения объекта произошли существенные изменения уровня стоимости материалов, заработной платы, а также существенные изменения структуры затрат.

В себестоимость продукции входят все прямые и косвенные затраты, связанные с использованием в процессе производства природных ресурсов, сырья, материалов, топлива, энергии, основных средств, трудовых ресурсов и т.п.

В общем случае себестоимость продукции может быть выражена следующей формулой:

$$\text{Ссеб} = \text{М} + \text{Зкомпл} + \text{ОТ} + \text{Эобор} + \text{Ост.орг.} + \text{Н},$$

где:

М - затраты на материалы;

Зкомпл - затраты на комплектующие изделия;

ОТ - расходы на основную заработную плату;

Эобор - затраты, связанные с эксплуатацией машин и оборудования;

Ост.орг. - оплата работ сторонних организаций;

Н - все накладные расходы, включающие отчисления по фонду заработной платы.

Тогда затраты на воспроизводство или замещение могут быть выражены следующим выражением:

$$\text{Свосп/зам} = \text{Ссеб} + \text{Ппроизв},$$

где:

Ппроизв - прибыль производителя.

В большинстве случаев, все накладные расходы и прибыль производителя определяется как процент от себестоимости продукции или процент от какой-либо статьи прямых затрат, т.е. для определения затрат на воспроизводство или замещение можно использовать формулу:

$$\text{Ссеб} = (\text{М} + \text{Зкомпл} + \text{ОТ} + \text{Эобор} + \text{Ост.орг.}) \cdot (1 + \text{Кнакл}),$$

$$\text{Свосст} = \text{Ссеб} \cdot (1 + \text{Кприб})$$

где:

Кнакл - коэффициент накладных расходов;

Кприб - норма прибыли.

II. Метод актуализации затрат (индексный метод)

В зависимости от состава имеющейся информации по объекту оценки данный метод можно разделить на два подхода:

- анализ и корректировка имеющейся калькуляции;
- индексация первоначальной сметной стоимости.

Первый подход используется в случае, если сохранилась калькуляция стоимости, по которой приобретался оцениваемый объект. На первом этапе проводится анализ различных статей затрат и внесение необходимых поправок в структуру затрат в связи с изменившимися условиями производства. На втором этапе проводится приведение всех затрат в соответствие с современным уровнем цен.

Как правило, приведение затрат в соответствие с современным уровнем цен проводится путем индексации стоимости по всем статьям затрат. Для каждой статьи прямых затрат необходимо определить соответствующие индексы цен: на материалы, на оплату труда, на энергоносители и т.п.

Таким образом, корректируя структуру затрат и проводя индексацию расходов по всем статьям, получаем стоимость оцениваемого объекта.

Однако в большинстве случаев на предприятиях имеется информации только о первоначальной сметной стоимости объекта. Поэтому встает вопрос об индексации первоначальной стоимости и определении затрат на воспроизводство или замещение:

$$S_n = S * I_n,$$

В этом случае обобщенный индекс (I_n) определяется как средневзвешенная величина по индексам цен прямых затрат:

$$I_n = p_1 * I_{\text{матер}} + p_2 * I_{\text{опл.труда}} + p_3 * I_{\text{компл}},$$

где:

p - соответствующие удельные веса.

Данный подход эффективно используется при оценке импортного оборудования, особенно приобретенного два-три года назад. Для определения затрат на воспроизводство или замещение импортного оборудования, приобретенного недавно, в качестве индекса цен можно использовать отношение курса СКВ на текущий момент к курсу базисного периода (периода приобретения).

Однако, если в период между датой приобретения и датой оценки изменения курса СКВ не отражают истинные изменения уровня цен, оплаты труда и т.п., необходимо в качестве индекса использовать паритетный курс СКВ, который может быть определен с учетом индексов на материалы, оплату труда, с учетом изменения таможенных пошлин, стоимости доставки как на внутреннем рынке, так и на европейском (мировом) рынке.

III. Метод оценки укрупненных показателей

Провести калькуляцию затрат и определить стоимость оцениваемого объекта без запроса на завод-изготовитель достаточно сложно, поскольку требуется слишком много детальной информации. Более доступной является информация о структуре затрат, которая может быть получена из анализа имеющихся смет, а также из аналитических обзоров в специализированных изданиях.

На основании информации о структуре затрат можно определить удельный вес какой-либо статьи затрат, например, затраты на материалы или затраты на комплектующие изделия. В таком случае достаточно определить затраты только по одной статье, например, затраты на материалы. Затраты на воспроизводство или замещение объекта определяется соотношением затрат на материалы и удельного веса этих затрат в общей структуре затрат.

Основная формула расчета имеет вид:

$$S_{\text{восст}} = M / \text{Куд.мат.},$$

где:

Куд.мат.- удельный вес затрат на материалы.

Использование этого метода удобно, например, при оценке затрат на воспроизводство или замещение материалоемких объектов или когда можно определить прямым счетом затраты на все комплектующие.

В случае оценки объекта, который был изготовлен в единичном экземпляре, может изменяться структура затрат по сравнению с объектами, выпускаемыми серийно. Это может быть учтено вводом специального коэффициента, отражающего факт изменения удельного веса.

IV. Метод сравнения аналогов

Метод прямого сравнения аналогов основывается на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу объект заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам, сходным с оцениваемым. При подборе объектов-аналогов сначала определяют функциональное сходство, т.е. аналог и оцениваемый объект должны одинаково выполнять основную функцию. Далее сравнивают 2-3 основных функционально обусловленных параметра, например, у электродвигателя - мощность и число оборотов в минуту. Наиболее оптимальным является определение цены прямого аналога, т.е. абсолютно одинакового с оцениваемым.

Однако по некоторым оцениваемым объектам (моделям) невозможно или очень сложно найти цену прямого аналога (цену той же модели). В этом случае цены на базовые объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от оцениваемого объекта. Параметры, по которым необходима корректировка: время продажи, условия продажи, место продажи, условия поставки, технические характеристики. Под условиями продажи необходимо понимать характер происхождения цены, а именно: реальная цена сделки, цена предложения, продажа с аукциона, лизинг; необходимо учитывать также скидки на оптовые поставки и дополнительные условия, например, включена ли в стоимость доставка. После корректировки цен их можно использовать для определения затрат на воспроизводство или замещение оцениваемой собственности.

Затраты на воспроизводство или замещение могут быть определены по формуле:

$$\text{Свосст} = \text{Саналога} * \text{Кпопр},$$

где:

Кпопр - мультипликатор всех корректирующих коэффициентов, учитывающих отличия аналога от оцениваемого объекта.

V. Метод удельных показателей

Метод удельных ценовых показателей исходит из предположения о наличии прямой пропорциональной зависимости между стоимостью объекта и главным параметром.

Выбор главного параметра зависит от назначения объекта: для грузового автомобиля - грузоподъемность, для станка - размер обрабатываемой детали и т.п.

Для очень многих видов машин и оборудования могут быть использованы такие универсальные параметры, как масса объекта или объем по габаритным размерам.

Этот метод очень широко распространен на практике в силу своего универсализма, простоты и наглядности. Основная формула расчета затрат на воспроизводство или замещение имеет вид:

$$\text{Свосст} = \text{Суд} * V,$$

где:

Суд - удельный ценовой показатель, например, цена 1 лошадиной силы двигателя, цена 1 т изделия, V - значение главного параметра, например, мощность двигателя, масса изделия.

Основой метода является расчет удельных показателей. Удельные ценовые показатели рассчитываются по рыночным данным для однородной группы объектов. Эта группа может объединять достаточно большой круг объектов, имеющих функциональное и параметрическое сходство (назначение, сложность конструкции, степень автоматизации, абсолютное значение массы и т.п.).

После выборки однородных объектов и определения для каждого объекта удельной стоимости основного параметра рассчитывается удельный ценовой показатель и определяется стоимость объекта оценки.

В случае если оцениваемый объект имеет дополнительные преимущества (или их отсутствие) по сравнению с объектами, входящими в однородную группу, используются поправочные коэффициенты.

Этот метод используется при оценке большого массива однородных единиц, а также когда подбор прямого аналога не представляется возможным.

VI. Метод эталона

Метод эталона используется при оценке большого массива однородных объекта оценки, схожих по своим основным функциональным и параметрическим характеристикам, но отличающихся друг от друга наличием дополнительных устройств, функций и т.п.

Исходя из анализа состава оцениваемого массива, выбирается некий эталонный объект. В качестве эталона может служить или наиболее часто встречающаяся единица, или объект, имеющий только основные (главные) характеристики.

Следующим этапом этого метода является оценка эталона. Для определения стоимости эталона может быть использован любой из методов оценки машин, оборудования и транспортных средств.

Для оценки объекта, входящего в однородную группу, необходимо определить параметры, по которым этот объект отличается от эталона, и внести соответствующие поправки в стоимость эталонного объекта.

Затраты на воспроизводство или замещение могут быть определены по формуле:

$$\text{Свосст} = \text{Сэталона} * \text{Кпопр},$$

где:

Кпопр - мультипликатор всех корректирующих коэффициентов, учитывающих отличия аналога от оцениваемого объекта.

VII. Метод равно эффективного аналога

Этот метод предполагает подбор функционального аналога, который может отличаться от него производительностью, сроку службы, качеству продукции, издержкам по эксплуатации и т.п.

Метод базируется на принципе равно эффективности аналогичных объектов. Формула расчета стоимости оцениваемого объекта имеет вид:

$$\text{Соц} = (\text{Саналога} + \text{Ианалога} / \text{Каналога}) * \text{Qоц} * \text{Каналога} (\text{Qаналога} * \text{Коц}) - \text{Иоц} / \text{Коц}$$

где:

- Q - годовой объем продукции, выпускаемой объектом;
- И - годовые издержки по эксплуатации;
- К - норма амортизации.

Определение рыночной стоимости имущества производится исходя из условия его реализации на территории РФ, за исключением случаев, когда согласно проведенному Оценщиком анализу, сделан вывод о невозможности такой реализации или обоснована целесообразность реализации за пределами РФ.

12.1. Определение затрат на замещение/воспроизводство объектов оценки

Выбор метода определения затрат

Наиболее эффективным инструментом в определении стоимости, учитывающим действительное положение дел на рынке, безусловно, является метод сравнения аналогов. Однако эффективность данного метода напрямую зависит от объема рынка, т.е. от количества сделок с оцениваемым типом объекта, что является следствием объемов его производства. Продукция, выпускаемая серийно, либо крупными партиями, в большей степени представляется на открытом рынке, нежели продукция нестандартная, оригинальная, изготавливаемая под конкретную задачу конкретного потребителя. Такая продукция на рынках практически не представлена. В этом случае наиболее эффективными методами определения рыночной стоимости являются методы,

связанные с анализом затрат на производство данного вида продукции, т.е. метод актуализации, либо калькуляции затрат.

В данном случае в состав объекта оценки включены как элементы, представленные на открытом рынке, так и не имеющие близких аналогов, либо невозможно идентифицировать объекты в связи с отсутствием технической и параметрической информации. Предоставленная информация по ряду позиций не дает достаточного представления об оцениваемой единице (марка, модель, технические характеристики и т.п.).

В рамках данного подхода затраты на воспроизводство/замещение объектов оценки определены следующими методами:

- *метод сравнения аналогов;*

При расчете рыночной стоимости машин и оборудования Оценщик придерживается следующей последовательности операций:

- установление затрат на воспроизводство/замещение (минимальной цены на новые аналоги предъявленного объекта оценки с учетом его комплектности);
- определение износа и устареваний объекта оценки;
- определение затрат на монтажные и демонтажные работы (при необходимости);
- расчет рыночной стоимости объекта оценки с учетом износа и устареваний, а также монтажных и демонтажных работ.

Определение затрат на замещение/воспроизводство методом сравнения аналогов

При подборе объектов-аналогов учтены функциональное сходство, т.е. аналог и оцениваемый объект должны одинаково выполнять основную функцию.

Затраты на воспроизводство/замещение определены по формуле:

$$\mathbf{С_{восп} = С_{аналога} * К_{попр},}$$

где:

К_{попр} - корректирующий коэффициент, учитывающий отличия аналога от оцениваемого объекта.

Характерными параметрами (критериями) отбора служат следующие параметры:

- основная техническая характеристика (характеристики);
- назначение объекта;
- техническое состояние объекта;
- особые условия.

В качестве аналогов для сравнительного анализа выбрано технологическое оборудование, имеющее аналогичные характеристики (преимущественно – прямые аналоги) или близкий к оцениваемому.

Обоснование вносимых корректировок

Корректировка перехода на вторичный рынок

Учет корректировки перехода на вторичный рынок необходим для исключения завышения уровня физического износа и функционального устаревания оцениваемого оборудования.

Корректировка определена на основании данных, представленных в «Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга» (СРД) №19, 2016 г., под редакцией Е.Е. Яскевича (таблица 4.2.1, стр. 31).

Табл. 12.1

Расчет затрат на замещение/воспроизводство объекта оценки без учета физического износа

№ поз.	Наименование	Кол-во, шт.	Затраты на воспроизводство за единицу, руб.	Источник информации	Коэффициент перехода на вторичный рынок	Полная величина затрат на воспроизводство с учётом количества, руб.
1	Кондиционер LG S12LHU 2009(N4JO) - Plasma	1	32 100	http://moscow-conditioners.ru/install_conditioner.php?price=LG-S12LHP	0,907	29 115
2	Шлюзовая кабина типа МАГНУМ Имущество	1	1 521 749	http://www.off.s.ru/1675	0,902	1 372 618
3	Кондиционер Toshiidf RAS -10NK4CX Имущество	1	46 245	http://techmarkets.ru/invertornye-kondicionery/toshiba-ras-10pkvp-nd-ras-10pavp-nd/?utm_source=market.yandex.ru&utm_medium=cpc&utm_campaign=toshiba_ras_10pkvp_nd_ras_10pavp_nd&openstat=bWFya2V0LnlnbhmRleC5ydTVMtC-0L3QtNC40YbQuNC-0L3QtdGAIFRvc2hpYmEgUkFtLTU0U0tQLUVTMi9SVMtMjRTMkE7&frommarket=https%3A//market.yandex.ru/product/7699215/offers%3Fhid%3D90578%26track%3Dtabs&ymclid=854553537343819820600001	0,907	41 944
4	Станционное оборудование Business Phone 250 Имущество	1	680 000	https://www.ats-ericsson.ru/home	0,902	613 360
5	Сплит система Имущество	1	21 500	http://www.sale-klimat.ru/kondicionery/nastennye/chigo/cs-32h3a-v84	0,907	19 501
6	Кассово-операционный узел Имущество	1	443 020	http://www.umx.ru/typical-solutions/kontrol-kassovyh-operacij-ip-kamery-4-kassy/	0,902	399 604
7	Кондиционер мульти-сплит Fujitsu General Имущество	1	51 035	http://www.klimatikum.ru/catalog/section-517/15258/	0,907	46 289
8	Кондиционер сплит-система LG Electronics Имущество	1	85 140	http://www.klimatikum.ru/catalog/section-418/16321/	0,907	77 222
9	Кондиционер HITACHI RAS-07CH1/RAC-07CHV1 Имущество	1	23 850	http://www.atvbazar.ru/index.php?route=product/product&path=85_408&product_id=11322&ymclid=855200248436072935800001	0,907	21 632
10	Кондиционер HITACHI RAS-09CH1/RAC-09CHV1 Имущество	1	23 740	http://www.atvbazar.ru/index.php?route=product/product&path=383_85_408&product_id=636	0,907	21 532
11	Кондиционер HITACHI RAS-09CH1/RAC-09CHV1 Имущество	1	23 740	http://www.atvbazar.ru/index.php?route=product/product&path=383_85_408&product_id=636	0,907	21 532
12	Кухня дл 2 м со встроенным холодильником, плитой и 2 стульям Имущество	1	73 130	https://www.stolplit.ru/dizajn-proekt-kuxni/dizajn-proekt-kuhni-venetsiya-482667/	0,878	64 208
13	Кондиционер настен. Внутрибанковский	1	60 420	http://coldcontrol.ru/view_cat.php?sk=82&openstat=bWFya2V0LnlnbhmRleC5ydTVMtC-0L3QtNC40YbQuNC-0L3QtdGAIFRvc2hpYmEgUkFtLTU0U0tQLUVTMi9SVMtMjRTMkE7&frommarket=https%3A//market.yandex.ru/search%3Fclid%3D545%26credirect%3D0%26text%3Draes2%26deliveryincluded%3D0%26onstock%3D1&ymclid=855236489527781683800002	0,907	54 801
14	Кондиционер настен.LG Внутрибанковский	1	28 500	http://www.tehnikabit.ru/product/split-sistema-nastennyj-kondicioner-lg-s12swc/?from=ya&ymclid=855304052176158798400001	0,907	25 850
15	Кондиционер настен.LG Внутрибанковский	1	17 123	http://moskva-conditioning.ru/conditioning.php?price=LG-S09LHP	0,907	15 531
16	Кондиционер SAMSUNG AQ07AME Имущество	1	15 450	http://www.tehnikabit.ru/product/split-sistema-samsung-aq07tsb_gn/?from=ya&ymclid=855323640793137307800001	0,907	14 013
17	Кондиционер Sumsung AQ07A5ME Имущество	1	17 874	https://www.termokit.ru/catalog/konditsionery/split_sistemy/konditsionery_samsung/konditsioner_samsung_aq07tsbn_serii_boracay.htm	0,907	16 212
18	Кондиционер Samsung AQ07A5ME Имущество	1	17 874	https://www.termokit.ru/catalog/konditsionery/split_sistemy/konditsionery_samsung/konditsioner_samsung_aq07tsbn_serii_boracay.htm	0,907	16 212
19	Кондиционер LG S12LH Имущество	1	23 291	http://moskva-conditioning.ru/conditioning.php?price=LG-G12LH	0,907	21 125
20	Кондиционер GENERAL AWH 14L SAZ (NOCRIA) Внутрибанковский	1	92 400	http://www.kondilak.ru/index.php?page=s hop.product_details&flypage=flypage.tpl&product_id=4574&category_id=88&option=com_virtuemart&openstat=bWFya2V0Lnlnb	0,907	83 807

№ поз.	Наименование	Кол-во, шт.	Затраты на воспроизводство за единицу, руб.	Источник информации	Коэффициент перехода на вторичный рынок	Полная величина затрат на воспроизводство с учётом количества, руб.
				mRleC5ydTtGdWppdHN1IEFXWVoxNExCQy9BT1laMTRMQkw7RHUyaUZMSXhSVIRQRzFQQVltck1Xdzs&frommarket=https%3A%2F%2Fmarket.yandex.ru%2Fproduct%2F1015395%3Fshow-uid%3D855295905003673687016001%26nid%3D54976&ymclid=855295943173335991800000&vmcchk=1		
21	Кондиционер LG S12LHU 2009(N4JO)-Plazma	1	38 500	http://www.techport.ru/katalog/products/klimaticeskoe-oborudovanie/kondicionery/split-sistemy/kondicioner-lg-s12lhu	0,907	34 920
22	Система видеонаблюдения	1	136 610	http://www.expert-video.ru/products/sdrh-16e1/ http://www.aldi.ru/catalog/element/0235317/ http://videoglaz.ru/miniaturmye-chno-belye-kamery/watec-co-ltd/watec-co-ltd-wat-660dg38?utm_source=yandex_market&utm_medium=cpc&utm_campaign=9&utm_content=63&_openstat=bWFya2V0LnlhbmRIeC5ydTtGdWppdHN1IEFXWVoxNExCQy9BT1laMTRMQkw7RHUyaUZMSXhSVIRQRzFQQVltck1Xdzs&frommarket=https%3A%2F%2Fmarket.yandex.ru%2Fproduct%2F1015395%3Fshow-uid%3D855295905003673687016001%26nid%3D54976&ymclid=855295943173335991800000&vmcchk=1	0,902	123 222
23	Кондиционер LG S12LHU 2009(N4JO)-Plazma	1	38 500	http://www.techport.ru/katalog/products/klimaticeskoe-oborudovanie/kondicionery/split-sistemy/kondicioner-lg-s12lhu	0,907	34 920
24	Сплит-система Mitsubishi Electric	1	44 900	http://vseisrazuint.ru/catalog/mitsubishi_electric/kondicioner_mitsubishi_electic_msz_hj35va_muz_hj35va/?r1=yandex&r2=&frommarket=https%3A%2F%2Fmarket.yandex.ru/api/product/9287862/offers%3FpageId%3Dmarket%3Aproduct-offers%3Fhid%3D90578%26deliveryincluded%3D0%26cpa%3Dreal%26how%3Dapric%26cvredirect%3D0%26sk%3Dy1700e0445e9b28767d9aa573b592a4c6&ymclid=855310272944512598700001	0,907	40 724
25	Кондиционер LG S12LHU 2009(N4JO)-Plazma	1	32 100	http://moscow-conditioners.ru/install_conditioner.php?price=LG-S12LHP	0,907	29 115
26	Сплит-система Mitsubishi	1	27 290	http://www.atvbazar.ru/index.php?route=product/product&path=85_89&product_id=690&ymclid=855311640325998426900001	0,907	24 752

Источник: рассчитано ООО «Инвест Проект»

Износ и устаревания – это технико-экономическое понятие, выражающее уменьшение степени дальнейшей эксплуатационной пригодности или уменьшение потребительской привлекательности тех или иных свойств объекта со временем. Структура износа и устареваний представлена на рисунке ниже:



Рис. 4. Структура износа и устареваний

Износ и устаревания определяются как уменьшение стоимости объекта (обесценение), которое может происходить в результате физического разрушения, функционального устаревания, экономического устаревания или комбинации этих источников.

Износ и устаревания (И), складывающийся из физического и различных видов функционального и экономического устареваний, определяется по формуле:

$$И = 1 - (1 - И_{\text{физ}}) \times (1 - У_{\text{эк}}) \times (1 - У_{\text{функ}}),$$

где:

И - величина износа и устареваний;

Ифиз - величина физического износа;

Увн - величина экономического устаревания;

Уфунк - величина функционального устаревания.

Физический износ - потеря стоимости, вызванная изнашиванием, которое сокращает жизнь и полезность объекта. является результатом нормального износа в процессе эксплуатации или конструктивных дефектов имущества. Такой тип износа может быть, как восстановимым, так и не восстановимым.

потеря стоимости, вызванная изнашиванием, которое сокращает жизнь и полезность объекта. При определении величины физического износа учитывалось то, как оборудование эксплуатировалось, начиная с момента ввода в эксплуатацию.

Расчет износа, обусловленного техническим состоянием оборудования на день осмотра. К дефектам эксплуатации (в качестве факторов снижения стоимости оборудования по причине ненадлежащего ухода) относятся:

- следы и последствия деформации;
- трещины элементов;
- загрязнение элементов;
- ослабление крепления элементов и соединений;
- физические дефекты комплектующих;
- прочие неисправности.

В целях определения этого типа износа учитывается возраст объектов и их фактическое состояние на дату проведения оценки.

Для определения степени физического износа имущества Оценщик использовал метод срока жизни. В связи с тем, что Заказчиком оценки не представлена информация о дате выпуска оцениваемого оборудования, то расчет физического износа Оценщиком проведено по шкале экспертных оценок, широко применяемой в оценочной практике.

Табл. 12.2

Шкала экспертных оценок для определения коэффициента износа

Состояние оборудования	Характеристика физического состояния	Диапазон коэффициентов износа, %
Новое	Новое, практически не эксплуатировавшееся оборудование в отличном состоянии	0 - 5
Очень хорошее	Новое или полностью отремонтированное (реконструированное) оборудование, бывшее в эксплуатации. В отличном состоянии	5 - 15
Хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, находящееся в хорошем состоянии. Имеющиеся дефекты и неисправности носят незначительный характер	15 - 35
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации, находящееся в удовлетворительном состоянии, пригодном для эксплуатации, но требующее текущего ремонта или замены неосновных узлов, элементов	35 - 60
Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации оборудование в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее капитального ремонта или замены основных узлов, элементов	60 - 80
Неудовлетворительное	Оборудование, подлежащее полной реконструкции для продолжения эксплуатации	80 - 97,5
Непригодное к применению или лом	Оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости материалов	97,5 - 100

Источник: <http://www.II-consult.ru/>

Функциональное устаревание - уменьшение потребительской привлекательности тех или иных свойств объекта, обусловленное развитием новых технологий в сфере производства аналогичных машин или оборудования. Снижение привлекательности машин или оборудования вследствие указанных причин влечет за собой ее обесценение. Функциональное устаревание приводит к вытеснению из производства и с рынка целых поколений машин, оборудования. Такой износ может возникнуть уже на стадии проектирования новой техники и технологии, приводя к их устареванию еще до запуска в производство. Функциональное устаревание объекта оценки принято равным 0%.

Экономическое устаревание – есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Оно может быть вызвано 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.

Для расчета экономического устаревания оборудования Оценщиком использована методика, предложенная А.И. Михайловым (ГОУ ВПО «Санкт-Петербургский государственный экономический университет», Дата публикации: 17.06.2013, источник: <http://www.science-education.ru/109-9384>). Ниже приведена таблица со шкалой экспертных оценок.

Табл. 12.3

Шкала экспертных оценок для расчета функционального устаревания оборудования А.И. Михайлов

№ п/п	Состояние	Характеристика экономической ситуации	Коэффициент экономического устаревания, %
1	Ликвидное	Активный спрос и предложение на первичном и вторичном рынках. Первичный и вторичный рынки развиты в достаточной степени. На рынках присутствует должное количество объектов-аналогов.	0
2	Среднеликвидное	Активный спрос на первичном рынке. На первичном рынке представлено должное количество объектов-аналогов и заводов-изготовителей оборудования. Незначительный спрос на вторичном рынке, вызванный узкой специализированностью оборудования. Незначительное количество объектов-аналогов на вторичном рынке.	10
3	Ликвидность ниже среднего	Развитый спрос на первичном рынке. На первичном рынке представлено незначительное количество заводов-изготовителей. Низкий спрос на вторичном рынке, вызванный узкой специализированностью оборудования и индивидуальными конструктивными и техническими характеристиками оборудования. На вторичном рынке представлено единичное количество объектов-аналогов.	30
4	Условно-ликвидное	Ограниченный спрос на первичном рынке, вызванный дороговизной и узкой специализированностью оборудования. На первичном рынке представлено один – два завода-изготовителя. Спрос на вторичном рынке отсутствует в связи с узкой специализированностью оборудования и индивидуальными конструктивными и техническими характеристиками оборудования. Информация о сделках на вторичном рынке является закрытой	50
5	Оборот продукции запрещен	Спрос и предложение на оборудование отсутствуют в связи с экономическими санкциями и нормативным запретом на производство продукции	100

Источник: <http://www.science-education.ru/109-9384>

Так как ликвидность оцениваемого оборудования определена ниже среднего, кроме того оцениваемое оборудование имеет развитый спрос на первичном рынке, при этом на первичном рынке представлено незначительное количество заводов-изготовителей. Низкий спрос на вторичном рынке, вызванный узкой специализированностью оборудования и индивидуальными конструктивными и

техническими характеристиками оборудования, то в рамках данного отчета экономическое устаревание принято 30% в зависимости от индивидуальных особенностей оборудования.

Корректировка на условия продажи объекта оценки

При расчете рыночной стоимости объекта оценки в случае реализации его единым комплексом (совокупность всех единиц оборудования), целесообразно учесть такой стоимостной фактор, как скидка на большой объем приобретаемых товаров, который обусловлен желанием продавца пойти на предоставление скидок взамен увеличению объемов приобретаемого оборудования. Для скидки при оптовой покупке использовался «Справочник оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования» Научный руководитель Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2015 г., стр. 57. По данным справочника размер скидки равен 8%, данные расчёта представлены в Табл. 12.4

Корректировка на монтажные и демонтажные работы оборудования

Затраты на монтажные работы включают в себя производство комплекса работ по монтажу оборудования, в соответствии с нормативными и техническими документами на поставку и монтаж оборудования, включая перемещение оборудования от приобъектного склада до места, монтажа, необходимые сборочные, установочные, сварочные работы, индивидуальные испытания оборудования вхолостую, гидравлические, пневматические и другие виды испытаний на прочность и плотность.

Поскольку в соответствии со ст. 257 Налогового кодекса РФ (часть 2) первоначальная стоимость основного средства определяется как сумма расходов на его приобретение, сооружение, изготовление, доставку и доведение до состояния, в котором оно пригодно для использования, за исключением сумм налогов, подлежащих вычету или учитываемых в составе расходов в соответствии с Налоговым кодексом, затраты на пусконаладочные работы, необходимые для ввода оборудования в эксплуатацию и достижения им паспортной или проектной производительности, также необходимо учитывать при определении затрат на воспроизводство/замещение.

Затраты на монтажные работы оборудования определены на основании информации из Межрегионального информационно - аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве» №96, выпущенным издательством «Ко-Инвест» (выпуск июль 2016 года). Значения доли затрат на монтаж оборудования, от его полной стоимости, приведены в разделе 9 «Технологическое оборудование», подраздел 9.1 «Учет полного круга затрат при оценке стоимости оборудования в составе основных средств». В приведенном источнике затраты на монтажные работы оборудования определены для каждого объекта оценки в зависимости от его назначения.

На основании того, что оценка оборудования проводится в обмене, то соответственно возникает необходимость его демонтажа в целях транспортировки.

Стоимость затрат на демонтаж определяется как доля от стоимости затрат на монтаж рассматриваемого оборудования. При определении величины доли от стоимости затрат на монтаж Оценщик руководствовался Межрегионального информационно - аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве» №96, выпущенным издательством «Ко-Инвест» (выпуск июль 2016 года). Стоимость демонтажа определялась из расчёта 0,7 стоимости монтажа.

Расчет рыночной стоимости оцениваемого оборудования проведен по формуле:

$$\text{Срын} = \text{Сзам/восп} * \text{Кмон/дем} * \text{Кизн и уст},$$

где:

Срын – рыночная стоимость оцениваемого оборудования;

Сзам/восп – затраты на замещение/воспроизводство оцениваемого оборудования;

Кмон/дем – коэффициент, учитывающий монтажные и демонтажные работы оцениваемого оборудования;

Кизн и уст – коэффициент, учитывающий физический износ, функциональное и экономическое устаревания оцениваемого оборудования.

Таким образом, рыночная стоимость представленного к оценке объекта движимого имущества на основе затратного подхода по состоянию на дату оценки с учетом НДС (18%) составляет:

Табл. 12.4

Расчет рыночной стоимости затратным подходом с учётом физического износа, функционального и экономического устареваний движимого имущества

№ поз.	Наименование	Полная величина затрат на воспроизводство с учётом количества, руб.	Физический износ, рассчитанный совмещенным методом	Функциональное устаревание	Экономическое устаревание	Накопленный износ	Монтаж оборудования, КО-Инвест, выпуск 96, январь 2016г.	Демонтаж оборудования КО-Инвест, выпуск 96, январь 2016г.	Стоимость затрат на демонтаж, руб.	Коэффициент учёта условий продажи	Рыночная стоимость затратным подходом, руб.
1	Кондиционер LG S12LHU 2009(N4JO) - Plasma	29 115	0,60	0	0,30	0,72	4,60%	0,70	938	0,9200	7 258
2	Шлюзовая кабина типа МАГNUM Имущество	1 372 618	0,60	0	0,30	0,72	4,60%	0,70	44 198	0,9200	342 201
3	Кондиционер Toshidf RAS -10NK4CX Имущество	41 944	0,60	0	0,30	0,72	4,60%	0,70	1 351	0,9200	10 457
4	Станционное оборудование Business Phone 250 Имущество	613 360	0,60	0	0,30	0,72	4,60%	0,70	19 750	0,9200	152 914
5	Сплит система Имущество	19 501	0,60	0	0,30	0,72	4,60%	0,70	628	0,9200	4 862
6	Кассово-операционный узел Имущество	399 604	0,60	0	0,30	0,72	4,60%	0,70	12 867	0,9200	99 623
7	Кондиционер мульти-сплит Fujitsu General Имущество	46 289	0,60	0	0,30	0,72	4,60%	0,70	1 491	0,9200	11 540
8	Кондиционер сплит-система LG Electronics Имущество	77 222	0,60	0	0,30	0,72	4,60%	0,70	2 487	0,9200	19 252
9	Кондиционер HITACHI RAS-07CH1/RAC-07CHV1 Имущество	21 632	0,60	0	0,30	0,72	4,60%	0,70	697	0,9200	5 393
10	Кондиционер HITACHI RAS-09CH1/RAC-09CHV1 Имущество	21 532	0,60	0	0,30	0,72	4,60%	0,70	693	0,9200	5 368
11	Кондиционер HITACHI RAS-09CH1/RAC-09CHV1 Имущество	21 532	0,60	0	0,30	0,72	4,60%	0,70	693	0,9200	5 368
12	Кухня дл 2 м со встроенным холодильником, плитой и 2 стульям Имущество	64 208	0,60	0	0,30	0,72	4,60%	0,70	2 067	0,9200	16 008
13	Кондиционер настен. Внутрибанковский	54 801	0,60	0	0,30	0,72	4,60%	0,70	1 765	0,9200	13 662
14	Кондиционер настен.LG Внутрибанковский	25 850	0,60	0	0,30	0,72	4,60%	0,70	832	0,9200	6 445
15	Кондиционер настен.LG Внутрибанковский	15 531	0,60	0	0,30	0,72	4,60%	0,70	500	0,9200	3 872
16	Кондиционер SAMSUNG AQ07AME Имущество	14 013	0,60	0	0,30	0,72	4,60%	0,70	451	0,9200	3 494
17	Кондиционер Sumsung AQ07A5ME Имущество	16 212	0,60	0	0,30	0,72	4,60%	0,70	522	0,9200	4 042
18	Кондиционер Samsung AQ07A5ME Имущество	16 212	0,60	0	0,30	0,72	4,60%	0,70	522	0,9200	4 042

№ поз.	Наименование	Полная величина затрат на воспроизводство с учётом количества, руб.	Физический износ, рассчитанный совмещенным методом	Функциональное устаревание	Экономическое устаревание	Накопленный износ	Монтаж оборудования, КО-Инвест, выпуск 96, январь 2016г.	Демонтаж оборудования КО-Инвест, выпуск 96, январь 2016г.	Стоимость затрат на демонтаж, руб.	Коэффициент учёта условий продажи	Рыночная стоимость затратным подходом, руб.
19	Кондиционер LG S12LH Имущество	21 125	0,60	0	0,30	0,72	4,60%	0,70	680	0,9200	5 267
20	Кондиционер GENERAL AWH 14L SAZ (NOCRIA) Внутрибанковский	83 807	0,60	0	0,30	0,72	4,60%	0,70	2 699	0,9200	20 893
21	Кондиционер LG S12LHU 2009(N4JO)-Plazma	34 920	0,60	0	0,30	0,72	4,60%	0,70	1 124	0,9200	8 706
22	Система видеонаблюдения	123 222	0,60	0	0,30	0,72	4,60%	0,70	3 968	0,9200	30 720
23	Кондиционер LG S12LHU 2009(N4JO)-Plazma	34 920	0,60	0	0,30	0,72	4,60%	0,70	1 124	0,9200	8 706
24	Сплит-система Mitsubishi Electric	40 724	0,60	0	0,30	0,72	4,60%	0,70	1 311	0,9200	10 153
25	Кондиционер LG S12LHU 2009(N4JO)-Plazma	29 115	0,60	0	0,30	0,72	4,60%	0,70	938	0,9200	7 258
26	Сплит-система Mitsubishi	24 752	0,60	0	0,30	0,72	4,60%	0,70	797	0,9200	6 171
-	Итого:	-	-	-	-	-	-	-	-	-	813 675

Источник: рассчитано ООО «Инвест Проект»

13. СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ

Международными стандартами оценки рекомендуется применять три подхода оценки – затратный, сравнительный и доходный. Российские стандарты закрепляют эти подходы как обязательные. Следование международным стандартам и российскому законодательству вызывает необходимость согласования полученных результатов, так как названные подходы применяются к одному и тому же объекту в рамках одной и той же оценочной процедуры.

Согласование результата оценки – получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

Задача согласования заключается в сведении различных результатов в единую интегрированную оценку стоимости имущества.

Для расчета каждого из подходов были использованы рыночные данные. Аналоги подобраны исходя из ценообразующих факторов. Результаты оценки недвижимого имущества получены в рамках сравнительного и доходного подхода. Затратный подход применялся для определения стоимости движимого имущества. Учитывая разбалансированность рынка в условиях существующей экономической ситуации, а также затруднительность прогноза изменения арендных ставок, так как арендные ставки достаточно чувствительны к изменениям в конъюнктуре рынка недвижимости, доходному подходу в рамках настоящего Отчета присваивается вес 0,2 в долях. Сравнительному подходу присваивается вес 0,8 в долях – для недвижимого имущества. Затратному подходу присваивается вес 1,00 в долях для движимого имущества (неотделимых улучшений).

Описанный выше анализ результатов расчетов опирается, прежде всего, на вывод, сделанный при анализе наиболее эффективного использования оцениваемого объекта в соответствии с указанным в Стандартах оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденных Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».

Табл. 13.1

Рыночная стоимость, полученная при использовании различных подходов⁸:

Объект	Стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.	Весовой коэффициент	Стоимость, полученная в рамках доходного подхода, руб.	Весовой коэффициент	Стоимость, полученная в рамках затратного подхода, руб.	Весовой коэффициент	Итоговые результаты, руб.
Здание по адресу Москва, Спиридоньевский пер., д.17, (расположенное на земельном участке площадью 480 кв. м, договор аренды до 18.02.2025г.), площадью 1 109,1 кв. м	336 112 755	0,80	195 652 019	0,20	Не применялся (обоснован отказ)	0,0	308 020 608
В том числе:							
Право долгосрочной аренды земельного участка, площадью 480 кв. м ⁹	187 959 104	1,00	Не применялся (обоснован отказ)	0,0	Не применялся (обоснован отказ)	0,0	187 959 104
Кондиционер LG	Не	0,0	Не	0,0	7 258	1,00	7 258

⁸ С 01.01.2015 операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должника, признанного в соответствии с российским законодательством несостоятельным (банкротом), не являются объектом обложения НДС (пп. 15 пункта 2 статьи 146 НК РФ)

⁹ В целях настоящего Отчета определялась стоимость права долгосрочной аренды земельного участка

Объект	Стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.	Весовой коэффициент	Стоимость, полученная в рамках доходного подхода, руб.	Весовой коэффициент	Стоимость, полученная в рамках затратного подхода, руб.	Весовой коэффициент	Итоговые результаты, руб.
S12LHU 2009(N4JO) - Plazma	применялся (обоснован отказ)		применялся (обоснован отказ)				
Шлюзовая кабина типа МАГNUM Имущество	Не применялся (обоснован отказ)	0,0	Не применялся (обоснован отказ)	0,0	342 201	1,00	342 201
Кондиционер Toshidf RAS - 10NK4CX Имущество	Не применялся (обоснован отказ)	0,0	Не применялся (обоснован отказ)	0,0	10 457	1,00	10 457
Станционное оборудование Business Phone 250 Имущество	Не применялся (обоснован отказ)	0,0	Не применялся (обоснован отказ)	0,0	152 914	1,00	152 914
Сплит система Имущество	Не применялся (обоснован отказ)	0,0	Не применялся (обоснован отказ)	0,0	4 862	1,00	4 862
Кассово-операционный узел Имущество	Не применялся (обоснован отказ)	0,0	Не применялся (обоснован отказ)	0,0	99 623	1,00	99 623
Кондиционер мульти-сплит Fujitsu General Имущество	Не применялся (обоснован отказ)	0,0	Не применялся (обоснован отказ)	0,0	11 540	1,00	11 540
Кондиционер сплит-система LG Electronics Имущество	Не применялся (обоснован отказ)	0,0	Не применялся (обоснован отказ)	0,0	19 252	1,00	19 252
Кондиционер HITACHI RAS-07CH1/RAC-07CHV1 Имущество	Не применялся (обоснован отказ)	0,0	Не применялся (обоснован отказ)	0,0	5 393	1,00	5 393
Кондиционер HITACHI RAS-09CH1/RAC-09CHV1 Имущество	Не применялся (обоснован отказ)	0,0	Не применялся (обоснован отказ)	0,0	5 368	1,00	5 368
Кондиционер HITACHI RAS-09CH1/RAC-09CHV1 Имущество	Не применялся (обоснован отказ)	0,0	Не применялся (обоснован отказ)	0,0	5 368	1,00	5 368
Кухня дл 2 м со встраенным холодильником, плитой и 2 стульям Имущество	Не применялся (обоснован отказ)	0,0	Не применялся (обоснован отказ)	0,0	16 008	1,00	16 008
Кондиционер настен. Внутрибанковский	Не применялся (обоснован отказ)	0,0	Не применялся (обоснован отказ)	0,0	13 662	1,00	13 662
Кондиционер настен.LG Внутрибанковский	Не применялся (обоснован отказ)	0,0	Не применялся (обоснован отказ)	0,0	6 445	1,00	6 445
Кондиционер настен.LG Внутрибанковский	Не применялся (обоснован отказ)	0,0	Не применялся (обоснован отказ)	0,0	3 872	1,00	3 872
Кондиционер SAMSUNG AQ07AME Имущество	Не применялся (обоснован отказ)	0,0	Не применялся (обоснован отказ)	0,0	3 494	1,00	3 494
Кондиционер Sumsung AQ07A5ME Имущество	Не применялся (обоснован отказ)	0,0	Не применялся (обоснован отказ)	0,0	4 042	1,00	4 042
Кондиционер Samsung AQ07A5ME Имущество	Не применялся (обоснован отказ)	0,0	Не применялся (обоснован отказ)	0,0	4 042	1,00	4 042
Кондиционер LG S12LH Имущество	Не применялся (обоснован отказ)	0,0	Не применялся (обоснован отказ)	0,0	5 267	1,00	5 267

Объект	Стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.	Весовой коэффициент	Стоимость, полученная в рамках доходного подхода, руб.	Весовой коэффициент	Стоимость, полученная в рамках затратного подхода, руб.	Весовой коэффициент	Итоговые результаты, руб.
Кондиционер GENERAL AWH 14L SAZ (NOCRIA) Внутрибанковский	Не применялся (обоснован отказ)	0,0	Не применялся (обоснован отказ)	0,0	20 893	1,00	20 893
Кондиционер LG S12LHU 2009(N4JO)-Plazma	Не применялся (обоснован отказ)	0,0	Не применялся (обоснован отказ)	0,0	8 706	1,00	8 706
Система видеонаблюдения	Не применялся (обоснован отказ)	0,0	Не применялся (обоснован отказ)	0,0	30 720	1,00	30 720
Кондиционер LG S12LHU 2009(N4JO)-Plazma	Не применялся (обоснован отказ)	0,0	Не применялся (обоснован отказ)	0,0	8 706	1,00	8 706
Сплит-система Mitsubishi Electric	Не применялся (обоснован отказ)	0,0	Не применялся (обоснован отказ)	0,0	10 153	1,00	10 153
Кондиционер LG S12LHU 2009(N4JO)-Plazma	Не применялся (обоснован отказ)	0,0	Не применялся (обоснован отказ)	0,0	7 258	1,00	7 258
Сплит-система Mitsubishi	Не применялся (обоснован отказ)	0,0	Не применялся (обоснован отказ)	0,0	6 171	1,00	6 171

Источник информации: расчет Оценщика

Табл. 13.2

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки:

Наименование объекта	Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки, руб.
Здание по адресу Москва, Спиридоньевский пер., д.17, (расположенное на земельном участке площадью 480 кв. м, договор аренды до 18.02.2025г.), площадью 1 109,1 кв. м, в том числе неотделимые улучшения:	
1.1 Кондиционер LG S12LHU 2009(N4JO) - Plazma	
1.2 Шлюзовая кабина типа МАГНУМ Имущество	
1.3 Кондиционер Toshidf RAS -10NK4CX Имущество	
1.4 Станционное оборудование Business Phone 250 Имущество	
1.5 Сплит система Имущество	
1.6 Кассово-операционный узел Имущество	
1.7 Кондиционер мульти-сплит Fujitsu General Имущество	
1.8 Кондиционер сплит-система LG Electronics Имущество	
1.9 Кондиционер HITACHI RAS-07CH1/RAC-07CHV1 Имущество	
1.10 Кондиционер HITACHI RAS-09CH1/RAC-09CHV1 Имущество	308 020 608
1.11 Кондиционер HITACHI RAS-09CH1/RAC-09CHV1 Имущество	
1.12 Кухня дл 2 м со встренным холодильником, плитой и 2 стульям Имущество	
1.13 Кондиционер настен. Внутрибанковский	
1.14 Кондиционер настен.LG Внутрибанковский	
1.15 Кондиционер настен.LG Внутрибанковский	
1.16 Кондиционер SAMSUNG AQ07AME Имущество	
1.17 Кондиционер Sumsung AQ07A5ME Имущество	
1.18 Кондиционер Samsung AQ07A5ME Имущество	
1.19 Кондиционер LG S12LH Имущество	
1.20 Кондиционер GENERAL AWH 14L SAZ (NOCRIA) Внутрибанковский	
1.21 Кондиционер LG S12LHU 2009(N4JO)-Plazma	
1.22 Система видеонаблюдения	
1.23 Кондиционер LG S12LHU 2009(N4JO)-Plazma	

Наименование объекта	Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки, руб.
1.24 Сплит-система Mitsubishi Electric	
1.25 Кондиционер LG S12LHU 2009(N4JO)-Plazma	
1.26 Сплит-система Mitsubishi	

Источник информации: расчет Оценщика

14. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавшие данный Отчет оценщики настоящим удостоверяют, что:

- Все данные, представленные в Отчете, изложены верно и соответствуют действительности.
- Приведенные в Отчете анализ, мнения и заключения ограничиваются только оговоренными предпосылками и ограничительными условиями, являющимися частью Отчета, и являются непредвзятым профессиональным анализом, мнением и заключением.
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни будущей заинтересованности в оцениваемой собственности, а также не имеет личных предубеждений относительно всех участвующих сторон.
- Величина вознаграждения Оценщика никак не связана действиями или событиями, произошедшими в результате анализа, мнений и заключений, содержащихся в Отчете, или полученных при его использовании.
- В процессе анализа данных ни одно лицо не оказывало Оценщику сколько-нибудь существенной помощи.
- У оценщиков, подписавших данный Отчет, не было личной заинтересованности или какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке имущества рассматриваемого в настоящем Отчете, или в отношении сторон, имеющих к нему причастность. Оценщики выступали в качестве беспристрастных консультантов.
- С учетом опыта оценщиков, удостоверяем, что изложенные в Отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и не содержат ошибок.
- В процессе анализа данных ни одно лицо не оказывало Оценщику сколько-нибудь существенной помощи.
- Оценка произведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, наложенных условиями исходной задачи. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в Отчете.
- Расценки за это исследование никоим образом не связаны с величиной рыночной стоимости объекта, оцениваемого в настоящем Отчете.
- Задание на оценку не основывалось на требованиях получения определенного результата; все лица, участвовавшие в подготовке настоящего Отчета и оказавшие профессиональное содействие в оценке, указаны ниже.

Квалификация непосредственного исполнителя подтверждена соответствующими документами, приложенными к настоящему Отчету (Приложение).

Дипломированный оценщик,

(диплом ПП-1 №865676)

член Некоммерческого саморегулируемой организации

«Свободный Оценочный Департамент»

Номер по реестру 598 от 27.01.2015 г.

Громченко В. Б.

Дипломированный оценщик,

(диплом ПП № 711003)

Член некоммерческого партнёрства (саморегулируемой межрегиональной ассоциации специалистов-оценщиков)

(СМАО). Номер по реестру 1745 от 01.02.2008

Бондарев С.В.

7 февраля 2017 г.

15. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

15.1. НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

1. Гражданский кодекс РФ. Ч . I - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26 января 1996 г.
2. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., №135-ФЗ в редакции Федерального закона Российской Федерации от 23.07.2013 г.
3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297).
4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298).
5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 299).
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. №611).

15.2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
6. Фридман Д., Ордуей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.
8. Ковалев А.П. и др. Оценка рыночной стоимости машин и оборудования. Учебно-практическое пособие. Под общей редакцией В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998. – 240 с.
9. Оценка машин и оборудования. Учебное пособие. Под общей редакцией Антонова В.П.-М.: Институт оценки природных ресурсов, 2000.
10. Саприцкий Э.Б. Методология оценки стоимости промышленного оборудования. –М.: Институт промышленного развития (Информэлектро), 1996.
11. Попеско А.И. и др. Износ технологических машин и оборудования при оценке их рыночной стоимости: Учебное пособие. М.: «Российское общество оценщиков», 2002. – 241 с.: ил. (сер. «Энциклопедия оценки»).

16. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ПРАВОМОЧИЕ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

АО «НАЦИОНАЛЬНАЯ СТРАХОВАЯ КОМПАНИЯ ТАТАРСТАН»

Юридический адрес: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Чуйкова, д.2 б

Банковские реквизиты: р/с: 40702810700020000507 в «Ак Барс» Банке, БИК 049205805

Телефон: (843) 2721-521 Факс: (843) 519-35-50 Электронная почта: info@nasko.ru

ПОЛИС

СТРАХОВАНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ

№ 0603 049907

Серия ПООЦ

АО «Национальная страховая компания ТАТАРСТАН» (далее - Страховщик) и ООО «Инвест Проект» (далее - Страхователь) в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» в редакции от 06.06.2006 г. заключили договор страхования.

1. Страхователь: ООО «Инвест Проект», Адрес юридический: Московская область, Ногинский район,

г. Электроугли, ул. Школьная, д. 38, оф.. 2. Адрес фактический: 107207, г. Москва, Щелковское шоссе, д.77 стр.1
ИНН 5031064998 КПП 503101001

р/с 40702810503600141031 в ПАО Банк Возрождение, кор/с 30101810900000000181 БИК 044525181

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

3. Страховой случай: возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок, упущений (которыми по настоящему Договору являются нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.

Ущерб, причиненный оценщиком в период действия договора страхования ответственности, подлежит возмещению в течение срока исковой давности (3 года). Факт причинения вреда Выгодоприобретателю устанавливается судом, арбитражным судом или третейским судом.

4. Потребители услуг Оценщика: третьи лица с которыми Страхователь заключил договор об оценке.

5. Страховая сумма (лимит возмещения): 500 000 000,00 (Пятьсот миллионов) рублей

в т.ч. по одному страховому случаю: 500 000 000,00 (Пятьсот миллионов) рублей

6. Франшиза отсутствует.

7. Страховая премия к уплате: 135 000,00 (Сто тридцать пять тысяч рублей 00 копеек) рублей.

Порядок уплаты: безналичным перечислением; первый взнос до "07" сентября 2016 г. в размере 65 000,00

(Шестидесяти пять тысяч) рублей, второй взнос - до "25" декабря 2016 г. в размере 35 000,00 (Тридцати пяти тысяч)

рублей, третий взнос до «31» мая 2017 г. в размере 35 000,00 (Тридцати пяти тысяч) рублей.

Уплачено " 07 " сентября 2016 г. в размере: 65 000,00 (Шестидесяти пять тысяч) рублей пл. поручение № 505.

8. Срок действия договора с "02" октября 2016 г. по "01" октября 2017 г.

9. Иные условия и оговорки: ретроактивный период с 22 июля 2014 г.

10. Договор может быть изменен и прекращен в соответствии с условиями, изложенными в Правилах страхования.

11. Заявление о страховании профессиональной ответственности оценщиков от "02" сентября 2016 г. и Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков являются неотъемлемыми частями настоящего договора страхования.

Страхователь: / А.Н. Гурьев /

С правилами страхования ознакомлен и согласен. Правила страхования получил.

"07" сентября 2016 г.

М.П.

Подпись: "07" сентября 2016 г. в г. Москва

Страховщик: /Л.П. Фомина /





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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«27» января 2015г.
Дата выдачи свидетельства

№598
Номер свидетельства

Специалист-оценщик

ГРОМЧЕНКО ВЛАДИМИР БОРИСОВИЧ

Московская область, г. Москва
Паспорт 46 06 №187488 выдан Реутовским ГОВД Московской области 30.03.2004г.

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

Президент НП СРО «СВОД»



А.В. Лебедев

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



ПОЛИС №0991R/776/F0306/6

Настоящий Полис обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий "Правил страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: оценщик Громченко Владимир Борисович
Адрес регистрации и/или ИНН: 111555 г. Москва, ул. Молостовых, д. 11, корп. 2, кв. 341

Объект страхования:

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

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

Страховой случай: установленный вступившим в законную силу решением суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

В случае наступления страхового случая, Страховщик производит страховую выплату в размере причиненного заказчику и (или) третьему лицу реального ущерба, установленном вступившим в законную силу решением суда, но не более размера страховой суммы по настоящему Полису.

Страховым случаем в рамках п. 3.1.3 Правил страхования является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Полису страхования, при условии что:

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

Оценочная деятельность: профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

Страховая сумма: 300000 руб. (Триста тысяч рублей 00 копеек) - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия настоящего Полиса.

Лимит ответственности на один страховой случай: 300000 руб. (Триста тысяч рублей 00 копеек)

Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в настоящем Полисе.

Франшиза не установлена

Страховая премия: 500 руб. (Пятьсот рублей 00 копеек).

Подлежит оплате Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет или в кассу Страховщика в соответствии со Счетом №0991R/776/F0306/6 от 2 сентября 2016 г.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия настоящего Полиса (Период страхования):

Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 12 ноября 2016 г. и действует по 24 часа 00 минут 11 ноября 2017 г. включительно.

По настоящему Полису страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие с 12 ноября 2016 г. по 11 ноября 2017 г.

Случай признается страховым при условии, что:

- нарушения федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности были допущены Страхователем в период с 12 ноября 2016 г. по 11 ноября 2017 г. (обе даты включительно);

- Страхователю предъявлены претензии или исковые требования о возмещении причиненного ущерба в период с 12 ноября 2016 г. по 11 ноября 2017 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Полиса.

Страховщик: /Кожемякин А.А./
Дов. №9287/14 от 17 ноября 2014 г.

Страхователь: /Громченко Владимир Борисович/

Полис (первичный/продлонгация):
Первичный

Место и дата выдачи Полиса:
г. Москва, 2 сентября 2016 г.

Настоящий Полис обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий "Правил страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: оценщик Бондарев Сергей Владимирович
Адрес регистрации и/или ИНН: г. Москва, ул. Щербаковская, д. 57/20, кв. 72

Объект страхования:

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

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

Страховой случай: установленный вступившим в законную силу решением суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

В случае наступления страхового случая, Страховщик производит страховую выплату в размере причиненного заказчику и (или) третьему лицу реального ущерба, установленном вступившим в законную силу решением суда, но не более размера страховой суммы по настоящему Полису.

Страховым случаем в рамках п. 3.1.3 Правил страхования является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Полису страхования, при условии что:

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

Оценочная деятельность: профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

Страховая сумма: 30000000 руб. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек) - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия настоящего Полиса.

Лимит ответственности на один страховой случай: 30000000 руб. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)

Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в настоящем Полисе.

Франшиза не установлена

Страховая премия: 14500 руб. (Четырнадцать тысяч пятьсот рублей 00 копеек).

Подлежит оплате Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет или в кассу Страховщика в соответствии со Счетом №0991R/776/F0304/6 от 2 сентября 2016 г.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия настоящего Полиса (Период страхования):

Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 3 октября 2016 г. и действует по 24 часа 00 минут 2 октября 2017 г. включительно.

По настоящему Полису страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие с 3 октября 2016 г. по 2 октября 2017 г.

Случай признается страховым при условии, что:

- нарушения федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности были допущены Страхователем в период с 3 октября 2016 г. по 2 октября 2017 г. (обе даты включительно);
- Страхователю предъявлены претензии или исковые требования о возмещении причиненного ущерба в период с 3 октября 2016 г. по 2 октября 2017 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Полиса.


Страховщик: _____ /Кожемякин А.А./
Дов. №9287/14 от 17 ноября 2014 г.

Страхователь: _____ /Бондарев Сергей Владимирович/

Полис (первичный/продлонгация):
Первичный

Место и дата выдачи Полиса:
г. Москва, 2 сентября 2016 г.




РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано
Сергею Богдареву
в том, что он(а) с д.д. июня 2008 г. по 7 июля 2008 г.
повысил(а) свою квалификацию в (на) Московской государственной строительной академии
по программе «Высшая деловая подготовка»

в объеме 108 часов

За время обучения сда(а) л(ы) экзамен(ы) по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
<u>Обязательные дисциплины</u>	<u>44</u>	
<u>Дисциплины по выбору</u>	<u>32</u>	
<u>Итоговый оценочный экзамен</u>	<u>4</u>	<u>отлично</u>


Провис(а) мент
(подпись)

выполн(а) мент
(подпись)

Ректор (директор) Уваров
Секретарь Уваров

г/д Москва июль 2008

МФУ «Техин», 1008



Свидетельство является государственной документацией
о повышении квалификации

Регистрационный номер 499
15.07.2008г.



**17. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО
МАТЕРИАЛА**

Материалы, отобранные для оценки рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода:

www.cian.ru/sale/commercial/150164696/

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Коммерческая недвижимость в Москве > ЦАО > Таганский > метро Таганская > улица Земляной Вал Новый поиск

здание Посмотрено: всего 115, за сегодня 1 Платное 18 янв, 10:54

Москва, район Таганский, ул. Земляной Вал, 65
Показать на карте
М Таганская, 10 мин. пешком

250 000 000 руб.
241 313 руб. за м², продажа

Следить за изменением цены



+7 966 002-84-92 . +7 926 535-03-53
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

О здании

Тип здания:	свободное
Общая площадь:	1 036 м ²
Этажей в здании:	5
Высота потолков:	3 м
Линия домов:	первая
Класс:	B
Участок:	в аренде
Категория:	действующий
Вентиляция:	приточная
Кондиционирование:	местное
Отопление:	центральное
Система пожаротушения:	сигнализация

Продается отдельно стоящее здание административное здание класса B, площадью 1035 кв.м, 10 минут пешком от метро Таганская, высокий рекламный потенциал здания удобная транспортная доступность. Первая линия домов. Отдельный вход. Рабочее состояние. Кабинетная планировка. Высота потолков 3 м. В здании: система водоснабжения, система отопления, Телекоммуникации: телефон, интернет. Один собственник более 3-х лет. Обременений нет. Электричество:160 кВт. Земельный участок 426 м2. Естественная вентиляция. Сплит-системы. Развитая инфраструктура: Рестораны, Банки, Супер маркеты, Салоны красоты. Наземная, Стихийная парковка. Круглосуточный доступ. Провайдеры: Коммерческие.

ID:60146
+7 966 002-84-92 . +7 926 535-03-53
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

РЕКЛАМА
ЖК Солнечная Система. Продолжение легенды!
Старт продаж 2-ой очереди! Более 50 вариантов планировок, вся инфра-
ра.
Тел.: (495) 181-27-64
Прямые договоры на нашем сайте

РЕКЛАМА
Квартиры в ЖК «Новокрасково»
300м от ст. Коренево, собственная инфраструктура, дворы без машин. От
1,7 млн. Ипотека без первого взноса.
Тел.: (499) 110-93-72

www.cian.ru/sale/commercial/152224042/

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Коммерческая недвижимость в Москве > ЦАО > Мещанский > метро Трубная > Неглинная улица

[Изменить условия](#) [Подписаться на похожие](#)

здание

Москва, район Мещанский, Неглинная ул., 18/1
[Показать на карте](#)
 М Трубная, 4 мин. пешком
 М Кузнецкий мост, 5 мин. пешком

290 000 000 руб.
 378 097 руб. за м², продажа



[Следить за изменением цены](#)

+7 905 500-30-56
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН








О здании

Год постройки:	1917
Тип здания:	свободное
Общая площадь:	767 м ²
Этажей в здании:	4
Высота потолков:	3 м
Класс:	B
Участок:	в аренде
Категория:	действующий
Отопление:	центральное


Продажа особняка 767 кв.м., Здание 1917г. постройки, капитальный ремонт 1999 году. Не памятник архитектуры. Предыдущий арендатор -банк. Назначение : офис, мед центр, банк и т.д. . Один парадный вход с первой линии и 2 со двора. электричество 75квт., типовой этаж со 2 по 4., 3-машиноместа во дворе. Отопление центральное. Вход с Нижнего Кисельного переулка!

 ID:179146 
 +7 905 500-30-56
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
[ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ](#)

Продать быстрее Просмотров: всего 80, за сегодня 1 **Платное** вчера, 13:12

РЕКЛАМА

 ЖК «Фили Град»
 Бизнес-класс. Панорамные виды на Москва-реку и Москва-Сити, рядом Филевский парк. Свой паркинг.
 Тел.: (495) 357-50-33
скидка 10% на оплату заутра
 Проектная декларация на рекламируемом сайте

www.cian.ru/sale/commercial/148814234/

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Коммерческая недвижимость в Москве > ЦАО > Басманный > метро Бауманская > Бакунинская улица

[Изменить условия](#)

[Подписаться на похожие](#)

здание

Москва, район Басманный, Бакунинская ул., 10-12С2

[Показать на карте](#)

Бауманская, 5 мин. пешком

195 000 000 руб.

239 264 руб. за м²

[Следить за изменением цены](#)

+7 495 980-53-12 , +7 903 968-58-31

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

О здании

Тип здания: административное здание

Общая площадь: 815 м²

Этажей в здании: 2

Продаем в 5 минутах пешком от м. Бауманская на ул. Бакунинская комплекс 2 административных здания класса В+ в отличном состоянии площадью 600 кв.м. и 215 кв.м. Здания находятся в отличном эксплуатационном состоянии, оформлены в собственность. Земельный участок общей площадью 340 кв.м. находится в аренде у города. Здания имеют внутренний двор, позволяющий припарковать 10-12 машин. Цена: 195 млн. руб.



ID:296546

+7 495 980-53-12 , +7 903 968-58-31

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Продать быстрее

Просмотров: всего 133, за сегодня 1

Платное

вчера, 12:51



Материалы, отобранные для оценки рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода:

www.cian.ru/rent/commercial/153349873/

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Коммерческая недвижимость в Москве > ЦАО > Мещанский > метро Цветной бульвар > переулок Печатников

[Изменить условия](#) [Подписаться на похожие](#)

здание
Москва, район Мещанский, пер. Печатников, 7
[Показать на карте](#)
 М Цветной бульвар, 7 мин. пешком

500 000 руб. в месяц
 40 000 руб. за м² в год

[Следить за изменением цены](#)

+7 495 222-93-57, +7 968 660-68-96
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Тип аренды: субаренда
 Срок аренды: длительный


О здании
 Тип здания: административное здание
 Общая площадь: 150 м²
 Этажей в здании: 2

Лот 4865. Презентабельный офисный особняк. ИФНС 2.Дополнительная информация: Класс здания: В+. Вход: свободный вход. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Здание: нежилое. Планировка: кабинетная. Отделка: с отделкой. Этаж: 1. Этажность: 2. Парковка: наземная. Лифты: нет.


Kandvik PRO
 +7 495 222-93-57, +7 968 660-68-96
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
[ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ](#)

[Добавить в избранное](#) [Комментарий](#) [Пожаловаться](#)
[Экспорт](#) [Поделиться](#)

Сдать быстрее Просмотров: всего 0, за сегодня 0 сегодня, 08:05



ЦИАН ID 206177



РЕКЛАМА
 Индустриальный парк Чашниково
 Продажа земельных участков от 0.5 до 50 Га ПРОМ назначения с коммуникациями. 24 км от МКАД, 1-я линия трассы, коммуникации.
 Тел.: (495) 255-28-34

www.cian.ru/rent/commercial/153348159/

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Коммерческая недвижимость в Москве > ЦАО > Мещанский > метро Проспект Мира > проспект Мира

[Изменить условия](#)

[Подписаться на похожие](#)

здание

Москва, район Мещанский, просп. Мира, 68 [Показать на карте](#)

Проспект Мира, 5 мин. пешком

4 700 000 руб. в месяц

20 000 руб. за м² в год

[Следить за изменением цены](#)

+7 495 369-33-49 . +7 917 546-77-94

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Тип аренды: **прямая**
Срок аренды: **длительный**

О здании

Тип здания: **особняк**
Общая площадь: **2 820 м²**
Этажей в здании: **4**

Просьба агентам не звонить. По какой-то причине этот агент не готов сотрудничать с другими агентами.

Лот 156567 Предлагается в аренду особняк 7 минутах от метро Проспект Мира. Четырех этажное здание 2 820 кв.м. Кабинетная планировка, хорошее состояние. Имеется свой внутренний двор, огороженная территория. Участок земли 1700 кв.м в собственности. Прямая аренда Система кондиционирования и приточно-вытяжная вентиляция. и высокоскоростной интернет по выделенной линии. Система контроля допуска, видеонаблюдение. Охранная и пожарная сигнализации. Парковка 30 машино мест 5000 рублей . Электричество 142 кВт цена 20000 рублей в год НДС и коммуналка отдельно
Игорь Геннадиевич, доб. 219, ЛОТ 156567



Апекс-Недвижимость

+7 495 369-33-49 . +7 917 546-77-94

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Сдать быстрее

Просмотров: всего 2, за сегодня 2 сегодня, 05:40



ЦИАН ID 26407




Квартиры в ЖК «Одинцово-1»
Квартиры комфорт-класса от 2,3 млн руб. Новогодняя скидка 10%!
Подробности по телефону!
Тел.: (495) 134-69-00

РЕКЛАМА

Проектная декларация на рекламируемом сайте

← → ↻ 🏠 🌐 viparenda.ru/objekt/osobyayk_na_Nylovskom_tupike/

Фасад



Характеристики

Тип здания: Особняк
 Этажность: 3 этажа
 Класс здания: А

Расположение

Округ: ЦАО
 Район: Пресненский
 Улицы: Москва, Хлыновский тупик, 3
 Налог на кв. м: 3


Рейтинг

Сервисные услуги: ★★★★★
 Инфраструктура: ★★★★★
 Инженерные системы: ★★★★★
 Удаленность от метро: ★★★★★
 Парковка: ★★★★★

0

Ближайшие станции метро к особняку «на Хлыновском тупике» Кликните на название станции чтобы посмотреть маршрут

Арбатская - 668 м
Охотный ряд - 836 м
Пушкинская - 804 м
Тверская - 757 м
Чеховская - 901 м



Вакантные площади 1

<input checked="" type="checkbox"/> Этаж	Площадь	Цена за м ² в год	Бонусное предложение фото
<input checked="" type="checkbox"/> Здание целиком	1 485 м ²	25 000 р	📷 📄 🏠

Параметры [Описание особняка на Хлыновском тупике](#) [Отзывы о особняке на Хлыновском тупике](#)

Инженерные системы

- **Нагрев** -но-вытяжка с вентиляцией
- Противопожарная сигнализация
- Видеонаблюдение, телефония и интернет

Материалы, отобранные для оценки рыночной стоимости земельного участка:

www.cian.ru/sale/suburban/149316695/

Недвижимость в Москве > Продажа > Продажа земельных участков в Московской области > ЦАО > Замоскворечье > метро Третьяковская > Пятницкая улица

Новый поиск

участок 11 сот.

Москва, район Замоскворечье, Пятницкая ул., 40С1

[Показать на карте](#)

Третьяковская, 5 мин. пешком

Просмотров: всего 484, за сегодня 6 **Платное** 18 янв, 11:14

400 000 000 руб.

[Следить за изменением цены](#)

+7 495 222-85-15 , +7 985 222-85-15

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Общая информация:

Тип земли:	инвестпроект
Площадь участка:	11 сот.
Газ:	есть
Канализация:	есть
Водоснабжение:	есть
Электричество:	есть

ВНИМАНИЕ ! Продается Проект строительства торгово-офисного здания.3 минуты от метро Третьяковская. ГПЗУ ПОЛУЧЕНО. Срок строительства (после открытия финансирования) составит около 2-х лет. Проектом предусматривается строительство административного здания переменной этажности из двух объединенных объемов: 3-х этажного и 4-х этажного с максимальным сохранением планировочных и высотных характеристик прежней исторической застройки. ТЭПы, утвержденные решением ГЭК от 06.03.2015: общая площадь 3883 кв.м., в т.ч. надземная 2112 кв.м., верхняя отметка 12м. При этом, О АМРА Строй Проект (правопреемником которого является О БАТ ПроектСтрой) разработан и подготовлен к сдаче в МГЭ Проект строительства здания (стадия П) со следующими ТЭПами:Общая площадь здания, в том числе: 3 290,27 кв.м.- подземная часть 896,6 кв.м.- надземная часть 2 393,67 кв.м.Строительный объем задания, в том числе: 14 224,4 куб.м.- подземной части 4 810,5 куб.м. - надземной части 9 413,9 куб.м. Этажность комплекса 4-х и 3-х уровней Общая арендопригодная площадь, в том числе: 2 126 кв.м. - офисных помещений 1 260 кв.м. - торговых помещений 866 кв.м. В настоящее время объект представляет собой огороженную охраняемую строительную площадку. Все старые строения на участке снесены. Строительная площадка подготовлена. Произведены работы по усилению фундаментов соседних зданий, попадающих в зону влияния предполагаемого строительства



Red Star **PRO**

+7 495 222-85-15 , +7 985 222-85-15

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН



ЦИАН ID 255030



Квартиры в ЖК «Новокуркино»
Квартиры от 3 млн руб. Развитая инфраструктура. Рассрочка! Новогодняя скидка 10%! Подробности по телефону!
Тел.: (495) 134-84-05

РЕКЛАМА

Проектная декларация на рекламируемом сайте



Квартиры от застройщика от 56 600 кв.м.
Квартиры в ЖК в центре! Вся инфра-ра, детский сад, парковка, огорож-я территория. Дарим скидку 5%.
Тел.: (916) 744-27-47

РЕКЛАМА

Проектная декларация на рекламируемом сайте

www.cian.ru/sale/suburban/151212928/

Недвижимость в Москве > Продажа > Продажа земельных участков в Московской области > ЦАО > Хамовники > метро Кропоткинская > Пожарский переулок Новый поиск

❤️ **коммерческая земля**
Москва, район Хамовники, Пожарский пер., 15С2
[Показать на карте](#)
🚶 Кропоткинская, 7 мин. пешком

120 000 000 руб.
59 405 941 руб. за сот.

✉ [Следить за изменением цены](#)

+7 963 663-93-39 , +7 495 507-05-90
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Об объекте

Площадь:	2,02 сот.
Категория земли:	земли поселений
Вид разрешенного использования:	общественное использование объектов капитального строительства
Электричество:	по границе участка (мощность 35 кВт)
Газ:	нет
Канализация:	по границе участка (центральная)
Водоснабжение:	по границе участка (центральное)
Подъездные пути:	асфальтированная дорога



Продаётся земельный участок общей площадью 202кв.м по адресу: город Москва, Пожарский переулок, владение 15, строение 2. Расположен в 350 метров от станции метро Кропоткинская, в одном из лучших мест района Хамовники. Категория земельного участка: земли населённых пунктов. Вид разрешенного пользования для размещения общественно деловых объектов. Собственность. Идеален для строительства апарт-отелей, личной резиденции, представительства крупной компании. Коммуникации центральные. Цена 120 000 000 рублей.

Продать быстрее Просмотров: всего 342, за сегодня 3 Платное 15 ноя, 19:27

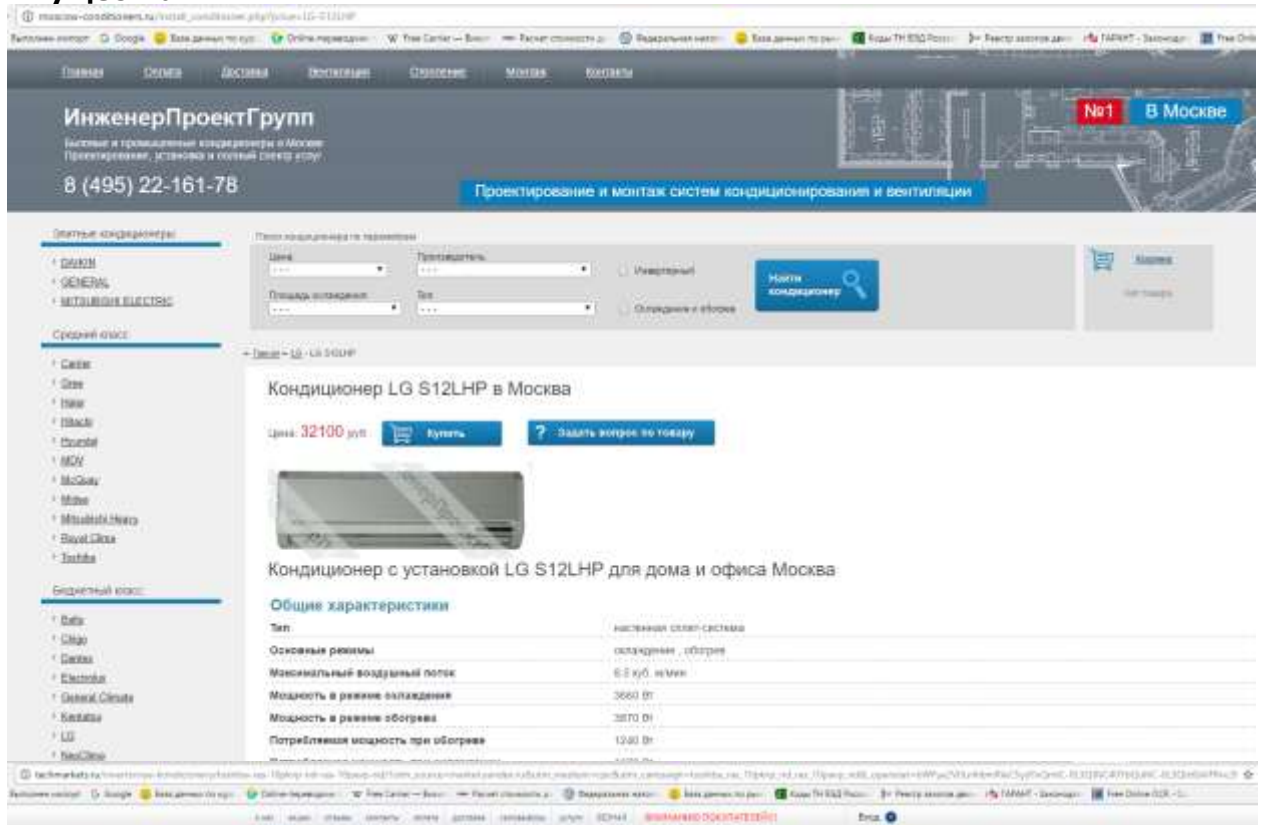
РЕКЛАМА
Квартиры в ЖК «Левобережный»
Квартиры от 3.2 млн рублей. Развитая инфраструктура. Крытый паркинг на 600 мест. Новогодняя скидка 10%! Подробности по телефону!
Тел.: (495) 134-64-21

development.ru/1093.html

Перейти к списку всех объектов или перейти на общую карту со всеми объектами

НОМЕР ОБЪЕКТА: МС-1093	АДРЕС: Воротниковский переулок, вл.8,стр.2
	КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ: Участок 2 сотки в пределах Садового Кольца на второй линии домов тихого переулка недалеко от ст.м.Маяковская ЦЕНА: 92.000.000руб
ВАРИАНТЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И ПЕРСПЕКТИВЫ: Возможно строительство здания общей площадью 484кв.м в соответствии с имеющимся на руках ГПЗУ, с возможностью увеличения площади до 880кв.м, по текущему назначению – гостиница, возможна смена назначения	
ОПИСАНИЕ, ФОТО И КОНТАКТНЫЕ ДАННЫЕ: Объект МС-1093. УНИКАЛЬНЕЙШИЙ ВАРИАНТ - участок 2 сотки в ЦАО в пределах Садового Кольца в районе ст.м.Маяковская на второй линии домов переулка. Отличное приметное место - 100метров до Садового Кольца, реально 5минут ходьбы до метро (ст.м.Маяковская), также в пешей доступности ст.м.Пушкинская, ст.м.Чеховская и ст.м.Тверская. Участок находится в аренде до 2030г с продлением. Получено ГПЗУ на строительство здания общей площадью до 484кв.м, с возможностью увеличения площади до 880кв.м. Текущее назначение - гостиница, возможно изменение назначения силами покупателя на примерно похожее (офис, учебное заведение и т.д.). Участок абсолютно уникален тем что он очень недорогой, находится в пределах Садового Кольца и рядом с метро! Звоните	
КОНТАКТНЫЙ ТЕЛЕФОН: 8-909-904-0444 к данному объекту прикреплены схема расположения и фото (см.ниже):	
	

Материалы, отобранные для оценки рыночной стоимости движимого имущества:



ИнженерПроектГрупп
 Быстрые и профессиональные специалисты в Москве:
 Проектирование, установка и сервис кондиционеров

8 (495) 22-161-78

Проектирование и монтаж систем кондиционирования и вентиляции

Выбор кондиционера:

Тип кондиционера по назначению:

Цена: Пропитанность:

Площадь охлаждения: Тип:

Инверторный Охлаждение и обогрев

Найти кондиционер

Средний класс

Список:


- Daikin
- Gree
- Haier
- Mitsubishi
- Mitsubishi Electric
- Mitsubishi Heavy
- Panasonic
- Toshiba

Бюджетный класс:

- Daikin
- Gree
- Haier
- Mitsubishi
- Mitsubishi Electric
- Mitsubishi Heavy
- Panasonic
- Toshiba

Кондиционер LG S12LHP в Москва

Цена: 32100 руб. **Купить** ? Задать вопрос по товару



Кондиционер с установкой LG S12LHP для дома и офиса Москва

Общие характеристики

Тип	настенная сплит-система
Основные режимы	охлаждение, обогрев
Максимальный воздушный поток	6.3 куб. м/мин
Мощность в режиме охлаждения	3660 Вт
Мощность в режиме обогрева	3870 Вт
Потребляемая мощность при обогреве	1280 Вт



Звонить лучше всего!
 8(495)662-84-76

Пн - 10:00 - 20:00

Найти

Корзина

НАГОНА ТЕПЛА для дома ТЕЛЕВИЗОРы СЕРВИСНОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ ТЕЛЕВИЗОР для дома и офиса ТЕЛЕВИЗОРы для дома и офиса ТЕЛЕВИЗОРы для дома и офиса ТЕЛЕВИЗОРы для дома и офиса ТЕЛЕВИЗОРы для дома и офиса ТЕЛЕВИЗОРы для дома и офиса

Панель: > Аппаратура электроснабжения > Кондиционеры > Инверторные кондиционеры > Инверторный кондиционер

Инверторный кондиционер Toshiba RAS-10PKVP-ND / RAS-10PAVP-ND

TOSHIBA



125 Вт в режиме

46 245 Р

КУПИТЬ

47 633 Р*

КУПИТЬ в 1 клик

Данная цена действительна только в Москве

Ширину (мм)

Высоту (мм)

Глубину (мм)

Точные даты доставки

Доставка курьером

с 11 до 18 или с 16 до 22 часов

в пределах МКАД: 700 руб.

За МКАД: 700 руб. + 20 руб/км

100% доставка с 11 до 18 или с 16 до 22 часов +100 руб.

Самовывоз - 000 руб/мес/кварт.

Адрес доставки:

Выборы и привлекательность

ХАРАКТЕРИСТИКИ ОПИСАНИЕ ОТЗЫВЫ (0)

ОСНОВНОЕ

Типоразмер аппарата:

Есть

Прочность аппарата:

4.7

Назадный | <http://www.atc-ericsson.ru/>

Digit Line

125438, г. Москва, Александровская набережная, д.8, стр. 2
+7 (495) 638-06-87
+7 (495) 633-45-34
atc@atc.ru

Найдите себе АТС...

Домой

Главная

- Меню АТС Ericsson Business Phone 50
- Меню АТС Ericsson Business Phone 120
- Меню АТС Ericsson Business Phone 250
- АТС Ericsson MD110 (MX-ONE)
- Телефонные системы Аastra (Ericsson)
- IP телефоны Аastra (Ericsson)
- ОБСТ телефоны Аastra (Ericsson)
- История IP-телефонии Mellanox Business
- Телефония и анализовые телефонные ресурсы и возможности
- Выбор отеческой АТС

ATC Ericsson. Продажа, установка, обслуживание.

История связей Ericsson с Россией насчитывает более ста двадцати лет. Она берет начало в 1881 году, когда основателем компании Ларсом Виллгустом Эрикссоном поступил заказ из Петербурга на изготовление небольшой партии телефонов, а уже в 1903 году компания Ericsson поставила в Россию свою первую телефонную станцию.

Уникальный опыт и знание российского рынка, накопленные за протяжении столь долгой истории Ericsson в России, еще более укрепились с созданием в 1994 году в Москве компании со 100% участием шведского капитала "Эриксон Корпорация АО", более 500 сотрудников которой работают в Москве, Санкт-Петербурге и Красноярске.

Ericsson в России предлагает полный спектр услуг для проектирования, построения, управления и оптимизации работы сети операторов связи, включая консультационные услуги по развитию бизнеса и росту сети, интеграции и управлению сетью связи, а также обучение персонала компаний-заказчиков. Более 70% международных и международных звонков проходит через коммутаторы Ericsson.

Компания Диджитал предлагает

Система связи Business Phone of ERICSSON

Система связи Business Phone - рентабельное решение для телефонной связи, обладающее полными возможностями и предназначенное для малых и средних организаций, насчитывающих от 0 до 300 абонентов. Система обеспечивает ISDN-совместимость, беспроводную связь, интеллектуальную голосовую почту, центр обслуживания вызовов и возможность создания частных сетей связи. Интегрированная плата IP-телефонии позволяет подключить частные сети к общей IP-сети (интранет).

Ericsson MD110 (MX-ONE)

Уникальная система, созданная в свое голюбый опыт компании Ericsson как одного из лидеров в мировой индустрии телекоммуникаций и мобильной связи, предлагает возможности удовлетворения самых требовательных заказчиков. Идея в своей основе модульную и распределенную архитектуру. MD110 предоставляет базис для построения универсальной сети, поддерживающей интегрированные приложения в области передачи голоса, данных и прикладной мультимедиа. Благодаря своей распределенной архитектуре MD110 обеспечивает высокую устойчивость в своем и прекрасную масштабируемость в диапазоне от 100 до 35 000 и более пользователей, распределенных по объекту, территории предприятия или в рамках корпорации.

Системные телефоны Ericsson


Телефоны Ericsson совместно с Cisco 4000 легко приспособляются к индивидуальным потребностям и структуре любой организации. Их функциональные возможности по обработке вызовов и

www.sale-klimat.ru/konditsionery/nastennyj/chigo/cs-32h3a-v84

Настенный кондиционер Chigo CS-32H3A-V84

Серия: Classic | 23 dB | инвертор

Панель: белый



21 500 руб.

Есть в наличии

3 года

Стандартный монтаж от 9900 руб.
Условия доставки

(495) 221-67-41
ПРЕМИА-БИЗНЕС

Сертификат дилера



Описание

Настенный кондиционер Chigo CS-32H3A-V84 отличается высокой качеством и способен гарантировать долгие годы надежной работы, и высокую степень надежности. Корпус выдает воздух в большом количестве, поэтому обладает большой мощностью и производит обильный поток воздуха. Качественный очищенный воздух способствует возможности установки дополнительных фильтров. Но дополнительные опции присутствуют настенный датчик фактора, таймер включения и отключения системы и режим сна.

Характеристики

Мощностные характеристики		Технические характеристики	
Напряжение подключения	220-240 В	Тип компрессора	Инверторное управление
Мощность обогрева	3.3 кВт	Мин. уровень шума (дБ (A)eq)	20 дБ
Потребляемая мощность при обогреве	1.1 кВт	Мин. уровень шума (дБ (A)eq)	24 дБ
		Мин. уровень шума (дБ (A)eq)	24 дБ
		Интерфейс управления	сен
Габариты и Вес		Дополнительно	
Размеры наружного блока (Ш-В-Г)	350x680x210 мм	Страна производитель	Китай
Вес наружного блока	12.0 кг	Пульт дистанционного управления	есть
Размеры внутреннего блока (Ш-В-Г)	310x290x160 мм		
Вес внутреннего блока	7.0 кг		

www.investproject.ru/catalog/brand/ash9usccw-aoh9ufcc

Бесплатная доставка | Google | Банк данных по юр. | Online-сервисы | Free Center | Банк | Ресурсы компании | Федеральная карта | Банк данных по юр. | Банк ТН ЕАД России | Ресурсы компании | ТИРАПТ | Заказать | Free Order

Универсал ЭКОНОМИЧНОЕ РЕШЕНИЕ ДЛЯ БИЗНЕСА ВОСТОЧНОСТИ

Москва, Россия
+7 495 739-96-55
Бесплатно | Обратный звонок

О КОМПАНИИ | О НОУ / ИДПО | СФЕРА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ | УСЛУГИ | ПРОЕКТЫ

ПРЕЖДЕ РЕШИТЬ | ПРАКТИЧЕСКОЕ РЕШЕНИЕ

АКЦИЯ **БЕСПЛАТНАЯ УСТАНОВКА КАЧЕСТВЕННОГО ОБОРУДОВАНИЯ**

Почему? | Почему решение? | Почему решение лучше, чем у конкурентов? | Почему решение дешевле?

Контроль кассовых операций на IP камерах. 4 кассовых терминала

Тех. описание: Торговые предприятия, ритейл
Тех. системы: Видеонаблюдение
Бюджет: Наличие

Стоимость типового решения: **443 026,00 руб.**

ПОСМОТРЕТЬ СМЕТУ

Назначение системы

Почти в розничной торговле во всем мире составляет больше 10 миллиардов долларов. Это колоссальная сумма, и с этими потерями можно и нужно бороться. Наиболее эффективные способы для магазина самообслуживания: установка систем видеонаблюдения в торговых залах, подробный и строгий мониторинг, установка протекторных рамки и т.д. на tills.

Существенная часть нарушений происходит на кассовых узлах. Среди них: подмена дорогого товара дешевым при совершении, проведение товара через кассу с закрытым экраном, возврат товара в отложенный чек, списание товара. Эти транзакции совершаются кассиром, зашедшим или в кассу со сканером выходящим в роли покупателя. Установка видеонаблюдения не поможет в этой ситуации, так, например, на кассе будет происходить скрытие обычных действий кассира, а при этом в кассе фиксируется нарушение дисциплины. Наиболее эффективным средством борьбы с мошенничеством кассира - совмещение оборудования, поставлений с видеонаблюдения с информацией от кассы.

Контроль кассовых операций позволяет предотвратить нарушения, либо эффективно проводить расследования. Задача решения системы:

- снятие потерь в ритейле, получение достоверных данных о нарушениях и доказательств для органа правоохраны
- получение статистических данных и анализа работы кассового узла, максимальная, максимальная и средняя стоимость покупки на кассе, количество транзакций за смену и т.д. Может быть актуально для ординаров, которые не имеют торговой системы отчетности
- повышение качества обслуживания за счет анализа действий кассира по транзакциям и видеонаблюдению менеджментом магазина и корректировки действий кассира в тех или иных ситуациях
- фиксация всего происходящего на кассовом узле с указанием даты и времени, действий кассира, действий покупателя, передача данных, совершение записи, получение сдв и распечатывание чека.

www.investproject.ru/catalog/brand/ash9usccw-aoh9ufcc

Бесплатная доставка | Google | Банк данных по юр. | Online-сервисы | Free Center | Банк | Ресурсы компании | Федеральная карта | Банк данных по юр. | Банк ТН ЕАД России | Ресурсы компании | ТИРАПТ | Заказать | Free Order

КЛИМАТИКУМ

О компании | Услуги | Наши решения | Информация | Оборудование | Контакты

Телефон: +7 495 505-63-32


Кондиционеры

- Кондиционеры Toshiba
- Кондиционеры Mitsubishi Electric
- Кондиционеры Mitsubishi Heavy
- Кондиционеры Daikin
- Кондиционеры Fujitsu
- Кондиционеры Electrolux
- Кондиционеры LG
- Кондиционеры GENERAL
- Кондиционеры Carrier/Carrier
- Мобильные кондиционеры

Мультизональные системы
VAV (VAV) системы
Чиллеры
Фанкойлы
Вентиляторы
Испарители воздуха
Отделочные материалы
Вспомогательные системы
Аккумуляторы
Арми

Кондиционеры > Кондиционеры GENERAL

GENERAL ASH9USCCW/AOH9UFCC



Цена: **51035 руб.** **Заказать**

Работа на площади	26 м²
Уровень шума	Низкий
Мощность охлаждения	2,6 кВт
Мощность обогрева	2,95 кВт
Потребляемая мощность	1,07 кВт
Уровень шума	38 дБ
Энергопотребление	1020 кВт/год
Подключение сплит-систем	внутренний блок
Габариты (внешний блок)	257x688x187 мм
Габариты (внешний блок)	618x688x220 мм
Вес	628 кг
Фреон	R410A
Диаметр фланца (внешний блок)	14-16 дюйма
Диапазон рабочих температур (отопление/охлаждение)	+21 до +43-5 до +24 °C
Страна производитель	Китай
Страна разработчик	Япония
Тип	Настенный
Серия	Серия ASH
Модельный ряд	GENERAL 30T3

Читайте также:

- Кондиционеры Toshiba - как выбрать кондиционер для квартиры
- Кондиционеры Mitsubishi Electric - как выбрать кондиционер для квартиры
- Кондиционеры Daikin - как выбрать кондиционер для квартиры
- Кондиционеры Fujitsu - как выбрать кондиционер для квартиры
- Кондиционеры Electrolux - как выбрать кондиционер для квартиры
- Кондиционеры LG - как выбрать кондиционер для квартиры
- Кондиционеры Carrier/Carrier - как выбрать кондиционер для квартиры
- Мобильные кондиционеры

www.atvbazar.ru/index.php?route=product/product&product_id=182_21_603&product_id=620

ATVBazar

Электроника Книжки Телефоны Консилтеры Выпечные техники Авто Детские товары Дача и дача Туа

МОНТАЖ И ОБСЛУЖИВАНИЕ КОНДИЦИОНЕРОВ

Электроника Книжки Телефоны Консилтеры Выпечные техники Авто Детские товары Дача и дача Туа

СХЕМА ПРОЕЗДА

Hitachi RAS-10EH3 / RAC-10EH3

Производитель: HITACHI
Модель: RAS-10EH3 / RAC-10EH3
Назначение: для помещений
Артикул: 636

23740p
Стоимость доставки: 600p
Срок доставки: 200p

Возможен монтаж на ИТ и ИТ-Холл 29144 p

Характеристики

Общие характеристики

Тип: настенный сплит-система

Известно (известны регулировка мощности) есть

Собственные комнаты: холл/ванная / об/гряз

Максимальный регулируемый поток: 8.5 куб. метра

Купить

Купить быстро

Стоимость проекта 1800 рублей от 40 тысяч. Проект готов 212 622 965 часов/год

Стоимость и доставка 30 часов/год

StopPlyt доступная мебель

Москва и область

Дизайн-проект кухни Венеция

№880302 06.08.2011

★★★★★ 128 отзывов

17.0 м²

Пожоие проекты

Оцените проект ★★★★★

Площадь кухни 17.0 м²
Средняя стоимость 4813 руб

Создать свой проект

Создать проект онлайн

73130.-

Лучшая цена

Выбирая мебель в StopPlyt, гарантируем лучший цены на качественные изделия! Мы предоставляем возможность приобрести качественную мебель и отличный сервис по доступной цене!

Если вы нашли сайт со скидкой цены

Создать проект

www.technika-byta.ru/product/split-sistema-klimatizatsiya-ao7100lhp

Купить кондиционер в Москве по низкой цене. Продажа сплит-систем с установкой недорого Москва.

+7 495 221-70-56
 Обратный звонок


Поиск кондиционера по параметрам

Цена: Промощность: Инверторный
 Площадь помещения: Тип: Сплит-система

→ Сплит-система LG / лж S09LHP

Купить кондиционер LG / лж S09LHP в Москве по низкой цене.

Цена: **17123 руб.**



LG / лж S09LHP кондиционер с установкой, недорого Москва.

Основные показатели

www.technika-byta.ru/product/split-sistema-klimatizatsiya-ao7100lhp

Купить кондиционер в Москве по низкой цене. Продажа сплит-систем с установкой недорого Москва.

ТЕХНИКА БЫТА

Видео и аудио техника • Климатическая техника • Бытовая техника

Нет отзывов

СПЛИТ-СИСТЕМА (НАСТЕННЫЙ КОНДИЦИОНЕР) SAMSUNG AQ07TSB

Сплит-система (настенный кондиционер) Samsung AQ07TSB

15 450 Р

Стоимость доставки: 600 руб.
 Рекомендуем заказать:

Технические характеристики Сплит-система (настенный кондиционер) Samsung AQ07TSB:

Инверторное управление	нет
Мощность охлаждения, кВт	2.1
Мощность обогрева, кВт	2.2
Площадь помещения	до 20 кв.м
Цвет	белый
Гарантия	3 года
Страна изготовитель	Китай

Дезодорирующий фильтр
 Режим комфортный сон
 Фильтр тонкой очистки
 Возможность управления направленностью воздушного потока
 Функция запоминания настроек
 Связь с датчиком влажности
 Режим вентиляции (без охлаждения и обогрева)

Основные характеристики
 Мощность охлаждения кВт: 2.1

Акция на даисте серии ГТХВ!

Приветствует ли вас?

Апгрейд системы климатической техники

Цена от: ...

Контроль качества

Цена от: ...

Название: https://www.termokit.ru/catalog/condizionery/samsung/condizionery_samsung/condizioner_samsung_AQ07TSBN_serii BORACAY.htm

Вызовили интернет | Google | База данных по рынку | Online-переводчик | Free Camer — Видео... | Расчет стоимости д... | Федеральная календ... | База данных по рынку | Коды ТН ЕЭС России | Регистрация в... | ГАРАНТ - Законод...

termokit По Москве: +7 (495) 335-55-55 | По России: 8 (800) 355-06-94

Позвоните нам | Заказать онлайн

Корзина

КОНДИЦИОНЕР SAMSUNG AQ07TSBN СЕРИИ BORACAY

★★★★★ Мы на Яндекс.Маркете

КАТАЛОГ ПРОДУКЦИИ

- Радиаторы отопления
- Проточные нагреватели
- Напольные
- Плиты
- Напольные покрытия
- Котельные и оборудование
- Трубы и фитинги
- Теплый пол
- Кондиционеры**
- Сплит-системы
 - Кондиционеры Ballu
 - Кондиционеры Hitachi
 - Кондиционеры General Climate
 - Кондиционеры Toshiba
 - Кондиционеры Panasonic
 - Кондиционеры Samsung

Артикул: T-005095

17 874 руб. 1 шт

Самовывоз: Диндровка; Босовино
Самовывоз: Варшавка; Деснытино
Доставка: 300 руб.

Быстрая покупка | Купить

Этим товаром интересовались 25 человек за последние 7 дней.

ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОПИСАНИЕ	ОТЗЫВЫ	
Высота единицы	21	Максимальный уровень шума внутреннего блока, дБ	32
Выс. наружного блока, м	1.8	Максимальная длина коммуникаций, м	15
Выс. внутреннего блока, м	22	Потребляемая мощность в режиме охлаждения, Вт	860
Мощность в режиме обогрева, Вт	2200	Потребляемая мощность в режиме обогрева, Вт	800
Мощность в режиме охлаждения, Вт	1000		

moskva-conditoning.ru/conditoning.php?area=LG-G12LH

+7 495 221-70-56

Обратный звонок

Купить кондиционер в Москве по низкой цене. Продажа сплит-систем с установкой недорого Москва.

ПОИСК КОНДИЦИОНЕРА ПО ПАРАМЕТРАМ

Цена: | Производитель: | Инверторный


Площадь охлаждения: | Тип: | С обогревом

НАЙТИ

Ссылка: LG - 10 / на LG2H

Купить кондиционер LG / лж G12LH в Москве по низкой цене.

Цена: 23291 руб. КУПИТЬ



LG / лж G12LH кондиционер с установкой, недорого Москва.

Основные показатели

Вид:	настенная сплит-система
Режимы работы:	охлаждение, обогрев
Мощность охлаждения:	1500 Вт

Kondiak

Справка по телефону: +7 (495) 675-09-62

Кондиционеры

Мультизональные системы

Водяный климат

Полупроводники

Техническая поддержка

Чем отличается сайт-пустышка от серьезного сайта ???? КОНДИАК.RU:

- Более 20 000 страниц в поиске
- Более 3000 наименований
- Более 400 сотрудников в день
- Более 60 наименований статей
- Более 10 000 инструкций
- Более 600 фотографий товаров
- Более 120 разделов сайта
- Более 40 сертификатов качества

Зачем вообще это нужно? За дизайн сайта обычно стоит частный мастер, которого вы никогда больше не увидите.

Подбор по параметрам сплит-системы

Цена от: до

Мощность

- До 8 кв.м. (1400)
- На заказ (2440)

Кондиционеры по мощности

- Площадь помещения, м²:
- Высота потолка, м:
- Сложная обстановка:
- Полная комплектация:
- До 20 кв.м. (1333)
- До 25 кв.м. (1233)
- До 30 кв.м. (71)
- До 35 кв.м. (1202)
- До 40 кв.м. (131)
- До 45 кв.м. (181)
- До 50 кв.м. (1381)
- До 55 кв.м. (11)
- До 60 кв.м. (143)
- До 65 кв.м. (14)
- До 70 кв.м. (162)
- На заказ (11)

Кондиционер Fujitsu AWYZ14LBC/AOYZ14LBC

Артикул: 424574

Своя цена

Есть в наличии

Цена: 92 400 руб.

Монтаж: 12 000 руб.*

1-й этап: 10 000 руб.*

Купить с доставкой

ВISA

MasterCard

Сбербанк

Доставка и установка от 10 000 руб.

АКЦИИ ПОНОУТ ВАМ ЕЩЕ БОЛЬШЕ ЭКОНОМИТЬ!

Доставка 800 рублей/год товара

Сеть сервисных центров 300 городов/год товара

Корзина

Ваша корзина пуста

LG

Мы в социальных сетях:

Мы в блогах и видеоблоге:

ТЕХПОРТ

8 (495) 228-66-69

8 (800) 555-87-78

653-513-094

Наши товары

Крупная бытовая техника

Встраиваемая бытовая техника

Сантехника

Напольные

Дачные товары

Товары для дома

Кондиционер LG 512LHU

Код: 427240

Тип системы: сплит-система

Режимы работы: охлаждение/обогрев

Инверторное управление: ДА

Число внутренних блоков: 1

Автоматический режим: ДА

Мощность охлаждения: 3520 Вт

Мощность обогрева: 3100 Вт

Максимальный воздушный поток: 400 куб.м/мин

Цена: **38 500 Р**

Доставка: 600 Р

В деньгах выгоды: Бесплатно

Описание

- Система очистки воздуха NEO-Plasma Plus
- Ферритовое охлаждение ZERCOil
- Антибактериальная очистка
- Антиаллергическое покрытие G-DRY
- Таймер 24 часа, автоматическая смена режима работы
- Планировщик TurboCooling
- Естественный брызгостойкий корпус «камень»
- Темный лак

www.videtec.ru | Установить программу | Поиск | Выход | Регистрация | Вход | Личный кабинет | История заказов | Избранное | Сравнение товаров | Контакты | Доставка | Оплата | Гарантия

Вы в городе: **Москва и МО** и еще 13 городов | **8 (495) 256-48-08** Прием звонков круглосуточно | Товары в наличии: **0 руб.** | Товары в заказе: **0 руб.**

Каталог товаров | Главная > Каталог товаров > Системы видеонаблюдения > Видеонаблюдение > Камеры видеонаблюдения > Навесные камеры безыellow-красной > Watec Co., Ltd. WAT-6600/G3.B

Watec Co., Ltd. WAT-6600/G3.B

Итого: **0 руб.** | **КУПИТЬ**

Ваша цена: **0 657 руб.** | **КУПИТЬ В 1 КЛИК**

Экономия: **1 528 руб.**

Срок доставки: **2-3 рабочих дня**

ТОВАР СЕРТИФИЦИРОВАН

ВЕЩАТЕЛЬНАЯ ДИСТАНЦИЯ ПО МОСКВЕ

ОПЫТ ЗАКАЗА ТОВАРОВ

ДО 100 РУБЛЕЙ В ПОДАРОК

Производитель: **Watec**

Описание: Watec Co., Ltd. WAT-6600/G3.B

Навесная камера-видео камера Watec Co., Ltd. WAT-6600/G3.B. Фиксированная установка с разрешением 300 ТВЛ и стандартной объективом с фокусным расстоянием 1 - 1,8 мм. Видеоприемник миниатюрной видео камеры Watec Co., Ltd. WAT-6600/G3.B с автоматической регулировкой усиления обеспечивает получение качественного изображения при освещении сетью 220 В. Автоматическая регулировка усиления с динамическим диапазоном электронной регулировки усиления в пределах 5-12 дБ, обеспечивает оптимальную адаптацию видеонаблюдения видео камер в любых условиях работы. Широкий диапазон выдержки экспозиции камеры позволяет использовать миниатюрные видео камеры при различных условиях освещения. Функция «ночь» позволяет производить точную настройку контрастности изображения, создавая высококонтрастное видео изображение на видеонаблюдении.

Технические характеристики Watec Co., Ltd. WAT-6600/G3.B

- Видеочип: Sony CCD 1/4"
- Габариты (мм): 36x30x16
- Формат: CCD
- Чувствительный элемент: CCD 1/4"
- Область просмотра (градусы): 53,7 (Г) x 29,7 (В)
- Конструкция: внутренняя
- Система сканирования: 2/3 интерлиньяж
- Разрешение видео камеры: 300 ТВЛ
- Скорость смены кадров: 48 к/с
- Чувствительность: 0,05 лк - 12,0 лк
- Объектив: 1 - 1,8 мм

www.oled.ru/catalog/element/15235317/

Бизнес-планшет | Google | База данных по кр... | Online-переводчик | Live Search - Поиск | Расчет стоимости | Федеральная нато... | База данных по ра... | Справочник ЭЭД Росс... | Регистрация де... | SARAF

ОЛДИ | Москва | 800 775 11 11 | Звонок с сайта | Перезагрузить мне | Личный кабинет

Доставка | Магазины | Организации | Акция | Гарантия | Услуги | Бизнес | Онлайн-кредит

Каталог | Поиск | Мои корзины (0)

Каталог > Мониторы и аксессуары > Мониторы > Мониторы Acer > Монитор Acer V196LBD 19" Black

В граблиное | В избранное

Монитор Acer V196LBD 19" Black
D280X3024/TFT TN/5ms/D-Sub, DVI (HDCP)

№: 0235317 | **В наличии**

★★★★☆ 3 отзыва | Производитель: Acer | Гарантия: 36 мес.

9 209 Р | Купила цена: 9 309 Р | Цена в магазине: 10 130 руб.

Купить

Доставка | Регион: Москва

Магазины ОЛДИ - бесплатно | Справочник: 8 (800) 775 11 11

Доставка по Москве и области от 190 Р | Специальная дата доставки: 03.03.2017

Монитор Acer V196LBD 19" Black | 7 375 руб.

Монитор Acer V196LBD 19" Black | 8 885 руб.

Монитор Acer V196LBD 19" Black | 5 462 руб.

Описание | Характеристики | Отзывы (0) | Вопрос-ответ

Обзор

Как показывает практика - очень большой процент пользователей и сейчас заинтересован в приобретении монитора с классическим, а не широкоформатным соотношением сторон. Для тех, кто покупает по большому счету, компания Acer и подготовка модели V196LBD, способная предоставить пользователям базовый функционал по доступной цене.

The screenshot shows the ATVBazar website interface. At the top, there is a search bar and a navigation menu with categories like 'Электроника', 'Бытовая техника', and 'Детские товары'. The main content area features a product listing for 'Mitsubishi Heavy Industries SRK40HG-S / SRC40HG-S' with a price of 27290p. Below the product name, there are sections for 'Общие характеристики' and a 'Купить' button. The website has a blue and white color scheme with a snowflake pattern in the background.

СРД-19, ноябрь 2016 г.

№ п/п	Наименование объекта, параметры	СРД-9 ноябрь 2011 г.	СРД-10 май 2012 г.	СРД-11 ноябрь 2013 г.	СРД-12 май 2013 г.	СРД-13 ноябрь 2013 г.	СРД-14 май 2014 г.	СРД-15 ноябрь 2014 г.	СРД-16 май 2015 г.	СРД-17 ноябрь 2015 г.	СРД-18 май 2016 г.	СРД-19 ноябрь 2016 г.
10	Дорожная техника		0,912							0,896		
11	Пищевое оборудование			0,909								0,898
12	Электрооборудование			0,907						0,912		
13	Строительное оборудование			0,912					0,904			0,902
14	Оргтехника			0,915						0,902		
15	Станочное оборудование			0,904					0,912			
16	Пищевое оборудование				0,917					0,926		
17	Электрооборудование				0,914					0,902		
18	Компрессорное оборудование				0,929				0,931			0,938
19	Оргтехника офисная				0,896				0,878			
20	Бытовая техника				0,909					0,899		
21	Автомобили				0,942				0,930			0,934
22	Торговое оборудование					0,910						0,901
23	Деревообрабатывающие станки					0,918				0,902		
24	Крановое оборудование					0,933					0,942	
25	Сельскохозяйственная техника					0,884				0,894		
26	Компьютерная техника					0,904			0,911		0,913	
27	Автомобили						0,930					0,938
28	Трактора						0,917				0,908	
29	Прессовое оборудование						0,906			0,895		
30	Насосное оборудование						0,905			0,902		
31	Землеройная техника						0,926			0,916		
32	Сварочное оборудование						0,918		0,922		0,909	
33	Буровое оборудование							0,948				
34	Музыкальные инструменты							0,917		0,911		
35	Окрасочное оборудование							0,928		0,934		
36	Печатное оборудование							0,963				
37	Погрузочное оборудование							0,925		0,935		
38	Трансформаторное											

26	Компьютерная техника			0,904		0,911		0,913	
27	Автомобили				0,930				0,938
28	Трактора				0,917			0,908	
29	Прессовое оборудование				0,906		0,895		
30	Насосное оборудование				0,905		0,902		
31	Землеройная техника				0,926		0,916		
32	Сварочное оборудование				0,918		0,922	0,909	
33	Буровое оборудование					0,948			
34	Музыкальные инструменты					0,917	0,911		
35	Овощное оборудование					0,928	0,934		
36	Печатное оборудование					0,963			
37	Погрузочное оборудование					0,925	0,935		
38	Трансформаторное оборудование					0,923	0,921		
39	Фотоаппараты					0,905		0,898	
40	Холодильники					0,935	0,932		
41	Мебель офисная РФ						0,903	0,878	
42	Коммунальная техника						0,934	0,923	
43	Кондиционеры						0,906	0,907	
44	Лифтовое оборудование						0,965	0,947	
45	Станки токарные						0,913		
46	Станки фрезерные						0,922		
47	Станки сверльные						0,917		
48	Станки заточные						0,900		
49	Станки деревообрабатывающие						0,927		
50	Железнодорожный транспорт							0,932	
51	Резервуары							0,914	
52	Электродвигатели							0,908	

**18. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ
 ОЦЕНКИ**

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
 ЕДИННЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО


О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

**Главное управление Федеральной регистрационной службы
 по Москве**

ПОВТОРНОЕ, ВЗАМЕН РАНЕЕ ВЫДАННОГО СВИДЕТЕЛЬСТВА 77 АБ 394280
 Дата выдачи: " " 30 НОЯ 2005 г.

<i>Документы-основания:</i>	Свидетельство о внесении в реестр собственности на территории г. Москвы от 21.05.1998 Серия Б № 009089, выданное КОМИТЕТОМ ПО УПРАВЛЕНИЮ ИМУЩЕСТВОМ Г.МОСКВЫ
<i>Субъект (субъекты) права</i>	Акционерный Коммерческий банк "ЕвроАксис Банк" (Закрытое акционерное общество) ИНН: 7705055869 Место нахождения: 103104, г.МОСКВА, пер. СПИРИДОНЬЕВСКИЙ, д.17, стр.1 Зарегистрировано: 24.10.1995г., ЦЕНТРАЛЬНЫЙ БАНК РФ, Свидетельство № 3273 ОГРН: 1037739162779
<i>Вид права:</i>	собственность
<i>Объект права:</i>	Адрес: МОСКВА, пер. СПИРИДОНЬЕВСКИЙ, д.17, стр.1 Наименование: все здание Назначение: нежилое Площадь: 1109,1 кв.м
<i>Кадастровый (или условный) номер:</i>	28392
<i>Существующие ограничения (обременения) права:</i>	НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

*о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 24.11.2003 года
 сделана запись регистрации № 77-01/01-975/2003-59*

Регистратор  **Васильченко С.Г.**

77 АБ 533434

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Серия Б  009089 *

ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
Комитет по управлению имуществом Москвы

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ВНЕСЕНИИ В РЕЕСТР СОБСТВЕННОСТИ
НА ТЕРРИТОРИИ г. МОСКВЫ

Субъект права: **АКЦИОНЕРНЫЙ КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК "ВЕКСИМ БАНК" (ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО)**

Реестровый номер субъекта: **11-11209**
Код ОКПО: **42771527**

Объект права: здание по адресу: **МОСКВА,
пер. СПИРИДОНЬЕВСКИЙ, д.17, с.1**
площадью: **1151.60 кв.м.**
Реестровый номер объекта: **28392**

Принадлежит на праве: **собственность**
Форма собственности: **частная**
Дата регистрации: **" 21 " Мая 1998 г.**

Председатель  
М.П.

Данное свидетельство подтверждает факт государственной регистрации права и наличие соответствующей записи в Реестре собственности

© ОПЦИОН 1997г.

Учено в Мисдральном ТБТИ
каблеч 1998г. № 10-70
Владимирова М.К.



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ**

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

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 11.04.2016 № 77/100/401/2016-1857

На основании запроса от 06.04.2016 г., поступившего на рассмотрение 06.04.2016 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Характеристики объекта недвижимости:	
Кадастровый (или условный) номер объекта:	77:01:0001074:1056
наименование объекта:	нежилое здание
назначение объекта:	НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ
площадь объекта:	1 109,1 кв. м
инвентарный номер, литер:	инв.№ 229/10, литер 10
этажность (этаж):	4
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, г.Москва, пер.Спирidonьевский, д.17, строен.1
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Акционерный Коммерческий банк "ЕвроАксис Банк" (Закрытое акционерное общество), ИНН: 7705055869
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Собственность, № 77-01/01-975/2003-59 от 24.11.2003
4. Ограничение (обременение) права:	
4.1.1. вид:	Ипотека
дата государственной регистрации:	26.11.2015
номер государственной регистрации:	77-77/011-77/011/016/2015-554/1
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	6 месяцев со дня предоставления кредита в пользование
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Агропромышленный коммерческий банк, Акционерное общество "АИК БАНК"
основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 18.11.2015, удостоверил нотариус ЛОБАХ ЛИЛИЯ ЭНГЕЛЬСОВНА 18.11.2015, реестровый номер 3-4094; Договор о краткосрочном целевом кредите для финансирования оборотных средств от 21.10.2015 №105312045100357432
5. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6. Правопритязания:	отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости:	данные отсутствуют

для государственных и муниципальных нужд:

Выписка выдана: Аголгушева Зинаида Михайловна

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

НАЧАЛЬНИК ОТ ДЕЛА <small>(должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)</small>		Пянзина Н. Н. <small>(фамилия, имя, отчество)</small>
---	--	---

ИНЖЕНЕР К А Т Е Г О Р И И

Получение выписки из Единого государственного реестра недвижимости государственной власти, органа государственного управления и органа государственного бюджетного фонда, государственного учреждения и муниципального органа не требуется. Данную информацию указанные органы обязаны запрашивать у Росреестра в ответ на запрос в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч. 1, ст. 7.

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ**

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

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**
Дата 11.04.2016№ 77/100/401/2016-1854

На основании запроса от 06.04.2016 г., поступившего на рассмотрение 06.04.2016 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Характеристики объекта недвижимости:		
Кадастровый (или условный) номер объекта:		77:01:0001074:30
наименование объекта:		Земельный участок
назначение объекта:		Земли населенных пунктов, проведения капитального ремонта и последующей эксплуатации административного здания с благоустройством территории
площадь объекта:		480 кв. м
инвентарный номер, литер:		
этажность (этаж):		
номера на поэтажном плане:		
адрес (местоположение) объекта:		Российская Федерация, г. Москва, пер. Спиридоньевский, вл. 17, строен. 1
состав:		
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1.	данные о правообладателе отсутствуют.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.	не зарегистрировано.
4. Ограничение (обременение) права:		
4.1.1. вид:		Ипотека, право аренды
дата государственной регистрации:		26.11.2015
номер государственной регистрации:		77-77/011-77/011/023/2015-433/1
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:		6 месяцев со дня предоставления кредита в пользование
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:		Агропромышленный коммерческий банк, Акционерное общество "АИК БАНК"
основание государственной регистрации:		Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 18.11.2015, удостоверил нотариус ЛЮБАХ ЛИЛИЯ ЭНГЕЛЬСОВНА 18.11.2015, реестровый номер З-4094; Договор о краткосрочном целевом кредите для финансирования оборотных средств от 21.10.2015 №105312045100357432
4.1.2. вид:		Аренда, Земельный участок площадью 480 (четыреста восемьдесят) кв. м по адресу: г. Москва, Спиридоньевский пер., вл. 17, стр. 1 для проведения капитального ремонта и последующей эксплуатации административного здания с благоустройством территории
дата государственной регистрации:		15.03.2000

Филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Москве
(владельческое учреждение)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
13.03.2012 № 77/501/12-15311

В.1

1	Кадастровый номер: 77:01:0001074:30	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2			
Общие сведения								
4	Предыдущие номера: —	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 01.01.2007					
5	—							
7	Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г. Москва, пер. Спирidonьевский, д. 17, стр. 1							
8	Категория земель: —							
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	—							
9	Разрешенное использование: проведение капитального ремонта и последующей эксплуатации административного здания с благоустройством территории.							
10	Фактическое использование: —							
11	Площадь: 480 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 38210140.80	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 79604.46	14	Система координат: СК кадастрового округа	
15	Сведения о правах: —							
16	Особые отметки: Кадастровый номер 77:01:0001074:30 реализован кадастровому номеру 77:01:01074-030. Координаты характерных точек границ земельного участка определены с точностью ниже нормативной и требуют уточнения при проведении кадастровых работ.							
17	—							
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	18.1	Номера образованных участков: —					
		18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: —					
		18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: —					

М. Н. Сиваков
(подпись, фамилия)



М.П.

Инженер Г. Катеринич
(инициальные должности)

В.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
13.03.2012, № 77/501/12-15311

1	2	3	4
1	Кадастровый номер: 77:01-0001074:30	Лист № 2	Всего листов: 3
<p>Цилиндр (чертеж, схема) земельного участка</p> <div style="text-align: center;">  </div>			
5	Масштаб 1:300		



М.П. Сагаков
(подпись, фамилия)

Инженер 1 категории
(внесение данных)

М.П. (подпись)

В.3

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
13.03.2012 № 77/501/12-15311

1		Кадастровый номер: 77-01-0001074-30		2	Лист № 3	3	Всего листов: 3
Сведения о частях земельного участка и обременениях							
4	№ п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика	Лица, в пользу которых установлены обременения		
	1	—	вся	Прочие ограничения (обременения)	Мэрия (Администрация) г. Москвы		
2	—	—	вся	Аренда	Акционерный коммерческий банк "ЕвроАзиатс Банк" (Закрытое акционерное общество)		

Инженер I категории
(подпись)

М.П. (подпись)



М. Н. Савицкий
(подпись, фамилия)

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

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выявлен из государственного кадастра недвижимости)

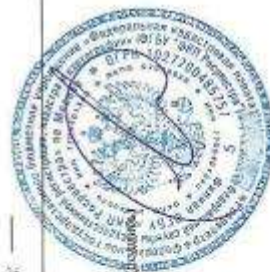
13.03.2012 № 77/01/12-15311

Кадастровый номер: 77/01/0001074/30

В.1

1	Кадастровый номер: 77/01/0001074/30	2	Лист № 1	3	Всего листов: 3
Общие сведения					
4	Предшествующие номера: —	6			
5	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 01.01.2007				
7	Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г. Москва, пер. Спиридоньевский, вл 17, стр 1				
8	Категория земель:				
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда
	Земли водного фонда	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли особо охраняемых территорий и объектов
8.2	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда
9	Разрешенное использование: проведение капитального ремонта и последующей эксплуатации административного здания с благоустройством территории.				
10	Фиктивное использование/Характеристика деятельности: —				
11	Площадь: 480 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 38210140.80	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 79604.46
14	Система координат: СК кадастрового округа				
15	Сведения о правах: —				
16	Объекты отметки: Кадастровый номер 77/01/0001074/30 размещен кадастровому номеру 77/01/01074/030. Координаты характерных точек границ земельного участка определены с точностью ниже нормативной и требуют уточнения при проведении кадастровых работ				
17					
18	Дополнительные сведения для регистрации права на образованные земельные участки	18.1	Номера образованных участков: —		
		18.2	Номер участка, преобразованного в результате раздела: —		
		18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: —		

М. Н. Сиваков
(инициалы, фамилия)



М.П. (подпись)

Инженер 1 категории
(наименование должности)

В.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
 13.03.2012, № 77/50/12-15311

1	2	3	4
Кadaстровый номер	Лист № 2	Лист № 3	Всего листов
77:01:0001074:30			3
Цили (чертеж, схема) земельного участка			
			
5	Масштаб 1:300		



М.И. Сагаков
 (инженер, фотопечать)

Инженер 1 категории
 (внесение данных)

М.П. (подпись)

В.3

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

13.03.2012 № 77/501/12-15311

1		Кадастровый номер: 77-01-0001074-30		2	Лист № 3	3	Всего листов: 3
Сведения о частях земельного участка и обременениях							
4	№ п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика	Лица, в пользу которых установлены обременения		
	1	—	вся	Прочие ограничения (обременения)	Мэрия (Администрация) г. Москвы		
2	—	—	вся	Аренда	Акционерный коммерческий банк "ЕвроАзиат Банк" (Закрытое акционерное общество)		

Инженер I категории
(подпись)

М.П. (подпись)



М. Н. Савицкий
(подпись, фамилия)

UGOVOR O KRATKOROČNOM NAMENSKOM KREDITU ZA FINANSIRANJE OVRTNIH SREDSTAVA BR. 105312045100357432	ДОГОВОР О КРАТКОСРОЧНОМ ЦЕЛЕВОМ КРЕДИТЕ ДЛЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ ОБОРОТНЫХ СРЕДСТВ № 105312045100357432
<p>zaključen u Beogradu dana 21.10.2015. godine, između sledećih ugovornih strana:</p> <p>1. AGROINDUSTRIJSKO KOMERCIJALNA BANKA AIK BANKA AKCIONARSKO DRUŠTVO BEOGRAD, BEOGRAD, ul. Bul. Mihaila Pupina 115 d, matični br. 06876366, PIB 100618836, koju zastupaju Jelena Galić, predsednik Izvršnog odbora i Dejan Vasić, član Izvršnog odbora, a za koju ugovor potpisuju lica ovlašćena Pravilnikom o ovlašćenjima za potpisivanje AGROINDUSTRIJSKO KOMERCIJALNE BANKE AIK BANKE AD BEOGRAD (u daljem tekstu: AIK BANKA/Banka) jedne strane</p> <p>2. Akcionarsko Komerćijalna banka "EUROAXIS BANKA" zatvoreno akcionarsko društvo, 123104 Moskva, Spiridonjevski pereulok, broj 17, osnovni državni registarski broj 1037739162779, PIB: 7705055869, (S.W.I.F.T.: EABMRUMM) loro devizni račun br. 105-4214160000007-25, koga zastupa Maričić Ivan, Predsednik, na osnovu Statuta (u daljem tekstu: Korisnik/Založni dužnik), s druge strane</p>	<p>заключен в Белграде 21.10.2015 года между следующими сторонами Договора:</p> <p>1. AGROINDUSTRIJSKOKOMERCIJALNA BANKA AIKBANKA AKCIONARSKO DRUŠTVO BEOGRAD, BEOGRAD (АГРАРНО-ПРОМЫШЛЕННЫЙ КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК «АКВАНКА» АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО, БЕЛГРАД), адрес: BEOGRAD, ul. Bul. Mihaila Pupina 115 d (Белград, б-р Михайла Пупина, 115 дж), регистрационный номер 06876366, ИНН 100618836, в лице председателя Исполнительного комитета Елены Галич (JelenaGalić) и члена Исполнительного комитета Деяна Васича (DejanVasić), за который договор подписывают лица, уполномоченные Указом о полномочиях на право подписи «AGROINDUSTRIJSKOKOMERCIJALNEBANKEAIKBANK A» ADBEOGRAD (далее в тексте: AIKBANKA/Банк), с одной стороны,</p> <p>и</p> <p>2. Акционерный коммерческий Банк "EUROAXISBANK" закрытое акционерное общество, адрес: 123104 Москва, Спиридоньевский переулок, номер 17; ОГРН: 1037739162779, ИНН: 7705055869, (S.W.I.F.T.: EABMRUMM), валютный расчетный счет лоро номер 105-4214160000007-25, в лице Президента Маричич Ивана действующего на основании Устава (далее в тексте: Пользователь/Залогодатель), с другой стороны</p>
<p>PREAMBULA Ugovorne strane saglasno konstatuju:</p> <ul style="list-style-type: none"> - da su Banka i Korisnik zaključili Ugovor o otvaranju i vođenju deviznog tekućeg racuna kod Banke, te da Korisnik ima kod AIK BANKE otvoren loro devizni račun broj 105-4214160000007-25 za obavljanje poslova platnog prometa (u daljem tekstu: račun); 	<p>ПРЕАМБУЛА Стороны Договора совместно констатируют:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Что Банк и Пользователь заключили Договор об открытии и обслуживании валютного расчетного счета в Банке, и что Пользователь имеет в «АКВАНКА» открытый счет лоро номер 105-4214160000007-25 для осуществлений операций платежного оборота (далее в

12



1

<p>da Korisnik posluje u kontinuitetu duže od godinu dana.</p>	<p>тексте: счет); что Пользователь осуществляет хозяйственную деятельность непрерывно более одного года.</p>
<p>Član 1. AIK BANKA će Korisniku po ispunjenju uslova predviđenih ovim Ugovorom, odobriti kratkoročni kredit u valuti (EUR) koji ni u jednom trenutku ne može premašiti iznos od EUR 4.500.000,00 (slovima: četirimilijonapetstotinhiljadaevra i 00/100) i služiće kao osnov za izračunavanje takvih iznosa kao što su dugovana glavnica, kamata, naknade kao i drugih iznosa definisanih ovim Ugovorom.</p> <p>Ugovorne strane su saglasne da se uplata i otplata svih relevantnih iznosa od strane Korisnika, kao što su obračunata kamata i dugovana glavnica, vršiti u EUR.</p> <p>Predmet ovog Ugovora je kreditiranje Korisnika sa namenom refinansiranja kredita kod PAO Avangard Bank, Moskva (Swift: AVJSRUMM) a preostali iznos sredstava za održavanje tekuće likvidnosti.</p>	<p>Пункт 1 После выполнения условий, предусмотренных настоящим Договором, AIKBANKA одобрит Пользователю краткосрочный кредит в валюте (EUR), который ни в какой момент не может превысить сумму в размере EUR 4.500.000,00 (словами: четыре миллиона <u>пятьсот</u> тысяч евро и 00/100), и которая будет служить в качестве основы для расчета таких сумм, как основной долг, проценты, компенсации и другие суммы, определяемые настоящим Договором.</p> <p>Стороны Договора согласны с тем, чтобы платежи и погашения всех соответствующих сумм со стороны Пользователя, таких как начисленные проценты и основной долг, осуществлялись в валюте EUR.</p> <p>Предметом настоящего Договора является кредитование Пользователя с целью рефинансирования кредита в ПАО АКБ «Авангард», Москва (Swift: AVJSRUMM), а оставшаяся сумма средств предназначена для обслуживания текущей ликвидности.</p>
<p>Član 2. Sredstva odobrenog kredita prenose se na loro devizni račun Korisnika koji ima kod AIK BANKE br.105-4214160000007 25. Iznos od 4.200.000,00 EUR-a biće na osnovu naloga koji će Korisnik kredita dostaviti Banci prenet sa loro računa Korisnika kredita na račun PAO Avangard banke iz Moskve, a radi ispunjenja obaveze Korisnika prema PAO Avangrad banci iz Moskve, preuzetoj tačkom 2.1. potpisanog Sporazuma između PAO Avangard banke i EuroAxis banke od 19.10.2015.godine. Iznos od 300.000,00 EUR-a će nakon dostavljanja Izjave PAO Avangard banke o brisanju hipoteke na nepokretnosti opisanoj u tački 9. ovog Ugovora, a po nalogu Korisnika kredita biti prenet sa loro računa Korisnika kredita na račun PAO Avangard banke iz Moskve, a radi ispunjenja obaveze Korisnika prema PAO Avangrad banci iz Moskve,</p>	<p>Пункт 2 Средства одобренного кредита переводятся на loro валютный счет Пользователя, который открыт в «AIKBANKA» под номером 105-4214160000007 25. Сумма в 4 200 000,00 евро будет переведена на основании поручения Пользователя кредита Банку на счет ПАО «Авангард Банк» из Москвы для исполнения обязанностей Пользователя по отношению к ПАО «Авангард Банк» из Москвы согласно пункту 2.1. подписанного Соглашения между ПАО «Авангард Банком» и «ЕвроАксис Банком» от 19.10.2015 года. Сумма в 300 000,00 евро после предоставления Заявления ПАО «Авангард Банк» о погашения ипотеки на недвижимом имуществе, описанном в пункте 9. настоящего Договора будет переведена по поручению Пользователя кредита со счета loro Пользователя кредита на счет ПАО «Авангард Банк» из Москвы, для исполнения обязанностей Пользователя по отношению к ПАО «Авангард Банк» из Москвы согласно пункту 2.2. подписанного Соглашения между ПАО «Авангард</p>

<p>preuzetoj tačkom 2.2. potpisanog Sporazuma između PAO Avangard banke i EuroAxis banke od 19.10.2015.godine.</p> <p>Period raspoloživosti sredstava Kredita je do 31.10.2015. godine i povlačenje sredstava van perioda raspoloživosti nije moguće.</p> <p>Period raspoloživosti može biti izričito produžen od strane Banke u pismenoj formi na osnovu prethodnog pismenog zahteva Korisnika, a koji Banka primi najmanje 5 radnih dana pre dana na koji ističe period raspoloživosti. Banka nije u obavezi da postupi po zahtevu Korisnika za produžetak perioda raspoloživosti, već to predstavlja diskreciono pravo Banke.</p>	<p>Банк» и «ЕвроАксис Банком» от 19.10.2015 года. Период доступности средств Кредита – до 31.10.2015 года, и вывод средств вне периода доступности невозможен.</p> <p>Период доступности может быть продлен в особом случае Банком в письменной форме на основании предварительного письменного запроса Пользователя, который Банк примет не позднее 5 рабочих дней до даты истечения периода доступности. Банк не обязан действовать в соответствии с запросом Пользователя относительно продления периода доступности, и это будет выполнено на усмотрение Банка.</p>
<p>Član 3.</p> <p>Kredit se Korisniku odobrava na period od 6 (šest) meseci, od dana puštanja kredita u korišćenje i dospeva za plaćanje – vraćanje jednokratno.</p> <p>Novčane obaveze Korisnika dospevaju za plaćanje u iznosima i rokovima saglasno ovom Ugovoru, i prema Planu otplate kredita potpisanim od strane Korisnika čije uručenje Korisnik potvrđuje zaključenjem Ugovora. Plan otplate kredita predstavlja sastavni deo ovog ugovora.</p> <p>Otplata svih iznosa isplaćenih i neizmirenih po osnovu kredita iz ovog Ugovora biće izvršena u valuti u kojoj je isplaćen, kao što je definisano u Članu 2 ovog Ugovora, odnosno u EUR u jednoj (1) rati, koja dospeva za naplatu prema Planu otplate kredita.</p> <p>Banka, na zahtev Korisnika može odobriti produženje roka otplate kredita za još 6 (šest) meseci ukoliko Korisnik pokrene postupak prodaje nepokretnosti iz člana 9. ovog Ugovora i pod uslovom da Banka da prethodnu saglasnost na Ugovor o angažovanju ovlašćenog privrednog društva iz Ruske Federacije radi prodaje nepokretnosti.</p>	<p>Пункт 3</p> <p>Кредит одобряется Пользователю на период 6 (шесть) месяцев со дня предоставления кредита в пользование и до срока погашения – возврат однократный.</p> <p>Денежные обязательства Пользователя имеют срок погашения в суммах и в срок согласно настоящему Договору и согласно Плану погашения кредита, подписанному со стороны Пользователя, чье вручение Пользователь подтверждает заключением Договора. План погашения кредита является неотъемлемой частью настоящего Договора.</p> <p>Погашение всех сумм, выплаченных и неоплаченных на основании кредита из настоящего Договора, будет выполняться в валюте, в которой он предоставлен, как это определено в Пункте 2 настоящего Договора, т.е. в EUR одним (1) платежом с наступлением срока погашения согласно Плану погашения кредита.</p> <p>Банк по запросу Пользователя может одобрить продление срока погашения кредита на еще 6 (шесть) месяцев, если Пользователь начнет процесс продажи недвижимости из Пункта 9 настоящего Договора и при условии, что Банк даст предварительное согласие на заключение Договора о найме хозяйственного общества из Российской Федерации, уполномоченного для продажи недвижимости.</p> <p>В случае задержки оплаты любой суммы с наступившим сроком погашения, Пользователь кредита оплачивает Кредитору процент по</p>

A.2



3

<p>U slučaju kašnjenja uplate bilo koje sume koja je dospela za naplatu, Korisnik kredita će Kreditoru platiti kamatu po kamatnoj stopi definisanoj u Članu 5 ovog Ugovora, a od datuma od kog taj iznos dospeva za naplatu pa do datuma kada taj iznos bude uplaćen.</p> <p>otplata unapred</p> <p>Korisnik ima pravo da u bilo kom momentu počev od dana realizacije ovog Ugovora delimično ili u celosti izvrši svoje novčane obaveze a pre roka dospeća iz člana 3. stav 1. ovog Ugovora, uz prethodno pisano obaveštenje AIK BANCI i pisano odobrenje Banke, bez naknade.</p> <p>Bilo kakvo obaveštenje Korisnika kredita poslato Banci sa zahtevom za odobrenje prevremene otplate smatraće se neopozivim i Korisnik kredita se obavezuje da prema takvom obaveštenju izvrši prevremenu otplatu. Prevremena otplata izvršena na takav način zadovoljava pro tanto obaveze Korisnika kredita na osnovu kredita; tako prevremeno otplaćena po redosledu datuma dospeća i ne može biti predmet ponovnog kredita.</p> <p>jednokratna naknada</p> <p>Potpisivanjem ovog Ugovora, Korisnik se obavezuje da Banci plati jednokratnu naknadu za odobrenje kredita, koja se obračunava u odnosu na ukupan iznos kredita iz člana 1 ovog Ugovora, u iznosu od 1% od iznosa kredita u valuti EUR. Ova naknada dospeva za plaćanje na dan potpisivanja ovog Ugovora.</p>	<p>процентной ставке, определенной в Пункте 5 настоящего Договора, от даты наступления срока погашения для той суммы до даты, когда та сумма будет погашена.</p> <p>Досрочное погашение</p> <p>Пользователь имеет право в любой момент, начиная со дня реализации настоящего Договора, частично или полностью исполнить свои денежные обязательства до наступления срока погашения из Пункта 2 п.п. 3 настоящего Договора с предварительным письменным уведомлением «АІК БАНКА» и при наличии письменного одобрения Банка без компенсации. Любое уведомление Пользователя кредита, направленное Банку с запросом на одобрение досрочного погашения будет считаться безотзывным, и Пользователь кредита обязуется в соответствии с таким уведомлением выполнить досрочное погашение. Досрочное погашение, выполненное таким образом, пропорционально удовлетворяет обязательства Пользователя кредита на основании кредита; такое досрочное погашение в порядке наступления даты погашения и не может быть предметом повторного кредита.</p> <p>Однократная компенсация</p> <p>Подписанием настоящего Договора Пользователь берет на себя обязательство выплатить Банку однократно компенсацию за одобрение кредита, которая рассчитывается относительно общей суммы кредита из Пункта 1 настоящего Договора, в размере 1% от суммы кредита в валюте EUR. Эта компенсация имеет срок погашения в день подписания настоящего Договора.</p>
<p>Član 4.</p> <p>Korisnik se obavezuje da na iznos kredita iz ovog ugovora plaća varijabilnu nominalnu kamatnu stopu na godišnjem nivou.</p> <p>Varijabilna nominalna kamatna stopa na godišnjem nivou utvrđuje se, za svaki obračunski period kamate, kao zbir 3m EURIBOR stope i margine od 11,00 procentnih</p>	<p>Пункт 4</p> <p>Пользователь обязуется, что на сумму кредита по настоящему Договору будет выплачивать переменную номинальную процентную ставку на годовом уровне.</p> <p>Переменная номинальная процентная ставка на годовом уровне утверждается по каждому расчетному периоду по процентам, как сумма 3-месячной EURIBOR ставки и надбавки в размере 11,00 процентных пунктов.</p>

<p>roena.</p> <p>Обрачун kamate se vrši primenom proporcionalne metode obračuna na godišnjem nivou, korišćenjem stvarnog broja dana u mesecu i godine od 360 dana, a obračunski period je 3 (tri) meseca.</p> <p>Kamata se obračunava anticipativno i dospeva za plaćanje na dan puštanja sredstava kredita, u skladu sa Planom otplate koji je sastavni deo ovog Ugovora.</p> <p>Efektivna kamatna stopa iskazana je u Planu otplate.</p> <p>Potpisivanjem ovog Ugovora Korisnik ovlašćuje AIK BANKU da naplaćuje kamatu po ovom Ugovoru i druge troškove proistekle iz poslovanja preko tekućeg računa i to kako iz raspoloživog stanja sa deviznog računa tako i na druge načine.</p> <p>Potpisivanjem ovog Ugovora Korisnik se obavezuje prema AIK BANCI da obezbedi dovoljno sredstava na deviznom računu za izmirenje svih obaveza prema AIK BANCI o rokovima dospeća.</p> <p>Korisnik je saglasan da AIK Banka može, tokom trajanja ovog ugovora, menjati kamatnu stopu, u skladu sa aktima svoje poslovne politike, merama NBS i tržišnih okolnosti. Ukoliko u toku trajanja ugovora dođe do promene kamatne stope AIK Banka će dostaviti pismeno obaveštenje o tome Korisniku najmanje petnaest dana pre dana početka njegove primene, bez obaveze ugovornih strana da potpisuju Aneks ugovora. Ukoliko Korisnik u roku od 7 dana od dana prijema obaveštenja o izmenjenoj kamatnoj stopi ne prihvati ovu promenu, ugovor će se smatrati raskinutim i sva dugovanja Korisnika smatraće se dospelim u celosti.</p> <p>Ukoliko Korisnik izmiri svoju obavezu unapred, odnosno pre roka dospeća, Banka je u obavezi da Korisniku vrati srazmeran iznos kamate</p>	<p>Расчет процентов выполняется с применением пропорционального метода расчета на годовом уровне с использованием реального количества дней в месяце и году из 360 дней, а расчетный период составляет 3 (три) месяца.</p> <p>Процент рассчитывается упреждающе с наступлением срока погашения в день предоставления средства кредита, в соответствии с Планом погашения, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.</p> <p>Эффективная процентная ставка указана в Плане погашения.</p> <p>Подписанием настоящего Договора Пользователь уполномочивает «AIKBANKA» начислять процент по настоящему Договору и другие расходы, вытекающие из осуществления деятельности через расчетный счет, причем как из доступного остатка на валютном счете, так и другими способами.</p> <p>Подписанием настоящего Договора Пользователь обязуется перед «AIKBANKA» обеспечить достаточно средств на валютном счете для погашения всех обязательств перед «AIKBANKA» в срок их погашения.</p> <p>Пользователь согласен с тем, что «AIKBANKA» может менять процентную ставку в период действия настоящего Договора в соответствии с проводимой деловой политикой, мерами Народного банка Сербии и рыночными обстоятельствами. Если в период действия Договора произойдет изменение процентной ставки, то «AIKBANKA» доставит письменное уведомление об этом Пользователю не позднее пятнадцати дней до дня начала ее применения, без обязанности Сторон Договора подписывать дополнительное соглашение к Договору. Если Пользователь в срок 7 дней со дня принятия уведомления об измененной процентной ставке не примет это изменение, Договор будет считаться расторгнутым, и все задолженности Пользователя будут считаться задолженностью с наступившим сроком погашения.</p> <p>Если Пользователь погасит свои обязательства досрочно, т.е. до наступления срока погашения, Банк обязан вернуть Пользователю соразмерную сумму процента, рассчитанного до дня досрочного погашения.</p> <p>Случай нарушения равновесия на рынке</p> <p>Стороны Договора согласны, а Пользователь</p>
---	---

22



5

<p>обраčunate do dana prevremene otplate.</p> <p>Slučaj nastupanja Poremećaja na tržištu</p> <p>Ugovorne strane su saglasne, a Korisnik neopozivo prihvata da, ukoliko na tržištu nastupe poremećaji, usled kojih se ne može u potrebno vreme odrediti referentna kamatna stopa ili ukoliko nije dostupna referentna kamatna stopa na Reuters strani- kotacija, AIK Banka može utvrditi kotaciju, upitom kod neke od referentnih banaka na tržištu, bilo stranom ili domaćem.</p> <p>Ugovorne strane su saglasne, a Korisnik neopozivo prihvata da u slučaju nepostojanja kotacije ili povećanja troškova AIK Banke u finansiranju kreditiranja Korisnika, u smislu da je trošak obezbeđivanja novca veći od kotacije, AIK Banka može pre dospeća kamate za plaćanje, odrediti visinu kamatne stope kao zbir kotacije, ugovorene kamatne marže i troškova AIK Banke, ukoliko ih ima i to na način da ona pokriva troškove AIK Banke u finansiranju kreditiranja Korisnika u tom trenutku.</p> <p>Ugovorne strane već sada ugovaraju, ako vrednost 3m EURIBOR-A kao referentne kamatne stope bude negativna, obračunavaće se nominalna kamatna stopa u visini margine od 11,00 procentnih poena godišnje.</p> <p>AIK Banka će, u oba gore navedena slučaja, o iznosu kamatne stope obavestiti pismeno Korisnika koji je dužan da plati ovako obračunatu kamatu. U slučaju da Korisnik ne plati ovako obračunatu kamatu, ceo kredit zajedno sa pripadajućim kamatama do tog trenutka smatraće se dospelim i Korisnik je dužan da otplati ceo iznos u roku od 30 dana od dana prijema gore navedenog obaveštenja.</p> <p>Ukoliko AIK Banka usled poremećaja na tržištu bude prinuđena da promeni izvore finansiranja, vezano za ovaj kredit, ili Korisnik zahteva takvu izmenu, Banka će stupiti u pregovore sa Korisnikom kako bi utvrdili osnov za utvrđivanje nove kamatne stope. Ukoliko se ugovorne strane ne dogovore u roku od 30 dana, AIK Banka će proglasiti raskid ugovora i pristupiti naplati svog potraživanja.</p>	<p>безотзывно принимает, что если на рынке произойдет нарушение равновесия, вследствие чего будет невозможно в требуемое время определить референтные процентные ставки или, если референтная процентная ставка недоступна на странице Reuters – котировки, «AIKBanka» может утвердить котировку посредством запроса в какой-либо референтный банк на рынке, иностранный или домашний.</p> <p>Стороны Договора согласны, а Пользователь безотзывно принимает, что в случае отсутствия котировок или увеличения расходов «AIKBANKA» в финансировании кредитования Пользователя, в смысле, если расход по обеспечению денежных средств превышает котировки, то «AIKBanka» может до наступления срока погашения процентов к оплате, определить размер процентной ставки как сумму котировки, договорной процентной маржи и расходов «AIKBanka», если таковые имеются, причем способом, чтобы она покрывала расходы «AIKBANKA» в финансировании кредитования Пользователя в тот момент.</p> <p>Стороны Договора уже сейчас договариваются, что если стоимость 3-месячной EURIBOR ставки как референтной процентной ставки будет негативной, то будет рассчитываться номинальная процентная ставка с надбавкой в размере 11,00 процентных пунктов на годовом уровне.</p> <p>«AIKBanka» в обоих вышеуказанных случаях о размере процентной ставки уведомит в письменной форме Пользователя, который обязан оплатить начисленные таким образом проценты. В случае, если Пользователь не оплачивает таким образом начисленные проценты, весь кредит вместе с соответствующими процентами к тому моменту будет считаться суммой с наступившим сроком погашения, и Пользователь обязан погасить всю сумму в срок 30 дней со дня вышеуказанного уведомления.</p> <p>Если «AIKBanka» вследствие нарушения равновесия на рынке будет вынуждена изменить источники финансирования, связанные с данным кредитом, или Пользователь требует подобное изменение, то Банк вступит в переговоры с Пользователем для того, чтобы утвердить основание для утверждения новой процентной ставки. Если стороны Договора не достигнут согласия в срок 30 дней, то «AIKBanka» объявит</p>
---	--

<p style="text-align: center;">Član 5.</p> <p>Urednim izmirenjem novčanih obaveza po ovom Ugovoru smatra se njihovo izmirenje, u celosti, zaključno sa danom njihove dospelosti iz ovog Ugovora, saglasno Planu otplate kredita.</p> <p>Korisnik je obavešten, a što zaključenjem ovog Ugovora i prihvata, da će u slučaju neurednog izmirivanja novčanih obaveza iz ovog Ugovora, AIK BANKA na sve dospele, a neizmirene novčane obaveze obračunavati zateznu kamatu za dociju, u skladu sa Zakonom o zateznoj kamati. U slučaju da je ugovorena kamatna stopa viša od zatezne kamate, ugovorena kamata teče i nakon što Korisnik dospe u dociju.</p> <p>Korisnik je upozoren da je u slučaju neurednog izmirenja novčanih obaveza iz ovog Ugovora AIK BANKA ovlašćena da radi naplate svojih dospelih potraživanja upotrebi/aktivira sva dostavljena sredstva obezbeđenja, bilo sve odjednom, ili pojedine, po sopstvenom izboru.</p> <p>Za naplatu svojih dospelih potraživanja od Korisnika (obračunate naknade, kamate, troškova i glavnice) AIK BANKA može koristiti i sva novčana sredstva koja se vode na računima Korisnika kod AIK BANKE, saglasno pozitivnim propisima. Korisnik takođe ovlašćuje Banku da, sa deviznih računa Korisnika kod Banke naplati dospela potraživanja iz ovog Ugovora.</p> <p>Sva plaćanja po ovom Ugovoru biće izvršena bez ikakvih umanjenja i neopterećena bilo kakvim dažbinama i porezima. Ukoliko se bilo kakvi porezi ili iznosi moraju odbiti od iznosa koji su plaćeni, Korisnik će platiti takve dodatne iznose, kako bi Banka mogla da primi neto iznos koji je jednak punom iznosu koji bi primila da uplata nije opterećovana.</p>	<p>o raskidanju Ugovora i pristupit će sboru своей дебиторской задолженности.</p> <p style="text-align: center;">Пункт 5.</p> <p>Своевременным исполнением денежных обязательств по настоящему Договору считается их исполнение в полном объеме на день даты возврата кредита по настоящему Договору в соответствии с Планом погашения кредита.</p> <p>Пользователь уведомлен, а после заключения настоящего Договора и принимает то, что в случае несвоевременного исполнения своих финансовых обязательств по настоящему Договору, «AIKBANKA» на все непогашенные финансовые обязательства с наступившим сроком оплаты будет начислять пени за просрочку платежа, в соответствии с Законом о процентной ставке по просроченному платежу. В случае, если договорная процентная ставка выше пени, то договорная процентная ставка начисляется и после того, как Пользователь входит в период просрочки платежа.</p> <p>Пользователь предупрежден, что в случае несвоевременного исполнения финансовых обязательств по настоящему Договору «AIKBANKA» уполномочена в целях получения своей дебиторской задолженности с наступившим сроком погашения использовать/активировать все полученные средства обеспечения, все вместе или по отдельности, по своему выбору.</p> <p>Для оплаты своей дебиторской задолженности с наступившим сроком погашения от Пользователя (начисленные компенсации, проценты, расходы и основной долг) «AIKBANKA» может использовать и все денежные средства, имеющиеся на счетах Пользователя в «AIKBANKA» в соответствии с действующими регулирующими положениями. Пользователь также уполномочивает Банк осуществить сбор дебиторской задолженности с наступившим сроком погашения по настоящему Договору с валютных счетов Пользователя в Банке.</p> <p>Все оплаты по настоящему Договору будут выполнены без каких-либо вычетов и освобожденные от каких-либо налогов и пошлин. Если какие-либо налоги или суммы должны быть вычтены из сумм, которые причитаются к оплате, то Пользователь будет оплачивать дополнительные суммы так, чтобы Банк мог получить нетто сумму, равную полной сумме.</p>
---	--

JL



7

	<p>которая бы ему причиталась, если бы платеж не был обременен налогом.</p>
<p>Član 6.</p> <p>Ukoliko Korisnik bude u obavezi po bilo kom važećem ili budućem zakonu da plati neki odbitak ili porez na prihod na osnovu poreskih propisa važećih u Srbiji od bilo kojeg iznosa koji dospeva za naplatu kredita, Korisnik će takve dodatne iznose platiti, i to tako da obezbedi da Banka nakon svih odbitaka primi neto iznos, kakav bi primio da tih odbitaka nema. Korisnik će bez odlaganja dostaviti Banci zvaničan dokaz-potvrdu o plaćanju, primljenu od strane odgovarajuće poreske ili druge institucije, a na iznos koji je odbijen ili oporezovan na prethodno opisani način.</p> <p>Ukoliko neki sporazum, zakon, regulativa, zvanična direktiva, ili neka promena ili neko obavezujuće tumačenje od strane nadležnih organa zaduženih za tumačenje navedenog, dovede Banku do bilo kakvih dodatnih poreskih troškova vezano za bilo koju uplatu vezano za kredit nakon datuma Ugovora, i kao posledica toga dođe do povećanja troškova Banke za pravljenje, finansiranje, ili održavanje bilo kog kredita, ili do smanjenja iznosa koje prima od Korisnika, u tom slučaju će Korisnik na zahtev i po uvidu u potvrdu koja prikazuje osnov i računicu tog opisanog povećanja troškova ili smanjenja, ili na osnovu pisanog dokaza o takvim troškovima, platiti Banci te iznose pošto će od njega biti zatraženo da Banci pokrije prikazane povećane troškove ili smanjenje, a sve pod uslovom da je Banka odmah po nastanku takvog slučaja obavestila u pisanoj formi o tome Korisnika.</p>	<p>Пункт 6</p> <p>Если Пользователь будет обязан по любому действующему или будущему закону оплачивать какое-либо вычитание или подоходный налог на основании налогового законодательства, действующего в Сербии, от какой-либо суммы, по которой наступает срок оплаты кредита. Пользователь такие дополнительные суммы оплачивает, причем так, что обеспечит, чтобы банк после всех вычетов получил нетто сумму, которую ему причитается, как если бы тех вычитаний не было. Пользователь незамедлительно предоставит Банку официальное доказательство-подтверждение об оплате, полученное со стороны соответствующего налогового или другого учреждения по сумме, которая вычтена или обременена налогом ранее описанным способом.</p> <p>Если какое-либо соглашение, закон, правило, официальная директива или какое-либо изменение или какое-либо обязательное толкование со стороны компетентных органов, уполномоченных толковать указанное, приведет банк к каким-либо дополнительным налоговым расходам в связи с любой оплатой, связанной с кредитом после даты Договора, и в последствии это приведет к увеличению расходов банка для создания, финансирования или обслуживания любого кредита, или к уменьшению суммы, которую он получает от Пользователя, в этом случае Пользователь по запросу и после рассмотрения подтверждения, которое показывает основание и расчет того описанного увеличения расходов или уменьшения, или на основании письменного доказательства о таких расходах, выплатит Банку те суммы, поскольку от него будет требоваться для покрытия Банку представленных увеличенных расходов или уменьшений, и все при условии, что банк незамедлительно после возникновения такого случая оповестит об этом Пользователя в письменной форме.</p>
<p>Član 7.</p> <p>Sve bankarske troškove i takse koji se odnose na isplatu i otplatu kredita snosiće Korisnik</p>	<p>Пункт 7</p> <p>Все банковские расходы и таксы, относящиеся к выплате и погашению кредита сносит Пользователь кредита.</p> <p>Все расходы (включая гонорары адвокатов;</p>

<p>kredita.</p> <p>Sve troškove (uključujući advokatske honorare, uključujući ali ne ograničavajući se na pripremu dokumentacije za kredit, troškove, takse i naknade vezane za konstituisanje hipoteke), rashode i porez koji se odnose na pripremu i sprovođenje ovog Ugovora snosiće Korisnik.</p> <p>Pored svega gore navedenog, Korisnik će platiti i svaku overu i ostale poreze i troškove vezano za sprovođenje, izvršenje, arhiviranje i uvođenje u evidenciju ovog Ugovora i sve ostale dokumentacije koji će se sprovesti vezano za ovaj Ugovor, i prihvata da oslobodi Banku i preuzme na sebe sva dugovanja koja su vezana za ili rezultat bilo kakvog kašnjenja ili neplaćanja takvih poreza i doprinosa. Ovaj uslov ostaje na snazi i po isteku ovog Ugovora.</p>	<p>включая, но не ограничиваясь на указанные пункты, подготовку документации для кредита, расходы, пошлины и сборы в связи с установлением ипотеки), расходы и налоги, относящиеся к подготовке и реализации настоящего Договора несет Пользователь.</p> <p>Наряду со всем вышеуказанным, Пользователь будет оплачивать и любое заверение и другие налоги и расходы в связи с реализацией, исполнением, архивированием и постановкой на учет настоящего Договора и всей остальной документации, которая будет выполнена в связи с настоящим Договором, и подтверждает, что освобождает Банк и принимает на себя все долги, связанные с или являющиеся результатом любой задержки или неоплаты таких налогов и сборов. Данное условие остается действительным и после истечения настоящего Договора.</p>
<p>Član 8.</p> <p>Korisnik nema pravo da umanji bilo koju sumu koju duguje Kreditoru po osnovu bilo kog iznosa koji je obavezan da plati po ovom Ugovoru ili vezano za njega.</p> <p>Korisnik nema pravo da odbije ili odgodi izvršenje bilo koje uplate ili druge obaveze po ovom Ugovoru iz razloga bilo kakvog potraživanja, koje može imati ili smatrati da na njega ima pravo, prema Banci po ovom Ugovoru ili iz bilo kog drugog razloga.</p>	<p>Пункт 8</p> <p>Пользователь не имеет право на уменьшение любой суммы, которую он должен Кредитору, на основании любой суммы, которую обязан выплатить по настоящему Договору или в связи с ним.</p> <p>Пользователь не имеет право отказаться или отложить любую оплату или другие обязательства по настоящему Договору по причине любых претензий, которые может иметь или считать, что имеет на них право, по отношению к Банку по настоящему Договору или по какой-либо другой причине.</p>
<p>Član 9.</p> <p>Kao sredstvo obezbeđenja i instrument naplate potraživanja Banke po ovom Ugovoru služiće svi instrumenti obezbeđenja definisani ovim stavom kako sledi:</p>	<p>Пункт 9</p> <p>В качестве средства обеспечения и инструмента обеспечения исполнения платежа по настоящему Договору Банк будет использовать все инструменты обеспечения исполнения платежа, определенные в данном подпункте следующим образом:</p> <p>- 2 (две) шт. бланко подписанных простых векселя № 0004962 и №0004963 Пользователя согласно Инструкции по заполнению векселя №</p>

J.2



9

<p>- <u>2 (два)</u>ком. blanko potpisanih solo menica broj 0004962 i broj 0004963 Korisnika, shodno Uputstvu za popunjavanje menice br.0004962 od 20.10.2015.godine i Uputstvu za popunjavanje menice br.0004963 od 20.10.2015.godine za korisnika blanko, solo menice, izdate u skladu sa zakonima Ruske Federacije.</p> <p>Banka naplaćuje svoje potraživanje u skladu sa propisima zemlje u kojoj se vrši naplata po izdatim menicama.</p> <p>- Hipoteka I reda, konstituisana na osnovu Ugovora o hipoteci, zaključenog između ovde označenih ugovornih strana i overenog od strane notara nadležnog za područje grada Moskve, kojom će neopozivo i bezuslovno ovlastiti Banku da može, u slučaju neizmirenja ili neurednog izmirenja obaveza po ovom Ugovoru, u skladu sa odredbama Federalnog zakona o hipoteci Ruske Federacije, svoje potraživanje namiriti u sudskom postupku prodaje nepokretnosti u njegovom isključivom i vlasništvu, i to:</p>	<p>0004962 от 20.10.2015 года и Инструкции по заполнению векселя № 0004963 от 20.10.2015 года, для Получателя простых бланко-векселей выданных в соответствии с законами Российской Федерации.</p> <p>Банк оплачивает свою дебиторскую задолженность в соответствии с законами страны, в которой выполняется погашение выданных векселей.</p> <p>- Ипотека первой очереди, установленная на основании Договора об ипотеке, заключенного между указанными здесь сторонами Договора, и заверенного со стороны нотариуса, уполномоченного действовать по городу Москва, согласно которому Банк безотзывно и безусловно наделяется полномочиями, что он может в случае неисполнения или несвоевременного исполнения обязательств по настоящему Договору в соответствии с положениями Федерального закона об ипотеке Российской Федерации свою дебиторскую задолженность удовлетворить в судебном порядке продажей недвижимости в его исключительном владении, а это:</p> <p>Деловой объект площадью 1.109,1 (тысяча сто девять и одна десятая) квадратных метров, находящийся на земельном участке площадью 480 (четыре ста восемьдесят) квадратных метров по адресу: Москва, Спиридоньевский переулок, дом 17, строение 1</p> <p>Пользователь является владельцем недвижимости, описанной в предыдущем параграфе на основании Свидетельства о регистрации в Реестре прав собственности на территории города Москвы 21.05.1998 года (серия Б№009089), которое выдано Комитетом по управлению имуществом города Москвы, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права (образец 77 АБ 533434), выданный 30.11.2005 года Главным управлением Федеральной регистрационной службы по городу Москва, регистрационная запись №77-01/01-975/2003-59 от 24.11.2003 года, условный номер: 28392.</p> <p>Стороны Договора совместно констатируют, что в момент регистрации ипотеки на описанную недвижимость, одновременно регистрируется и</p>
---	---

<p>Poslovna zgrada površine 1.109,1 (hiljadu sto devet i jedna desetina) kvadratnih metara, koja se nalazi na zemljišnoj parceli površine 480 (Četiristotine osamdeset) kvadratnih metara, na adresi: Moskva, Spiridonjevski pereulok br. 17, zgrada 1.</p> <p>Korisnik je vlasnik nepokretnosti opisane u prethodnom stavu na osnovu Svedočanstva o uknjiženju u registar prava svojine na teritoriji grada Moskve 21.05.1998.godine (serija B br.009089), koje je izdato od strane Komiteta zaupravu imovinom grada Moskve, što se potvrđuje svedočanstvom o državnoj registraciji prava (obrazac 77 AB 533434) izdatim 30.11.2005. godine od strane Glavne uprave Federalne registrarske službe za grad Moskvu, registrarski zapis br.77-01/01-975/2003-59 od 24.11.2003.godine, uslovni broj: 28392.</p> <p>Ugovorne strane saglasno konstatuju da se prilikom registracije hipoteke na opisanoj nepokretnosti, istovremeno registruje i zaloga na predmetnoj parceli na kojoj Korisnik ima pravo korišćenja/zakupa stečeno po osnovu Ugovora o dugoročnom najmu zemljišne parcele M-01-015987, zaključenog 18.02.2000. god. sa Moskovskim zemljišnim komitetom, i registrovanog 15.03.2000. god. od strane Moskovskog komiteta za registraciju prava (broj registracije 77-01/00-07/2000-14900, Aneksa Ugovora o najmu zemljišne parcele od 01.11.2002. god., registrovanog u Upravi Federalne registracione službe za grad Moskvu 02.08.2007. god. (broj registracije 77-77-14/007/2007-943) i Aneksa Ugovora o najmu zemljišne parcele od 28.05.2004. god., registrovanog u Upravi Federalne registracione službe za grad Moskvu 06.09.2007. god. (broj</p>	<p>залог на предметный участок, на который Пользователь имеет право пользования/аренды, полученное на основании Договора о долгосрочной аренде земельного участка M-01-015987, заключенного 18.02.2000 года с Московским земельным комитетом, и зарегистрированного 15.03.2000 года со стороны Московского комитета по регистрации права (регистрация №77-01/00-07/2000-14900, Дополнительное соглашение к Договору об аренде земельного участка от 01.11.2002 года, зарегистрированное в Управлении Федеральной регистрационной службы по городу Москва 02.08.2007 года (регистрация №77-77-14/007/2007-943) и Дополнительное соглашение к Договору об аренде земельного участка от 28.05.2004 года, зарегистрированное в Управлении Федеральной регистрационной службы по городу Москва 06.09.2007 года (регистрация № 77-77-14/009/2007-804).</p> <p>Ипотека подлежит государственной регистрации в Едином реестре прав на недвижимость и имущественных отношений и возникает от момента ее регистрации, в соответствии с положениями Федерального закона Российской Федерации „Об ипотеке (залоге недвижимости)“. Пользователь обязуется, что на время вложения капитала согласно настоящему Договору он воздержится от любого правового распоряжения недвижимостью, являющейся предметом установленной ипотеки, и которое каким-либо образом может повлиять на стоимость недвижимости или правовое или фактическое положение Банка, а особенно на возможное установление ипотеки или залога в пользу более поздних кредиторов, кроме случая особого согласия Банка в письменной форме. Пользователь согласен с тем, что действия, противоречащие выше описанному, могут послужить причиной тому, что Банк объявит наступление срока погашения кредита или потребует дополнительное реальное или другое обеспечение исполнения платежа. Заказчик признает, что валидность оценки определена обязывающими правилами, которые устанавливает Народный Банк Сербии, и Банк на основании этого может запросить от Пользователя новую оценку в соответствии с этими правилами, а в случае дискреционной оценки Банка и чаще.</p> <p>Если в течение действия договорных отношений</p>
--	--




<p>registracije 77-77-14/009/2007-804).</p> <p>Hipoteka podleže državnoj registraciji u Jedinstvenom državnom registru prava na nepokretnu imovinu i imovinskih odnosa i nastaje od momenta njene registracije, a u skladu sa odredbama Federalnog zakona Ruske Federacije „O hipoteci (zalozni nepokretnne imovine)“. Korisnik se obavezuje da se za vreme trajanja plasmana po ovom ugovoru uzdrži od bilo kakvog pravnog raspolaganja nepokretnom imovinom koja je predmet uspostavljanja hipoteke, a koje bi na bilo koji način moglo uticati na vrednost nepokretnosti ili pravni i faktički položaj Banke, a posebno eventualnog uspostavljanja hipoteke ili zaloge u korist docnijih poverilaca, osim u slučaju izričite pisane saglasnosti Banke. Korisnik je saglasan da postupanje suprotno prethodnom može biti razlog da Banka proglasi obavezu dospelom ili da zahteva dodatno realno ili drugo obezbeđenje potraživanja. Nalogodavac prihvata da je validnost procene određena obavezujućim propisima koje donosi Narodna banka Srbije, te da Banka na osnovu te činjenice može od Korisnika tražiti novu procenu u skladu sa tim propisima, a u slučaju diskrecione procene Banke i češće.</p> <p>Ukoliko u toku trajanja ugovornog odnosa dođe do pogoršanja finansijskog položaja Korisnika što se može utvrditi uvidom u njegove finansijske izveštaje ili ukoliko procenjena vrednost datih sredstva obezbeđenja u toku trajanja ugovora padne za više od 10% u odnosu na procenjenu vrednost u vreme odobravanja ovog plasmana, Banka ima pravo</p>	<p>призоидет ухудошение финансового положения Пользователя, что может быть утверждено просмотром его финансовых отчетов, или если оцененная стоимость предоставленных средств обеспечения в течение действия Договора упадет на более чем 10% по отношению к оцененной стоимости в момент одобрения данного установления, то Банк имеет право требовать от Пользователя дополнительное обеспечение и/или изменение существующего, а Пользователь подписанием настоящего Договора подтверждает, что будет действовать в соответствии с запросом Банка.</p> <p>Пользователь подписанием настоящего Договора безотзывно и безусловно:</p> <p>а) уполномочивает Банк предоставленные бланко собственные векселя, № 0004962 i № 0004963, которые доставлены в Банк на основании настоящего Договора заполнить на сумму непогашенных обязательств с наступившим сроком погашения на основании настоящего Договора, согласно Инструкции по заполнению векселя № 0004962 от 20.10.2015 года и Инструкции по заполнению векселя № 0004963 от 20.10.2015 года..</p> <p>б) отказывается от права на возражение относительно способа исполнения векселя и уполномочивает Банк в целях погашения всех своих претензий, проистекающих из настоящего Договора, осуществить выплату всех непогашенных обязательств с наступившим сроком погашения со всех его счетов, а также инициировать судебный процесс для принудительной оплаты из денежных средств, т.е. другого имущества, находящегося в его владении (движимого и недвижимого).</p> <p>Подписанием настоящего Договора, Пользователь безотзывно и безусловно обязуется, что в период действия настоящего Договора, т.е. до полного погашения всех своих договорных обязательств по запросу Банка в случае, если Банк использует любой соло-вексель по любой причине, включая и погашение части дебиторской задолженности, а также в случае статусных изменений, смены лиц, имеющих полномочия права их подписи, изменений действующих регулирующих положений, связанных с инструментами обеспечения и инструментами исполнения платежа и в других случаях, и если этого требует дискреционная оценка Банка, то и предоставить новые средства</p>
---	--

<p>da zahteva od Korisnika dodatne kolaterale i/ili izmenu postojećih, a Korisnik potpisivanjem ovog Ugovor prihvata da postupi po zahtevu Banke.</p> <p>Korisnik potpisom ovog Ugovora, neopozivo i bezuslovno,:</p> <p>c) ovlašćuje Banku da dostavljene blanko sopstvene menice broj 0004962 i broj 0004963, koje su dostavljene Banci po osnovu ovog ugovora može popuniti, na iznos dospеле a neizmirene obaveze po osnovu ovog Ugovora, prema Uputstvu za popunjavanje menice br.0004962 od 20.10.2015 godine i Uputstvu za popunjavanje menice br.0004963 od 20.10.2015..</p> <p>b) se odriče prava na prigovor na način ispunjavanja menice i ovlašćuje Banku da, u cilju naplate svih svojih potraživanja proisteklih iz ovog Ugovora, izvrši naplatu svih dospelih a nenaplaćenih potraživanja sa svih njegovih računa kao i da pokrene sudski postupak za prinudno izvršenje iz novčanih sredstava, odnosno druge imovine u njegovom vlasništvu (pokretne i nepokretne).</p> <p>Potpisom ovog Ugovora, KORISNIK se neopozivo i bezuslovno obavezuje da će u periodu trajanja ovog Ugovora, odnosno do konačnog izmirenja svih svojih ugovornih</p>	<p>обеспечения, которые могут быть приняты Банком, а также по первому требованию Банка обеспечить или получить дополнительные инструменты обеспечения, которые Банк может требовать на основании своей исключительной дискреционной оценки.</p> <p>Пользователь/ Залогодатель безотзывно обязуются установить и обеспечить постоянно действующие инструменты обеспечения по настоящему Договору и в соответствующих случаях их обновлять и предпринять все необходимые шаги, которые позволят, чтобы таким образом установленные инструменты обеспечения были в любой момент действительными и подходящими для исполнения.</p> <p>Все расходы, которые возникнут вследствие процесса основания обеспечения и заключения сопровождающих юридических сделок в смысле реализации положений настоящего Договора, сносит Пользователь.</p> <p>Указанные инструменты обеспечения и погашения Банк будет использовать, если Пользователь не выполняет любое из своих обязательств по Договору.</p> <p>Подписанием настоящего Договора Пользователь уполномочивает Банк пополнить и передать компетентному учреждению предоставленные инструменты обеспечения для списания до суммы с наступившим сроком оплаты.</p>
---	--

Handwritten signature

Handwritten signature

<p>obaveza, na zahtev Banke, u slučaju da Banka iskoristi bilo koju solo menicu iz bilo kog razloga uključujući i naplatu dela potraživanja, kao i u slučaju statusnih promena, promena lica ovlašćenih za potpisivanje istih, promene pozitivnih zakonskih propisa vezanih za instrumente obezbeđenja i instrumente naplate potraživanja i drugim slučajevima kada je po diskrecionoj oceni Banke potrebno, dostaviti nova sredstva obezbeđenja prihvatljiva za Banku kao i da će, na prvi poziv Banke, obezbediti ili pribaviti dodatne instrumente obezbeđenja koje Banka može zahtevati na osnovu svoje isključive diskrecione odluke.</p> <p>Korisnik/ Založni dužnik se neopozivo obavezuje da će uspostaviti i obezbediti kontinuirano važeće instrumente obezbeđenja po ovom Ugovoru i u odgovarajućim slučajevima ih obnavljati, a preuzeće sve neophodne korake koji će omogućiti da ovako uspostavljeni instrumenti obezbeđenja budu u svakom trenutku punovažni i podobni za izvršenje.</p> <p>Sve troškove, koji proisteknu povodom postupaka zasnivanja obezbeđenja i zaključenja pratećih pravnih poslova, u smislu realizacije određaba ovog Ugovora, snosi Korisnik.</p> <p>Navedene instrumente obezbeđenja i naplate BANKA će iskoristiti ukoliko Korisnik ne izvrši bilo koju obavezu iz Ugovora.</p> <p>Potpisivanjem ovog ugovora Korisnik ovlašćuje BANKU da date instrumente može popuniti i podneti nadležnoj instituciji na naplatu do iznosa dospelih obaveza.</p>	
<p>Član 10.</p> <p>Prethodni uslovi</p> <p>Ni pod kojim uslovima neće Banka biti obavezna da odobri Korisniku kredit iz člana 1. ovog Ugovora pre nego što budu ispunjeni svi i svaki od sledećih uslova, na način da su u tekstu i sadržini prihvatljivi i zadovoljavajući za Banku.</p>	<p>Пункт 10.</p> <p>Предыдущие условия</p> <p>Ни при каких условиях Банк не будет обязан одобрить Пользователю кредит из Пункта 1 настоящего Договора, прежде чем не будут выполнены все и каждое из следующих условий способом, который в тексте и содержании может</p>

<p>a. stupanja na pravnu snagu svih instrumenata obezbeđenja, navedenih u prethodnom članu u celosti u skladu sa relevantnim sadržajem i odredbama ovih Ugovora;</p> <p>b. dostavljanja BanCI od strane Korisnika celokupne dokumentacije u vezi sa ovim poslom, u skladu sa zahtevima Banke uključujući:</p> <ul style="list-style-type: none"> - potpisan sporazum/protokol o razrešenju odnosa između PAO Avangard banke i EuroAxis banke. Sporazum/protokol će potvrditi da će Avangard banka izdati brisovnu dozvolu za nepokretnost koja je predmet hipoteke po ovom Ugovoru nakon što EuroAxis banka plati glavnicu duga u iznosu od 3.999.160,36 EUR-a i kamatu u iznosu od 18.407,09 EUR-a; - Izjavu ovlašćene advokatske kancelarije iz Moskve da na dan puštanja sredstava kredita nepokretnost koja je predmet spora sa PAO Avangard bankom nije prodana ili na bilo koji drugi način otuđena; - notarijalno overena kopija Statuta; - notarijalno overena kopija svedočanstva o državnoj registraciji pravnog lica; - notarijalno overene kopije svedočanstva o izmenama, koje se unose u osnivačka dokumenta pravnog lica, kao i o upisu izmena u podatke o pravnom licu koji se sadrže u Jedinstvenom državnom registru pravnih lica (ako su se takve izmene upisivale); - notarijalno overena kopija licence Centralne Banke RF kojom se reguliše pravo na bankarsko poslovanje; - notarijalno overena kopija svedočanstva o registraciji kao poreskog obveznika u poreskom organu; - izvod iz Jedinstvenog državnog registra pravnih lica; - propisno overena kopija rešenja 	<p>быть принят и может удовлетворить Банк:</p> <p>a. Вступление в юридическую силу всех инструментов обеспечения, указанных в предыдущем Пункте в полном объеме согласно соответствующему содержанию и положениям настоящего Договора;</p> <p>b. Предоставление Банку со стороны Пользователя всей документации в связи с этой сделкой в соответствии с требованиями Банка, включая:</p> <ul style="list-style-type: none"> - подписанное соглашение/подписанный протокол об урегулировании отношений между PAO Avangard Банком и ЕвроАксис Банком. Соглашение/протокол подтвердит, что Avangard Банк выдаст разрешение на удаление ипотеки относительно недвижимости, являющейся предметом ипотеки по настоящему Договору, после того как ЕвроАксис Банк оплатит основной долг суммой в 3.999.160,36 евро и проценты суммой в 18.407,09 евро; - Заявление уполномоченного адвокатского бюро из Москвы, что на день предоставления средств кредита недвижимость, являющаяся предметом спора с PAO АКБ «Авангард», не продана или другим образом отчуждена. - Нотариально заверенная копия Устава; - Нотариально заверенная копия свидетельства о государственной регистрации юридического лица ; - Нотариально заверенная копия свидетельства об изменениях, внесенных в учредительные документы юридического лица, а также о внесении изменений в данные о юридическом лице, содержащиеся в ЕГРЮЛ (если подобные изменения имели место); - Нотариально заверенная копия лицензии Центробанка РФ, которая регулирует право на ведение банковской деятельности; - Нотариально заверенная копия свидетельства о регистрации налогоплательщика в налоговом органе; - Выписка из ЕГРЮЛ; - Должным образом заверенная копия решения компетентного органа Управления ЗАО «EuroAxis Bank» о назначении лица, исполняющего
--	---

J.2

[Handwritten signature]

<p>nadležnog organa Uprave ZAO „EuroAxis Bank“ o imenovanju lica koje vrši funkcije inokosnog izvršnog organa – rukovodioca bez punomoći ili kopija punomoći lica ovlaštenog da zastupa interese ZAO „EuroAxis Bank“ prilikom potpisivanja ugovora o kreditu i hipoteci sa AIK Bankom;</p> <ul style="list-style-type: none"> - notarijalno overena kopija rešenja organa upravljanja sa ovlašćenjem na odobravanje krupne transakcije (u skladu sa odredbama čl. 78, 79 Federalnog zakona „O AKCIONARSKIM DRUŠTVIMA“ od 26. decembra 1995.godine, br. 208-FZ); - notarijalno overena kopija godišnjih izveštaja za 2014. godinu koji se dostavljaju u skladu sa Uredbom Centralne banke RF od 4.septembra 2013.godine br. 3054-U „O načinu izrade godišnjih knjigovodstvenih (finansijskih) izveštaja kreditnih organizacija“; - notarijalno overena kopija zaključka auditora o finansijskom poslovanju „EuroAxis Banke“ za 2014. godinu; - notarijalno overena kopija kreditnog ugovora između „EuroAxis banke“ i PAO AKB „Avangard“; - notarijalno overena kopija ugovora o hipoteci (original ugovora o hipoteci treba da ima zabeležbu –overu u kojoj se navodi puni naziv organa koji vrši državnu registraciju prava, datum, mesto državne registracije hipoteke i broj pod kojim je izvršen upis, overeno potpisom službenika i pečatom organa koji vrši državnu registraciju prava (deo 2, čl. 11 Federalnog zakona „O hipoteci (zalogi nekretnina)“ od 16. jula 1998.godine br. 102-FZ); - notarijalno overene kopije isprava kojim se utvrđuju prava na nekretninu, uključujući svedočanstva o svojini, ugovore iz kojih proizilazi pravo svojine, katastarski operat za objekat nepokretne imovine (nekretnine); - notarijalno overena kopija izveštaja o nezavisnoj proceni objekta nekretnina; - sva druga eventualno potrebna odobrenja od nadležnih institucija 	<p>обязанности исполнительного органа - руководителя без доверенности или копия доверенности для лица, уполномоченного представлять интересы ЗАО „EuroAxis Bank“ во время подписания Договора о кредите и ипотеке с «АКВАНКА»;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Нотариально заверенная копия решения органа управления с доверенностью на одобрение крупных транзакций (в соответствии с положениями ст. 78, 79 Федерального закона „О АКЦИОНЕРНЫХ КОМПАНИЯХ“ от 26 декабря 1995 года, №208-ФЗ); - Нотариально заверенная копия годовых отчетов за 2014 год, которые предоставляются в соответствии с Указанием Центробанка РФ от 4 сентября 2013 года №3054-У „О порядке составления кредитными организациями годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности“; - Нотариально заверенная копия заключения аудитора о финансовой деятельности „EuroAxis Banke“ за 2014 год; - Нотариально заверенная копия кредитного Договора между „EuroAxis banke“ и PAO AKB «Авангард»; - Нотариально заверенная копия Договора об ипотеке (оригинал Договора об ипотеке должен содержать отметку – заверение, в которой указывается полное наименование органа, который осуществил государственную регистрацию, дату, место государственной регистрации ипотеки и номер, под которым выполнена запись, заверенные подписью должностного лица и печатью органа, который осуществил государственную регистрацию права (часть 2, ст.11 Федерального закона „Об ипотеке (залоге недвижимости)“ от 16 июля 1998 года, № 102-ФЗ); - Нотариально заверенная копия-документ, который подтверждает право на недвижимость, включая свидетельство об имуществе, Договоры, из которых происходит право собственности, кадастровый учет объекта недвижимости имущества (недвижимости);
--	--

<p>Ruske Federacije;</p> <ul style="list-style-type: none"> - pisano pozitivno pravno mišljenje advokatske kancelarije iz Moskve, sa konfirmacijom advokata Ilije Dražića iz Beograda, koji ima registrovanu kancelariju u Republici Srbiji, o mogućnosti uspostavljanja sredstava obezbeđenja iz člana 8. ovog Ugovora u skladu sa propisima Ruske Federacije i ispunjenosti svih uslova za uspostavu hipoteke na nepokretnosti iz člana 9. ovog Ugovora i realizaciju menica Korisnika kredita; - odluke o zaduženju i zalaganju nadležnog organa Korisnika; - dostavljanje Banci Ugovora o zastupanju sa društvom Jones Lang La Salle iz Ruske Federacije. Za izmenu ugovora ili angažovanje drugog društva za prodaju nepokretnosti, neophodna je prethodna saglasnost AIK banke. - Izveštaj društva Jones Lang LaSalle iz Ruske Federacije o tržišnoj vrednosti predmetne nepokretnosti i potencijalnim rokovima eventualne prodaje. <p>c. dostavljanja Banci, za nepokretnosti iz člana 9. polisa osiguranja izdatih od strane osiguravajućeg društva prihvatljivog za Banku, u formi i sa sadržinom prihvatljivom za Banku i vinkulacijom u korist Banke, pod uslovima utvrđenim ovim ugovorom;</p> <p>Ako BANKA odobri Korisniku kredit, bez prijema svih relevantnih dokumenata, to neće biti tumačeno kao odricanje od bilo koje od odredbi ovog Ugovora i Korisnik će biti u obavezi da u najkraćem mogućem roku iste i dostavi BANCi odnosno ispuni obaveze preuzete ovim Ugovorom.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Нотариально заверенная копия отчета о независимой оценке объекта недвижимости; - Все иные возможно необходимые одобрения от компетентных органов в Российской Федерации; - Письменное положительное юридическое мнение адвокатского бюро из Москвы с подтверждением адвоката Ильи Дражица из Белграда, имеющего зарегистрированный офис в Республике Сербия, о возможности установления средств обеспечения из Пункта 8 настоящего Договора в соответствии с законами Российской Федерации и исполнения всех условий для установления ипотеки на недвижимость из Пункта 9 настоящего Договора и реализацию векселей Пользователя кредита; - Решение о взятии кредита и залоге компетентного органа Пользователя; - Предоставление Банку Договора о представительстве с хозяйственным обществом «Jones Lang La Salle» из Российской Федерации. Для изменения договора или приглашения другого хозяйственного общества для продажи недвижимости необходимо предварительное согласие «AIKBANKA»; - Отчет общества «Jones Lang LaSalle» из Российской Федерации о рыночной стоимости предметной недвижимости и потенциальных сроках возможной продажи. <p>c. предоставление Банку, по недвижимости из Пункта 9 страхового полиса, выданного со стороны страховой компании, которая может быть принята Банком, в форме и с содержанием, которые могут быть приняты Банком, и уступкой в пользу Банка на условиях, утвержденных настоящим Договором;</p> <p>d.</p> <p>Если Банк одобрит Пользователю кредит без приема всех соответствующих документов, это не будет толковаться как отказ от какого-либо положения настоящего Договора и Пользователь будет обязан в кратчайший возможный срок доставить Банку, т.е. исполнить обязательства принятые согласно Договору.</p>
---	--




17

<p align="center">Član 11.</p>	<p align="center">Пункт 11</p>
<p>Обязующие изъятия Корисника Корисник потpisivanjem ovog Ugovora izjavljuje:</p> <ul style="list-style-type: none"> - da će zaključno sa 15.11.2015.godine AIK banci dostaviti brisovnu dozvolu izdatu od strane PAO Avangard banke; - da će zaključno sa 30.11.2015. godine sa AIK bankom a.d. Beograd zaključiti Ugovor o hipoteci i sprovesti upis hipoteke i reda u nadležni registar u Moskvi; - da će AIK banci dostaviti Izvod iz Jedinstvenog državnog registra prava na nepokretnu imovinu i transakcija u vezi sa nekretninama na osnovu koga se može utvrditi da je ukorist AIK banke upisana hipoteka na nepokretnosti iz člana 9. ovog ugovora; - da je privredno društvo koje je propisno organizovano i punopravno postoji u skladu sa zakonom; - da su izjave date u ovom Ugovoru tačne, važeće odnosno da će važiti od datuma kada se budu smatrale potvrđenim, za sve vreme važenja ovog Ugovora; - da nijedna povreda Ugovora, odnosno potencijala povreda Ugovora nije nastala i nije kontinuirano prisutna, odnosno po opravdanoj proceni neće nastati a Korisnik u toku važenja ovog Ugovora neće postupati suprotno svojim internim aktima, ugovorima i /ili drugim dokumentima u kojima je jedna od strane potpisnica i koji su za njega obavezujući; - da nema nikakvih opterećenja na celini ili bilo kom delu imovine, sredstava ili 	<p>Обязательные заявления Пользователя. Пользователь подписанием настоящего Договора заявляет:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Что на день 15.11.2015 года доставит банку «АИКБАНКА» разрешение на удаление ипотеки, выданное со стороны ПАО АКБ «Авангард»; - Что на день 30.11.2015 года с АО «АИКБАНКА» Белград заключит договор о ипотеке и проведет регистрацию ипотеки первой очереди в надлежащих органах в Москве; - Что предоставит банку «АИКБАНКА» выписку из Единого государственного реестра прав на недвижимость и платежных операций в связи с недвижимостью, на основании которой можно заключить, что в пользу банка «АИКБАНКА» установлена ипотека на недвижимость из п.9 настоящего Договора; - Что хозяйственное общество зарегистрировано надлежащим образом и полноправно существует в соответствии с законом; - Что заявления, данные в настоящем Договоре точны, действуют, т.е. будут действовать от даты, когда они будут считаться подтвержденными в течение всего периода действия настоящего Договора; - Ни одно нарушение Договора, т.е. ни одно потенциальное нарушение Договора не возникло и не присутствует постоянно, т.е. согласно обоснованной оценке не возникнет, а Пользователь в период действия настоящего Договора не будет действовать вопреки своим внутренним правилам, Договорам и /или другим документам, в которых является одной из подписывающих сторон и которые для него обязательны; - Что нет никакого обременения полностью на всей или какой-либо части имущества, средств или доходов Пользователя, кроме тех, которые представлены в финансовых отчетах и счетах, которые были доставлены Банку; - Что получит и обеспечит непрерывно

<p>прихода Корисника осим оних које су приказана у финансијским извештајима и раџунима које је доставио Банци;</p> <ul style="list-style-type: none"> - да ће прибавити и обезбедити континуирано важеће (односно у одговарајућим случајевима, обнављати) све неопходне дозволе, сагласности, одобрења, prijave и регистрације издате од стране државних и корпоративних тела, поверилаца, акционара и других органа, које су предвиђене за неометано обављање његовог пословања; - да неће до потпуног измирења свих својих обавеза које произилазе из овог Уговора, без претходног благовременог обавештења donositi одлуке или pokretati било који поступак усмерен на престанак, или пристати на pokretanje и vođenje поступка, који је усмерен на престанак Корисника као правног лица; односно да ће за све статусне промене у предузећу и било какву интеграцију/konsolidaciju са другим правним лицем благовремено zatražiti писмену сагласност Банке; - да неће предузимати радње vezane за израду, ниш учествовати у изради unapred припремлених планова reorganizacije или другог акта којим се menjaju rokovi и/или uslovi измирења обавеза по овом Уговору, а пре celokupnog измирења обавеза по овом Уговору; - да ће одмах, а најкасније 3 (три) дана по nastanku, обавештавати Банку о свакој промени лица овлашћеног за zastupanje као и о свакој промени лица овлашћеног за raspolaganje novčanim средствима Корисника и другим registrovanim подацима у складу са Законом о платним услугама, односно, у истом року, о било којој измени било kog podatka од значаја за 	<p>действующее (в соответствующих случаях обновляемые соответственно) все необходимые разрешения, согласия, одобрения, заявки и регистрации, выданные со стороны государственных и корпоративных органов, кредиторов, акционеров и других органов, которые предусмотрены для беспрепятственного осуществления его деятельности;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Что не будет до полного погашения всех своих обязательств, вытекающих из настоящего Договора, без предварительного своевременного оповещения принимать решения или начинать какой-либо действие, направленное на прекращение, или согласится на начало и ведение процесса, который направлен на прекращение существования Пользователя как юридического лица; т.е. по всем изменениям статуса в предприятии и любой интеграции/консолидации с другим юридическим лицом своевременно запросит письменное согласие Банка на это; - Что не будет предпринимать действия, связанные с изготовлением, а также участвовать в изготовлении заранее подготовленных планов реорганизации или другого акта, которым меняются сроки и /или условия погашения обязательств по настоящему Договору, до полного погашения обязательств по настоящему Договору; - Что незамедлительно, в срок не позднее 3 (три) дня после возникновения, уведомит Банк о любой смене лица - уполномоченного представителя, а также о любой смене лица, уполномоченного распоряжаться денежными средствами Пользователя и другими зарегистрированными данными в соответствии с Законом об услугах платежа, т.е. в тот же период о любом изменению любых данных, важных для проведения платежных операций, являющихся предметом регистрации в любом общественно доступном реестре; - Что в срок будет оплачивать все свои налоги и общественные сборы, которые к нему относятся, но не ограниченные
--	--

12



19

<p>pravni promet, a koji je predmet registracije u bilo kom javno dostupnom registru;</p> <ul style="list-style-type: none"> - da će u roku dospeća plaćati sve svoje poreze i javne dažbine koje obuhvataju, mada nisu ograničene na eventualne poreze i javne dažbine po osnovu imovine Korisnika, uključujući i imovinu eventualno založenu u korist banke; - da će voditi poslovne knjige i ostalu evidenciju na način koji obezbeđuje tačno i objektivno iskazano finansijsko stanje Korisnika i rezultate njegovog poslovanja u skladu sa zakonom; - da će dostaviti Banci uredno potpisan i pečatiran poslednji godišnji finansijski izveštaj sastavljen za potrebe plaćanja poreza (deponovanim kod nadležnog suda ili agencije) kao i periodične finansijske izveštaje, do potpunog izmirenja obaveza po ovom Ugovoru, s tim što Banka ima pravo da zahteva od Korisnika detaljne podatke o pozicijama u finansijskom izveštaju i računima tokom trajanja ovog Ugovora, osim informacija koje po zakonima Ruske Federacije smatraju poslovnom tajnom; - da garantuje Banci najmanje ravnopravno tretiranje - rangiranje njenih potraživanja iz ovog Ugovora sa ostalim svojim obavezama prema drugim poveriocima, te da će shodno tome izvršenje obaveza koje ima prema Banci biti jednako rangirano u odnosu na sve druge obaveze Korisnika; - da će, na zahtev Banke, Korisnik obavestiti Banku o tekućem razvoju poslovanja kao i omogućujući joj 	<p>возможными налогами и общественными сборами на основании имущества Пользователя, включая имущество возможно заложенное в пользу банка;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Что будет вести бухгалтерские книги и остальной учет способом, который обеспечивает точное и объективно выраженное финансовое состояние Пользователя и результаты его деятельности в соответствии с законом; - Что доставит в Банк надлежащим образом подписанный с печатью последний годовой финансовый отчет, составленный в целях оплаты налога (депонированный в компетентном суде или агентстве), а также периодические финансовые отчеты, до полного исполнения обязательств по настоящему Договору, с тем, что Банк имеет право требовать от Пользователя детальные сведения о позициях в финансовом отчете и счетах в течение всего действия настоящего Договора, кроме информации, которая по законам Российской Федерации считается коммерческой тайной; - Гарантирует Банку как минимум равноправное отношение - ранжирование ее претензий по настоящему Договору с остальными своими обязательствами по отношению к другим кредиторам, и в соответствии с этим исполнение обязанностей, которые он имеет по отношению к Банку, будет ранжировано одинаково по сравнению со всеми другими обязательствами Пользователя; - Что по запросу Банка Пользователь уведомит Банк о текущем развитии бизнеса, а также разрешит ему доступ к своим бухгалтерским книгам предоставлением финансовых отчетов; - Что свою деятельность будет проводить, соблюдая все действующие законы и стандарты, относящиеся к защите окружающей среды, общей защите здоровья и безопасности, а также защите здоровья и безопасности на работе; - Что не нарушает ни один договор, в которой является стороной Договора, и
--	--

<p>pristup svojim poslovnim knjigama dostavljanjem finansijskih izveštaja;</p> <ul style="list-style-type: none"> - da će svoje poslovanje obavljati poštujući sve važeće zakone i standarde koji se odnose na životnu sredinu, opštu zaštitu zdravlja i bezbednost, te zaštitu zdravlja i bezbednost na radu; - da nije u prekršaju po bilo kojem ugovoru u kojem je ugovorna strana, te da nikakva reorganizacija, postupak likvidacije i stečaja, parnica, arbitražni postupak ili bilo kakav drugi sudski i / ili upravni postupak nije pokrenut ili je u toku, niti je, prema saznanjima Korisnika, zaprečeno postupkom koji bi mogao imati uticaja na sposobnost Korisnika da izvršava i poštuje svoje obaveze i odredbe ovog Ugovora ili na umanjenje njegove imovine, koje bi verovatno ugrozio finansijsko stanje Korisnika ili njegovu sposobnost da izvršava obaveze iz ovog Ugovora ili u vezi sa njim; - da svi dokumenti, informacije, dokazi i izveštaji dostavljeni Banci jesu i da će biti tačni i ispravni, da iz njih neće biti izostavljane činjenice čije bi izostavljanje u njima sadržane iskaze učinilo materijalno pogrešnim; - da nijedna povreda Ugovora, odnosno, potencijalna povreda Ugovora nije nastala i nije kontinuirano prisutna, odnosno, po opravdanoj proceni Banke, neće nastati u neposrednoj budućnosti, a Korisnik po osnovu povlačenja sredstava ili izvršavanja obaveza neće postupati suprotno svojim osnivačkim aktima, odredbama sadržanim u bilo kom ugovoru ili dokumentu u kome je Korisnik jedna od strana, odnosno, koji su za Korisnika 	<p>что никакая реорганизация, процесс ликвидации или банкротства, споры, арбитражные процессы или какой-либо другое судебное и / или административное разбирательство не начато в течение, а также согласно сведениям Пользователя, не угрожает возникновением, который бы мог повлиять на способность Пользователя исполнять и соблюдать свои обязанности и положения по настоящему Договору или на уменьшение его имущества, которое бы, вероятно, угрожало финансовому состоянию Пользователя или его способности исполнять обязанности по настоящему Договору или в связи с ним;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Что все документы, сведения, доказательства, отчеты, предоставленные в Банк являются и будут являться точными и правильными, что в них не будут пропущены факты, чье упущение сделало бы указанное в них содержание материально ошибочным; - Ни одно нарушение Договора, т.е. потенциальное нарушение Договора не возникло и не будет постоянно иметься, т.е. согласно обоснованной оценке Банка, не возникнет в ближайшем будущем, а Пользователь на основании вывода средств или исполнения обязательств не будут действовать вопреки своим учредительным документам, положениям, которые содержатся в каком-либо Договоре или документе, в котором Пользователь является одной из сторон, т.е. которые для Пользователя являются обязательными или противоречить какому-либо закону, который применяется по отношению к Пользователю; <p>Пользователь подписанием настоящего Договора далее подтверждает: - что в течение действия настоящего Договора Пользователь будет застрахован способом и на условиях, удовлетворительных для Банка, в страховой компании, которая может быть принята Банком, страхованием имущества и средств, являющихся предметом обеспечения с покрытием, которое является обычным в той</p>
---	---




<p>obavezujući ili suprotno bilo kom zakonu koji se na Korisnika primenjuju;</p> <p>Korisnik potpisivanjem ovog Ugovora dalje potvrđuje:</p> <p>-da će, u toku trajanja ovog Ugovora, Korisnik biti osiguran na način i pod uslovima zadovoljavajućim za Banku, kod osiguravajućih kompanija koje su za Banku prihvatljive, za imovinu i sredstva koja su predmet obezbeđenja sa pokrićem koje je uobičajeno u onim oblastima poslovanja u kojima je Korisnik angažovan i da će staviti Banci na raspolaganje overene kopije ili originale polisa osiguranja;</p> <p>-da će dostaviti Banci, za nepokretnost, navedenu u članu 9, polisu osiguranja izdatu od strane osiguravajućeg društva prihvatljivog za Banku, u formi i sa sadržinom prihvatljivom za Banku, osiguranu od osnovnih rizika, na građevinsku vrednost založenih nepokretnih stvari, sa vinkulacijom u korist Banke;</p> <p>-da dostavi dokaz da je pismeno obavestio osiguravajuću kuću da u slučaju nastanka osiguranog slučaja i dospeća premije za plaćanje o nastupanju osiguranog slučaja, kao i o visini naknade koju treba isplatiti, osiguravajuća kuća obavesti Banku;</p> <p>-da neće prodavati nepokretnost koja je bliže opisana u članu 9. Ugovora, bez prethodne pisane saglasnosti Banke;</p> <p>-ukoliko dođe do prodaje, iz dobijene kupoprodajne cene Korisnik će biti u obavezi da prvo izmiri potraživanje Banke po ovom</p>	<p>области деятельности, в которой работает Пользователь, и что предоставит Банку в распоряжение заверенные копии или оригиналы страхового полиса;</p> <p>-что доставит Банку по недвижимости, указанной в Пункте 9, страховой полис, выданный со стороны соответствующей компании, которая может быть принята Банком, в форме и с содержанием, которые могут быть приняты Банком, застрахованное от основных рисков, на строительную стоимость заложенного недвижимого имущества с уступкой прав в пользу Банка;</p> <p>-что предоставит доказательство, что в письменной форме уведомил страховую компанию, что при наступлении страхового случая и наступлении срока оплаты страховой премии вследствие наступления страхового случая, а также о размере компенсации, которая должна быть выплачена, страховая компания уведомляет Банк;</p> <p>-что не будет продавать недвижимость, списанную выше в Пункте 9 Договора без предварительно полученного письменного согласия Банка;</p> <p>-в случае продажи полученными куплепродажными ценам Пользователь будет обязан исполнить обязательства перед Банком по настоящему Договору.</p> <p>Пользователь обязан в течение всего периода действия настоящего Договора в соответствии с требованиями закона и инструкциями Народного Банка Сербии регулярно доставлять новые оценки стоимости недвижимости, на которую устанавливается ипотека. В соответствии с существующими правилами эта обязанность от 1-3 года от выполненной предыдущей оценки, в зависимости от требований Банка, или чаще, если это будет требоваться согласно изменениям закона.</p> <p>Банк будет иметь полное право опираться на любые инструкции, которые надлежащим образом подпишет уполномоченный представитель Пользователя, и которые заверены служебной печатью Пользователя.</p> <p>Заявления и гарантии, указанные в данном Пункте будут считаться повторенными в последний день каждого процентного периода по отношению к фактам и обстоятельствам, которые тогда будут действовать, как если бы</p>
---	---

<p>Ugovoru.</p> <p>Korisnik je u obavezi da za sve vreme trajanja ovog ugovora, a u skladu sa zakonskim propisima i zahtevima NBS-a, dostavlja redovno nove procene vrednosti nepokretnosti koje se daju pod hipoteku. U skladu sa postojećim propisima ova obaveza je od 1-3 godine od izvršene predhodne procene, u zavisnosti od zahteva Banke ili češće ako to bude zahtevano promenama propisa.</p> <p>Banka će imati puno pravo da se osloni na bilo koje instrukcije koje propisno potpiše Korisnikov ovlašćeni predstavnik i koje su overene Korisnikovim službenim pečatom.</p> <p>Izjave i garancije navedene u ovom članu smatraće se ponovljenim poslednjeg dana svakog kamatnog perioda u odnosu na činjenice i okolnosti koje će tada biti važeće, kao da su date u tom momentu.</p>	<p>даны в тот момент.</p>
<p style="text-align: center;">Član 12.</p> <p>Обязе Корисника</p> <p>Korisnik se ovim обавезује према Банци:</p> <ul style="list-style-type: none"> - да ће uredno izmirivati/otplaćivati sve novčane обавезе по овом Уговору и да ће извршавати све пеновчане обавезе преузети овим Уговором - да укупне обавезе Корисника према његовим депонентима физичким лицима неће износити ни у једном моменту више од 31.123 хиљаде рубаљи (прераčунато по средњем курсу Централне банке Русије на дан 01.09.2015. године износи 415.817 EUR-а), за шта ће Корисник сваког понедељика достављати потврду у доказ и Банци, извештај Централне банке Русије са преводом на српски језик. У супротном Корисник се обавезује да у року од 10 дана Банци изврши привремено враћање кредита у износу 	<p style="text-align: center;">Пункт 12</p> <p>Обязанности Пользователя</p> <p>Пользователь настоящим обязуется перед Банком:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Что будет своевременно погашать /выплачивать все финансовые обязательства по настоящему Договору и что будет выполнять все неденежные обязательства, принятые по данному Договору; - Что общие обязательства Пользователя перед его депонентами физическими лицами не будут составлять ни в одном моменте более 31.123 тысяч рублей (рассчитано по среднему курсу Центробанка РФ на день 01.09.2015 года и составляет 415.817 EUR), в подтверждении чего Пользователь каждый понедельник будет доставлять подтверждение и доказательство в Банк, отчет Центробанка РФ с переводом на сербский язык. С противным случае Пользователь обязуется в срок 10 дней осуществить досрочный возврат кредита Банку в сумме, которая превышает разрешенную фактическую задолженность перед депонентами, указанную выше в данном абзаце;

JL

JL

<p>koji premašuje dozvoljenu izloženost prema deponentima, navedenu napred u ovoj alineji;</p> <ul style="list-style-type: none"> - da će snositi, u celosti troškove dostave AIK BANCI ugovorenih sredstava obezbeđenja, kao i troškove njihove realizacije/aktiviranja, u sudskim ili vansudskim postupcima naplate, u iznosima obračunatim primenom pozitivnih propisa važećim na dan njihove primene; - da bez prethodne saglasnosti Banke neće izvršiti izmene Ugovora o zastupanju sa društvom Jones Lang La Salle iz Ruske Federacije ili angažovati drugo društvo za prodaju nepokretnosti; - da će bez odlaganja obavestiti AIK BANKU o svim relevantnim činjenicama koje bi za posledicu mogle imati neispunjenje ili kršenje ugovornih obaveza ili ugrožavanje sposobnosti Korisnika da uredno ispunjava obaveze po ovom Ugovoru, a posebno o činjenicama koje se odnose na njegovo finansijsko i imovinsko stanje. <p>Korisnik potpisivanjem ovog Ugovora daje obavezujuću izjavu da ako stekne ili oformi pravno lice, čime bi se ugrozila sposobnost Korisnika da uredno i blagovremeno ispunjava svoje obaveze po ovom Ugovoru, Banka će imati pravo da zahteva od Korisnika dodatne instrumente obezbeđenja kojima takvi entiteti prihvataju solidarnu odgovornost u pogledu Korisnikovih obaveza po ovom Ugovoru, a Korisnik se obavezuje da ih na prvi poziv Banke dostavi.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Что будет сносить в полном объеме расходы предоставления «AIKBANCI» договорных средств обеспечения, а также расходы по их реализации/активированию в судебных или внесудебных процессах выплаты, в суммах, рассчитанных с применением регулирующих положений, действующих на день их применения; - Что без получения предварительного согласия Банка не будет менять Договор о представительстве с компанией «JonesLangLaSalle» из Российской Федерации или приглашать другую компанию для продажи недвижимости; - Что незамедлительно уведомит «AIKBANKA» о всех соответствующих фактах, которые бы могли иметь в качестве последствий неисполнение или нарушение договорных обязательств или угрожать способности Пользователя своевременно исполнять обязательства по настоящему Договору, а особенно о фактах, которые относятся к его финансовому и имущественному состоянию. <p>Пользователь подписанием настоящего Договора дает обязательное заявление при получении или учреждении юридического лица, что бы создало угрозу для способности Пользователя своевременно надлежащим образом исполнять свои обязательства по настоящему Договору, Банк будет иметь право требовать от Пользователя дополнительных инструментов обеспечения, при помощи которых такие хозяйствующие субъекты принимают солидарную ответственность в плане обязательств Пользователя по настоящему Договору, а Пользователь обязуется доставить их по первому требованию Банка.</p>
--	--

Član 13.	Пункт 13.
<p>Korisnik potpisivanjem ovog Ugovora potvrđuje tačnost i verodostojnost svih podataka i izjava koje je uz zahtev za odobrenje Kredita dostavio AIK BANCI.</p> <p>Obe ugovorne strane imaju pravo na jednostrani otkaz ovog Ugovora u skladu sa zakonom.</p> <p>U slučaju jednostranog raskida od strane Korisnika, sve obaveze Korisnika po ovom Ugovoru dospevaju za naplatu jednokratno i u celosti.</p> <p>AIK BANKA zadržava pravo jednostranog raskida Ugovora pre isteka ugovorenog roka korišćenja, i u slučaju:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Korisnikove povrede obaveze plaćanja dospelih obaveza prema Banci, jednokratne naknade, provizije, troškova i bilo kojih drugih plativih iznosa, kao što je određeno ovim Ugovorom - Korisnikove povrede ostalih njegovih obaveza, odgovornosti i izjava datih po ovom Ugovoru i ugovorima kojima se regulišu instrumenti obezbeđenja. - Ukoliko se ustanovi da je kredit odobren na osnovu netačnih, lažnih i falsifikovanih podataka koji su bili bitni za donošenje odluke AIK BANKE o odobrenju kredita, a koje se činjenice utvrde nakon zaključenja Ugovora. - Ako bilo kakva presuda, odluka, nalog za zaplenu ili izvršenje bude donet ili izvršen nad imovinom koja je data kao sredstvo obezbeđenja po ovom Ugovoru ili ta imovina bude opterećena na drugi način, a Korisnik na zahtev Banke neda drugo odgovarajuće sredstvo obezbeđenja. - Ako ukupne obaveze Korisnika prema njegovim deponentima fizičkim licima budu veće od 31.123 hiljade rublji ili protivvrednosti 415.817 EUR-a u bilo kojoj drugoj valuti), a Korisnik u roku 	<p>Пользователь подписанием настоящего Договора подтверждает точность и достоверность всех данных и заявлений, которые вместе с заявкой на одобрение кредита он передает в «AIKBANKA».</p> <p>Обе стороны Договора имеют право на одностороннее расторжение настоящего Договора согласно закону.</p> <p>В случае одностороннего расторжения со стороны Пользователя по всем обязательствам Пользователя по настоящему Договору наступает однократный срок погашения в полном объеме.</p> <p>«AIKBANKA» сохраняет за собой право одностороннего расторжения Договора до истечения договорного срока использования в случае:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Нарушения обязательств Пользователем перед Банком по оплате задолженности с наступившим сроком оплаты, однократного платежа, процентной ставки, расходов и любых платежей, как это определено в настоящем Договоре; - Нарушения Пользователем остальных обязательств, ответственности и заявлений, данных по настоящему Договору и Договорам, которые регулируют инструменты обеспечения. - Если будет установлено, что кредит одобрен на основе неточных, ложных и фальсифицированных данных, которые были важными для принятия решения о одобрении кредита «AIKBANKA», и если факты подтверждаются после заключения Договора. - Если любой приговор, решение, приказ о конфискации или принудительное исполнение будет принят или выполнен над имуществом, которое предоставлено в качестве средства обеспечения по настоящему Договору или то имущество будет обременено другим образом, а Пользователь по запросу Банка не предоставит другое соответствующее средство обеспечения. - Если общая задолженность Пользователя перед его депонентами физическими лицами превысит 31.123 тысяч рублей или в эквиваленте 415.817 EUR в любой другой валюте), а Пользователь в срок

J.2



25

<p>od 10 dana ne izvrši povraćaj kredita u iznosu koji premašuje dozvoljenu izloženost prema deponentima, navedenu napred u ovoj alineji;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ako je Korisnik prestao da ispunjava uslove kreditne sposobnosti po oceni AIK BANKE; - u slučaju kada usled kršenja zakonskih propisa koji, između ostalog, regulišu i stanje likvidnosti dođe do gubitka likvidnosti Korisnika; - u slučaju kada se usled nastalih okolnosti, o kojima je Korisnik dužan da blagovremeno obavesti - AIK BANKU, opravdano dovodi u sumnju mogućnost otplate kredita (pokretanje postupka prinudnog izvršenja na imovini, nepostupanje Korisnika po zahtevu Banke i sl.); - Ako bilo koje ovlašćenje, odobrenje, saglasnost, licenca, patent, know-how, žig, izuzeće, registracija ili neki drugi element neophodan da bi Korisnik mogao odgovoriti svojim obavezama po ovom Ugovoru bude modifikovan ili opozvan ili ne ostane punovažan - Ako Korisnik prestane ili dođe u situaciju koja može dovesti do prestanka njegovog poslovanja ili proda, prenese ili na drugi način raspoláže značajnim delom svojih sredstava - Ako državni ili drugi organi izvrše eksproprijaciju ili nacionalizaciju ili zabranu raspolaganja imovinom Korisnika ili pokažu nameru da izvrše eksproprijaciju ili nacionalizaciju ili zabranu raspolaganja celinom ili značajnim delom sredstava Korisnika, - ako iz bilo kojih razloga bilo koji od instrumenata obezbeđenja predviđenih ugovorom izgubi pravnu valjanost ili promeni vrednost, odnosno bude umanjena za 10 i više procenata, tako da po mišljenju AIK BANKE više ne pruža dovoljno obezbeđenje za obaveze Korisnika, a Korisnik na prvi poziv AIK BANKE i u primerenom roku koji mu odredi AIK BANKA ne zameni to sredstvo to sredstvo plaćanja ili obezbeđenja drugim adekvatnim 	<p>10 дней не произведет возврат кредита в сумме, которая превышает разрешенную фактическую задолженность перед депонентами, указанную выше в этом абзаце;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Если Пользователь перестал выполнять условия кредитной способности согласно оценке «AIKBANKE»; - В случае, когда в следствие нарушения требований закона, которые, среди прочего, регулируют и состояние ликвидности, произойдет потеря ликвидности Пользователя; - В случае возникновения обстоятельств, о которых Пользователь обязан своевременно уведомить; - Если «AIKBANKA» обоснованно сомневается в возможности погашения кредита (иницирование мер принудительного исполнения над имуществом, невыполнение Пользователем запросов Банка и т.п.); - Если любая доверенность, одобрение, согласие, лицензия, патент, know-how, марка, льгота, регистрация или какой-либо иной элемент должны быть изменены, отменены или не оставались в силе для того, чтобы Пользователь мог ответить по своим обязательствам по настоящему Договору; - Если Пользователь прекратит или окажется в ситуации, которая может привести к прекращению его хозяйственной деятельности или продаст, перенесет или другим образом распорядится значительной частью своих средств. - Если государственные или иные органы экспроприируют или национализируют или наложат запрет на распоряжение имуществом Пользователя или продемонстрируют намерение выполнить экспроприацию или национализацию или запрет на распоряжения целостностью или значительной частью средств Пользователя. - Если по какой-либо причине любой из инструментов обеспечения, предусмотренный Договором потеряет юридическую силу или изменит стоимость, т.е. будет уменьшен на 10 и
--	---

<p>sredstvom;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ukoliko zahtev za upis založnog prava/hipoteke iz nekog razloga bude odbijen, a Korisnik nastalu okolnost ne otkloni u roku od 15 dana od dana donošenja rešenja nadležnog registra o odbijanju, odnosno ako u naknadnom roku od 15 dana ne upiše založno pravo/hipoteku na način predviđen Ugovorom, kao i u slučaju ako se nakon upisa založnog prava/hipoteke utvrdi da upisano založno pravo/hipoteka ima docniji red prvenstva u odnosu na onaj koji je ovim Ugovorom predviđen; - u slučaju prestanka rada Korisnika; - ako postupak reorganizacije, likvidacije, stečaja ili sličan postupak bude pokrenut protiv Korisnika; - ako je račun Korisnika u blokadi 15 dana neprekidno; - ukoliko se utvrdi da Korisnik nalazi na zvaničnim terorističkim listama, u skladu sa lokalnom i međunarodnom regulativom, koja se odnosi na sprečavanje pranja novca i finansiranja terorizma; - da ne omogući AIK BANCI kontrolu i monitoring korišćenja kredita i ukupnog poslovanja; - da bude pravosnažno osuđen za krivično delo prevare, korupcije, organizovanog kriminala i u drugim slučajevima predviđenim važećim zakonskim propisima; - korišćenja ovog plasmana suprotno nameni za koju je odobren; - ako Korisnik svojim postupanjem u poslovnim prostorijama Banke ometa zaposlene u radu i remeti poslovni proces Banke; - i u drugim slučajevima predviđenim važećim zakonskim propisima. <p>Pored napred navedenih uslova Banka može u svakom momentu raskinuti ovaj Ugovor, proglasiti sve obaveze dospelim i krenuti u prodaju ili sticanje hipotekovane nepokretnosti, ukoliko bilo koji postupak pokrene bilo koji nadležni organ u Ruskoj Federaciji (sud, Centralna banka RF, agencija) a koji ima za cilj ići čije su radnje usmerene na ograničenje</p>	<p>больше процентов, так, что по мнению «АКВАНКА» более не дает достаточное обеспечение по обязательствам Пользователя, а Пользователь по первому требованию «АКВАНКА» и в срок, отведенный ему «АКВАНКА» не заменит то средство олаты или другое адекватное средство;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Если запрос на регистрацию залогового права/ипотеки по какой-либо причине будет отказан, а Пользователь возникшее обстоятельство не устранил в срок 15 дней со дня принятия решения компетентного реестра об отказе, т.е. если в дополнительный срок 15 дней не сможет зарегистрировать залоговое право/ипотеку способом, утвержденным Договором, как и в случае, если после регистрации залогового права/ипотеки утвердится, что зарегистрированное залоговое право/ипотека имеет более поздний порядок приоритетов по сравнению с тем, который предусмотрен по Договору; - В случае прекращения работы Пользователя; - В случае если против Пользователя будет инициирован процесс реорганизации, ликвидации, банкротства или схожий процесс; - Если счет Пользователя заблокирован непрерывно в течение 15 дней; - Если утвердится, что Пользователь находится в официальном террористическом списке в соответствии с местными и международными правилами, относящимися к предупреждению отмывания денег и финансированию терроризма. - Если не обеспечит «АКВАНКА» контроль и мониторинг использования кредита и общей деятельности; - Если будет осужден за уголовные преступления мошенничества, коррупции, организованного криминала и в других случаях, предусмотренных действующими требованиями закона; - При использовании данного вложения капитала в иных целях; - Если Пользователь своим поведением в деловых помещениях Банка мешает
---	---

J.2



27

<p>poslovanja, zabranu rada, otvaranje postupka stečaja ili likvidacije i druge slične radnje.</p> <p>Sve troškove koji proisteknu povodom zasnivanja sredstava obezbeđenja, zaključenja pravnih poslova u cilju realizacije ovog Ugovora, kao što je, ali ne ograničavajući se samo na troškove po osnovu izvršenja Ugovora o pružanju pravnih usluga koji će Banka zaključiti sa advokatskom kancelarijom u cilju registracije hipoteke u korist AIK banke, sve sudske troškove i eventualne troškove prinudne naplate u slučaju vansudskih ili sudskih postupaka snosi Korisnik.</p> <p>Propust ili zakašnjenje AIK Banke u korišćenju prava po ovom Ugovoru ili bilo kom ugovoru kojim su regulisana sredstva obezbeđenja neće se tumačiti kao odricanje od takvog prava i neće onemogućiti dalje korišćenje bilo kog drugog prava.</p>	<p>работе персонала и нарушует рабочий процесс Банка;</p> <ul style="list-style-type: none"> - и в других случаях, предусмотренных действующими требованиями закона. <p>Наряду с вышеуказанными условиями Банк может в любой момент расторгнуть настоящий Договор, объявив по всем обязательствам наступивший срок и погашению и начать продажу или получения ипотечной недвижимости, если какой-либо процесс будет инициирован со стороны любого компетентного органа в Российской Федерации (суд, Центробанк РФ, агентство), и который имеет цель или чьи действия направлены на ограничение хозяйственной деятельности, запрещение работы, инициирование процесса банкротства или ликвидации и другие схожие действия.</p> <p>Все расходы, которые проистекают во время основания средств обеспечения, заключения юридических сделок с целью реализации настоящего Договора, такие как, но не ограничиваясь только расходами на основании исполнения Договора об оказании юридических услуг, который Банк заключит с адвокатским бюро с целью регистрации ипотеки в пользу «AIKBANKA», все судебные расходы и возможные расходы принудительной оплаты в случае внесудебных или судебных процессов несет Пользователь.</p> <p>Упущением или опозданием «AIKBANKA» в использовании права по настоящему Договору или любом Договоре, который регулирует средства обеспечения не будет толковаться как отказ от такого права и не позволит дальнейшее использование любого иного права.</p>
<p style="text-align: center;">Član 14.</p> <p>Kada se ispuni uslov za jednostrani raskid ugovora od strane Banke, Banka može da objavi raskid/otkaz, u kom slučaju:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Svi iznosi plativi po ovom Ugovoru, kao što je definisano ovim Ugovorom, odmah će se smatrati dospelim i plativim Banci od strane Korisnika; - prestaje obaveza Banke da vrši bilo kakva plaćanja ili ispunjava druge obaveze po ovom Ugovoru; - Banka će obračunati i naplatiti od Korisnika, a Korisnik će Banci platiti, 	<p style="text-align: center;">Пункт 14.</p> <p>Когда будут исполнены условия для одностороннего расторжения Договора со стороны Банка, Банк может сообщить о расторжении/отказе, в случае чего:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Все суммы к оплате по настоящему Договору, как это определено по настоящему Договору, сразу же считаются суммами с наступившим сроком погашения и оплате со стороны Пользователя Банку. - Прекращается обязательство Банка выполнять какие-либо оплаты или исполнять другие обязанности по

<p>zateznu kamatu u skladu sa zakonskim propisima i ovim Ugovorom (u daljem tekstu Zatezna kamata). U slucaju da je ugovorena kamatna stopa viša od zatezne kamate, ugovorena kamata teče i nakon što Korisnik dospe u docnju. Zatezna kamata će se obračunavati na sve neisplaćene iznose koji se duguju i plativi su po ovom Ugovoru, uključujući glavnici, kamatu, jednokratnu naknadu, kao i ostale troškove i druge plative iznose, za period od datuma docnje Korisnika pa do datuma konačne isplate zaostalih iznosa;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sredstva obezbeđenja će odmah biti realizovana i Banka će imati pravo da naplati svoja potraživanja od Korisnika ili bilo kog drugog odgovornog lica u skladu sa ovim Ugovorom <p>Nezavisno od prethodnog, Banka zadržava pravo da jednostrano ili bez prethodne najave otkáže dalje korišćenje plasmana odobrenih na osnovu ovog ugovora i sva potraživanja proglasi dospelim i zahteva naplatu celokupnog izosa kredita i kamata.</p>	<p>настоящему Договору;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Банк рассчитает и получит от Пользователя, а Пользователь Банку выплатит, пени за просрочку в соответствии с требованиями закона и настоящим Договором (далее в тексте: пени). В случае, если Договорная процентная ставка выше пени, то Договорная процентная ставка начисляется и после того, как Пользователь входит в период задержки. Пени начисляются на все непогашенные суммы, которые одолжены и выплачиваются согласно настоящему Договору, включая основной долг, процентную ставку, одноразовую компенсацию, а также остальные расходы и другие платежи за период от даты задержки Пользователя до даты окончательной выплаты оставшихся сумм. - Средства обеспечения сразу же будут реализованы, и Банк будет иметь право на сбор своей дебиторской задолженности от Пользователя или любого другого ответственного лица в соответствии с настоящим Договором. <p>Независимо от указанного выше, Банк сохраняет за собой право в одностороннем порядке или без предварительного уведомления отказаться от дальнейшего вложения капитала, одобренного на основании настоящего Договора, и всю дебиторскую задолженность объявить задолженностью с наступившим сроком погашения и требовать погашения целой суммы кредита и процентной ставки.</p>
<p>Član 15.</p> <p>Potpisivanjem ovog Ugovora, zakonski zastupnik Korisnika daje neopozivu i bezuslovnu saglasnost Banci, da pribavi Osnovni izveštaj od Kreditnog biroa za Korisnika i ovim potvrđuje da je upoznat sa navedenim postupkom prilikom podnošenja Zahteva Banci za odobravanje kredita. Ova saglasnost važi sve do potpunog izmirenja obaveza Korisnika po ovom Ugovoru.</p> <p>Ugovorne strane su saglasne da sva poslovna korespondencija po ovom Ugovoru, dostavljaju neposrednim uručenjem ili dostavom,</p>	<p>Пункт 15.</p> <p>Подписанием настоящего Договора, законный представитель Пользователя/ дают безотзывное и безусловное согласие Банку на получение Основного отчета из Кредитного бюро для Пользователя и настоящим подтверждает, что ознакомился с указанными процессами в момент подачи заявки Банку на одобрение кредита. Это согласие действует все время до полного исполнения обязательств Пользователя по настоящему Договору.</p> <p>Стороны Договора согласились, что вся деловая переписка по настоящему Договору, доставляется непосредственной доставкой или</p>

12



29

<p>preporučenom pošiljkom na adresu Korisnika, naznačenu u ovom Ugovoru, odnosno putem maila iz Zahteva Korisnika za odobrenje Kredita.</p>	<p>курьером, заказной почтой на адрес Пользователя, указанный в настоящем Договоре, или посредством электронной почты или SMS-сообщений из Требования Пользователя для одобрения кредита.</p>
<p>Član 16.</p> <p>Ako bilo koja odredba ovog Ugovora ili ugovora kojima se regulišu sredstva obezbeđenja jeste ili postane nezakonita, nevažeća, ništava ili nesprovodiva u bilo kom pogledu, po osnovu, zakonitost, validnost i sprovodivost preostalih odredbi neće biti dovedena u pitanje.</p> <p>Ugovorne strane su saglasne da kao dokaz o visini duga po ovom Ugovoru služe bančine poslovne knjige, kao i ostala dokazna dokumentacija kojom AIK BANKA raspolaže.</p> <p>Pod pojmom Ugovor podrazumevaju se ovaj ugovor i svi na osnovu ovog ugovora zaključeni ugovori kao i svi eventualno zaključeni aneksi osnovnog i tih ugovora.</p>	<p>Пункт 16.</p> <p>Если любое положение настоящего Договора или Договора, который регулирует средства обеспечения, является или станет незаконным, недействительным, аннулированным или невыполнимым в любом смысле, по основанию, законность, валидность и проведение оставшихся положений не будет ставиться под вопрос.</p> <p>Стороны Договора согласны, что в качестве доказательства о размере долга по настоящему Договору служат банковские бухгалтерские книги, как и остальная доказательная документация, которая имеется в «AIKBANKA».</p> <p>Под понятием «Договор» понимается настоящий Договор и все на его основе заключенные договоры, как и все возможные дополнительные соглашения к основному и тем Договорам.</p>
<p>Član 17.</p> <p>Korisnik je izričito saglasan da BANKA može prijaviti Narodnoj banci Srbije podatke o potraživanju po ovom ugovoru i sa njim povezanim ugovorima, radi uključivanja istih u kreditni informacioni sistem NBS –saglasno pozitivnim zakonskim i podzakonskim propisima (odlukama NBS)</p> <p>Korisnik je izričito saglasan u skladu sa članom 47. stav 3. Zakona o bankama, da Banka ima pravo da podatke iz ovog Ugovora, podatke o njima i njihovim povezanim licima, dokumentaciju koja čini dosije uz ovaj Ugovor, kao i druge podatke koji se smatraju bankarskom tajnom, te podatke o obavezama po ovom Ugovoru i načinu njegovog izmirivanja i pridržavanju ugovornih odredbi, prosledi, članovima svojih organa, svojim akcionarima, zaposlenima u Banci, spoljnom revizoru Banke, Kreditnom birou, Udruženja banaka Srbije, drugim licima koja zbog prirode posla koji obavljaju moraju imati pristup takvim podacima, kao i trećim licima sa kojima Banka ima zaključen Ugovor koji reguliše postupanje</p>	<p>Пункт 17.</p> <p>Пользователь дает исключительное согласие с тем, что BANKA может предоставить Народному Банку Сербии данные о дебиторской задолженности по настоящему Договору и с ним связанным Договорам, для их включения в кредитную информационную систему Народного Банка Сербии в соответствии с действующими законами и подзаконными актами (решениями НБС).</p> <p>Пользователь дает исключительное согласие в соответствии с Пунктом 47 п.п. 3 Закона о банках, что Банк имеет право сведения из настоящего Договора, сведения о них и связанных с ними лицах, документацию, которая составляет досье к настоящему Договору, как и другие сведения, которые считаются банковской тайной, т.е. сведения об обязанностях по настоящему Договору и способу его исполнения и придерживания Договорных положений, отправить членам своих органов, своим акционерам, сотрудникам Банка, внешнему ревизору Банка, Кредитному бюро, Ассоциации банков Сербии, другим лицам, которые вследствие характера выполняемой работы должны иметь доступ к таким данным, а также третьим лицам, с которыми Банк имеет заключенный Договор, регулирующий</p>

<p>U slučaju spora po ovom Ugovoru nadležan je Privredni sud sa sedištem u Beogradu.</p> <p>U slučaju podnošenja tužbe o namirenju potraživanja putem imovine, koja je založena po ugovoru o hipoteci, nadležan je sud u skladu sa zakonima Ruske Federacije.</p>	<p>В случае возникновения спора по настоящему Договору компетентным является Хозяйственный суд с местонахождением в Белграде.</p> <p>В случае подачи иска для регулирования претензии через имущество, которое заложено по Договору об ипотеке, компетентным является суд в соответствии с законами Российской Федерации.</p>
<p>Član 19. Celokupna komunikacija, uključujući obaveštenja, po ovom Ugovoru obavijaće se u pisanoj formi i slaće se putem dostave, faksa ili pisma na sledeće adrese:</p> <p>Za Banku: na adresu Bulevar Mihajla Pupina 115d 11070, Novi Beograd, Srbija N/r: gospodin Mateja Dičić mail: mateja.dicic@aikbanka.rs SWIFT:</p> <p>Za Korisnika kredita: na adresu 123104, g. Moskva, Spiridonjevski trg br.17, zgrada 1 N/r: Fomin Nikolaj Ivanovič mail: office@euroaxis.ru SWIFT: EABMRUMM</p>	<p>Пункт 19 Вся коммуникация, включая уведомления, по настоящему Договору будет выполняться в письменной форме и отправляться путем доставки, факса или писем на следующие адреса:</p> <p>Для Банка: На адрес: Бульвар Михаила Пупина, 115 ДЖ 11070, Нови-Београд, Сербия Вниманию: господина Матеи Дичича Почта: mateja.dicic@aikbanka.rs SWIFT</p> <p>Для Пользователя кредита: На адрес 123104, г. Москва, Спиридоньевский переулок, д. 17, строение 1 Вниманию: Фомин Николай Иванович Почта office@euroaxis.ru SWIFT: EABMRUMM</p>
<p>Član 20. Korisnik ne može preneti bilo koje od svojih prava i obaveza bez prethodne saglasnosti u pisanoj formi od strane Banke.</p> <p>Banka može u svakom momentu preneti svoja prava i korist uz prethodno obaveštenje Korisniku kredita u pisanoj formi.</p>	<p>Пункт 20 Пользователь не может передать любое из своих прав и обязанностей без получения предварительного согласия Банка в письменной форме.</p> <p>Банк может в любой момент передать свои права и выгоды с предварительным уведомлением Пользователя кредита в письменной форме.</p>

008

Član 21.	Пункт 21
<p>Ovaj Ugovor je sačinjen je u 8 primerka na srpskom/ruskom jeziku, po 4 za Banku i po 4 Korisnike.</p> <p>Za slučaj bilo kakvog spora po ovom Ugovoru merodavna je verzija ugovora sačinjena na srpskom jeziku.</p>	<p>Настоящий Договор составлен в восьми экземплярах на сербском /русском языках, 4 для Банка и 4 для Пользователя.</p> <p>В случае возникновения любого спора по настоящему Договору преимуществом обладает версия Договора, составленная на сербском языке.</p>

AIK BANKA / БАНК

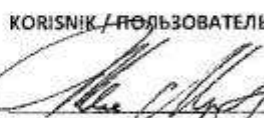



Владан Джорджевич /Vladan Djordjević
 Руководитель службы управления крупными корпоративными клиентами и государственным сектором / Rukovodilac službe za upravljanje velikim klijentima i javnim sektorom



Матеея Дичич /Mateja Dičić
 Независимый эксперт по работе со средними корпоративными клиентами / Samostalni stručni saradnik za rad sa srednjim klijentima

KORISNIK / ПОЛЬЗОВАТЕЛЬ




Иван Марич /Ivan Marčić
 Председатель Исполнительного совета «EuroAxis Bank» / Predsednik Izvršnog odbora EuroAxis Bank

Московский комитет по регистрации прав	
Регистрационный округ № 01/00	
Произведена государственная регистрация	
45	11 мая 2008 года
№ регистрации: 77-01/00-07/2008-44900	
Регистратор	Хорошев В.А.Б.
Подпись	№ 6

уверенная печать Москомрегистрации

ДОГОВОР ДОЛГОСРОЧНОЙ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

М	-	0	1	-	0	1	5	9	8	7
(Номер договора)										
18		02		2008						
(Число)		(Месяц)		(Год)						
770101014030										
(Кадастровый №)										
(Условный №)										
(Предыдущий кадастровый №)										

г. Москва

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице Председателя Московского земельного комитета Дамурчиева Виктора Назаровича, действующего на основании Положения, от имени Марии (Администрации) г. Москвы, с одной стороны, и Акционерный коммерческий банк «ВЕКСИМ БАНК» (закрытое акционерное общество) в лице Вице-президента Кесселя Александра Львовича, действующего на основании Устава и доверенности от 21.01.1999 № 122-1/99, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, в соответствии с распоряжением префекта Центрального административного округа от 26.04.1999 № 546-р МКЗ (МКЗ от 26.04.1999 г. Рег. № РД4-1897/9) «Об установлении права пользования земельным участком во вл. 17, стр. 1 по Спиридоньевскому переулку Акционерному коммерческому банку «ВЕКСИМ БАНК» (Закрытое акционерное общество)», протоколом заседания Комиссии по перерегистрации землепользователей Центрального административного округа от 24.06.1999 № 18 п. 1 и протоколом заседания Комиссии по перерегистрации землепользователей Центрального административного округа от 28.10.1999 № 29 п. 22 заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЛИ

1.1. Предметом Договора является земельный участок, именуемый в дальнейшем «Участок», площадью 480 (Четыреста восемьдесят) кв. м., имеющий адресные ориентиры: г. Москва, переулок Спиридоньевский, вл. 17, стр. 1, предоставляемый в пользование на условиях аренды для проведения капитального ремонта и последующей эксплуатации административного здания с благоустройством территории.

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

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

1.3. План Участка составлен на основе графических материалов и подлежит уточнению при проведении межевых работ с последующим оформлением нового плана границ Участка. План земельного Участка (Приложение № 2) является составной и неотъемлемой частью Договора.

1.4. На Участке расположены:

- четырехэтажное капитальное здание.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключается сроком на 25 (двадцать пять) лет.

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

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

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

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

3. РАЗМЕР И РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

3.2. Арендная плата начисляется со дня, следующего за днем учетной регистрации настоящего Договора в Москомземе, и вносится **Арендатором** ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 20-го числа последнего месяца квартала. Первый платеж при заключении настоящего Договора производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой регистрации настоящего Договора.

3.3. В случае принятия нормативного акта г. Москвы, устанавливающего иной, чем в Договоре, срок внесения арендной платы, он принимается к исполнению Сторонами с даты вступления в силу упомянутого акта без внесения изменений в Договор аренды по письменной информации **Арендодателя**.

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

3.5. Размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате **Арендатором** в каждом случае централизованного изменения (введения) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы (в том числе коэффициентов индексации) полномочным (уполномоченным) органом государственной власти Российской Федерации и/или г. Москвы без согласования с **Арендатором** и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор. При этом, в случае принятия таких актов исчисление и уплата **Арендатором** арендной платы осуществляется на основании Договора и письменного уведомления **Арендодателя** об изменении (введении) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы, в том числе коэффициентов индексации и/или уведомления с расчетом платежей либо с указанием коэффициентов, начиная с момента введения этих ставок, коэффициентов, в действие правовыми актами и без внесения изменений дополнений в настоящий Договор. Уведомление может быть сделано **Арендодателем** и через средства массовой информации

неопределенному кругу лиц, обязательное для **Арендатора**. Первый арендный платеж по новым ставкам арендной платы производится **Арендатором** на ближайшую дату платежа, следующую после введения новых ставок арендной платы, включая, при необходимости, доплату за предыдущие периоды.

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

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

4.1. В случае несоблюдения **Арендатором** порядка внесения арендной платы, установленной в Приложении № 1 к Договору, **Арендатор** несет ответственность перед бюджетом за несвоевременные бюджетные платежи в установленном Договором и (или) законодательством порядке.

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

4.3. Участок под благоустройство предоставляется **Арендатору** без права застройки и коммерческого использования.

4.4. **Арендатор** обязуется выполнить работы по благоустройству территории.

4.5. **Арендатор** обязуется использовать Участок, находящийся в зоне особого градостроительного режима, в режиме, устанавливаемом законодательством Российской Федерации и соответствующими городскими нормативными актами.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

Арендатор имеет право:

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

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

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

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

5.2. С согласия **Арендодателя** и/или решения полномочного (уполномоченного) органа власти, в установленном порядке, сдавать арендуемый по настоящему Договору аренды земельный Участок (часть

Участка) в субаренду с изменением величины арендной платы по Договору аренды в случаях, если субарендатор использует Участок под иную цель, нежели та, которая определена настоящим Договором; в срочное пользование до одного года – с государственной регистрацией таких договоров.

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

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

5.4. На возмещение убытков, причиненных по вине **Арендодателя**.

5.5. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с земельным и гражданским законодательством Российской Федерации.

Арендатор обязан:

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

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

5.8. Обеспечить полномочным представителям **Арендодателя**, органов государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог и проездов и т.п., расположенных на Участке. При необходимости проведения на Участке городскими службами и организациями аварийно ремонтных работ, иных подобных работ обеспечить им беспрепятственный доступ и возможность выполнения этих работ на Участке.

5.9. Получать согласие на сделки с правам аренды и/или земельным Участком, совершаемые на основании законодательства Российской Федерации и г. Москвы и соблюдением правил настоящего Договора, и заключать в этих случаях дополнительные соглашения с **Арендодателем**.

5.10. После подписания данного Договора и/или дополнительных соглашений к нему **Арендатор** обязан обратиться с заявлением о государственной регистрации, с выполнением всех условий по регистрации в Московский городской комитет по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в течение 3-х дней.

5.11. Письменно известить **Арендодателя** в случае отчуждения принадлежащих **Арендатору** зданий и иных сооружений, расположенных на Участке, их частей или долей в праве на эти объекты в течение десяти дней с момента регистрации сделки и в тот же срок обратиться с ходатайством в Москомзем об изменении, либо прекращении ранее установленного права на Участок (его часть).

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

5.13. Не нарушать прав соседних землепользователей, не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом Участке и прилегающей к нему территории.

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

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

5.15. В целях обеспечения дополнительных гарантий по возмещению своих убытков заключить договор страхования на случай ухудшения качества земли в результате своей хозяйственной деятельности и стихийных бедствий.

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

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

Арендодатель имеет право:

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

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

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

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

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

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

Арендодатель обязан:

6.5. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

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

6.7. В десятидневный срок опубликовать в средствах массовой информации сведения об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации, платежных и иных реквизитов.

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

7. ШАКЦИИ

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

6

7.2. В случае неуплаты арендной платы в установленный срок **Арендатор** уплачивает **Арендодателю** неустойку (пеню) за каждый день просрочки в размере 0,2 процента от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 21-го числа последнего месяца квартала по день уплаты включительно.

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

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

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

8. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

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

8.2. До истечения срока действия Договора **Арендатор** обязан принять меры к освобождению Участка (кроме законно созданных зданий, строений и/или сооружений, являющихся недвижимым имуществом) и возвратить **Арендодателю** Участок в последний день действия Договора, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами или настоящим Договором.

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

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

9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

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

Уведомление представляется в письменной форме.

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

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

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

10.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

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

Приложения к Договору:

№ 1 - Расчет арендных платежей

№ 2 - План участка

8

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

Арендодатель	Арендатор
Московский земельный комитет	Акционерный коммерческий банк «ВЕКСИМ БАНК» (закрытое акционерное общество)
113054 Российская Федерация, Москва, улица Вахрушина, дом 20	Юридический адрес: 113054 Российская Федерация, Москва, переулок 1-й Шипковский, дом 1 Почтовый адрес: 103104 Российская Федерация, Москва, переулок Спиридоньевский, дом 17, стр. 1
ИНН 7705031674	ИНН 7705053869
ОКПО 18412348	ОКПО 42771527
Расчетный счет № 40603810903001300001 в АКБ «Русский земельный банк» к/с 30101810700000000730	Расчетный счет в ОПЕРУ ГУ ЦБ РФ по г. Москве к/с 30101810700000000193
БИК 044652730	БИК
Валютный счет № БИК	Валютный счет № БИК
Телефон 959-1843	Телефон 945-24-68
Телефакс	Телефакс 945-10-67
Телекс и код	Телекс и код

12. ПОДПИСИ СТОРОН:

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

От Арендодателя:
Московский земельный комитет

Председатель Московского
земельного комитета

М.П.

В. Н. Дамурчиев



От Арендатора:
Акционерный коммерческий банк
«ВЕКСИМ БАНК» (закрытое
акционерное общество)

Вице-президент

М.П.

Д. Л. Кессела



Handwritten signatures and initials

Приложение № 1 к Договору
№ 01-015987 от 01.08.99 г.
№ 36 «Сентябрь» 1999 г.
Исполнительный № 20000

АРЕНДНАЯ ПЛАТА

Акционерный коммерческий банк «БЕКСИМ БАНК» (закрытое акционерное общество)

1. Исходные данные для расчета ежегодной арендной платы за земельный участок	
1.1. Площадь участка всего	480 кв.м
1.2. Базовая ставка ежегодной арендной платы за 1 га по категории арендатора и виду целевого использования земли	540 000.00 Руб
1.3. Территориально-экономическая оценочная зона г. Москвы	1
1.4. Коэффициент дифференциации по территории города базовых ставок ежегодной арендной платы	7.41
1.5. Коэффициент, учитывающий инфляцию. Введен в соответствии с п. 5 постановления Правительства Москвы от 20.07.99 г. № 670	1.3
2. Размер ежегодной арендной платы за земельный участок	
2.1. Ежегодная арендная плата за весь Участок	249 687.35 Руб

3. Банковские реквизиты для перечисления арендной платы:
 Получатель: ИНН 7705031674 Московский земельный комитет по ГНИ № 3.
 Банк получателя: АКБ «Русский земельный банк» г. Москва расчетный счет № 40603810800001000003 БИК 044652730, корр. сч. 30102810700000000730

Примечания:

1. Первоначальный расчет арендной платы произведен на основании распоряжения Мэра Москвы «Об изменении ставок арендной платы за землю с 01 января 1999 года» от 02.04.99 г. № 285-РМ, постановления Правительства Москвы от 20.07.99 г. № 670.

2. Плата за землю производится в РУБ.

3. Обязанность Арендатора уплачивать арендную плату возникает со дня, следующего за днем учетной регистрации настоящего Договора в Москомземе, если иное не определено Договором.

4. Коэффициент инфляции вступает в силу 01.08.99 г.

Подписи Сторон

От Арендодателя:
Московский земельный комитет

От Арендатора:
Акционерный коммерческий банк
«БЕКСИМ БАНК» (закрытое акционерное общество)

Председатель Московского земельного комитета

Вице-президент


М. П. Данурчиев




А. В. Керженев

М. П.



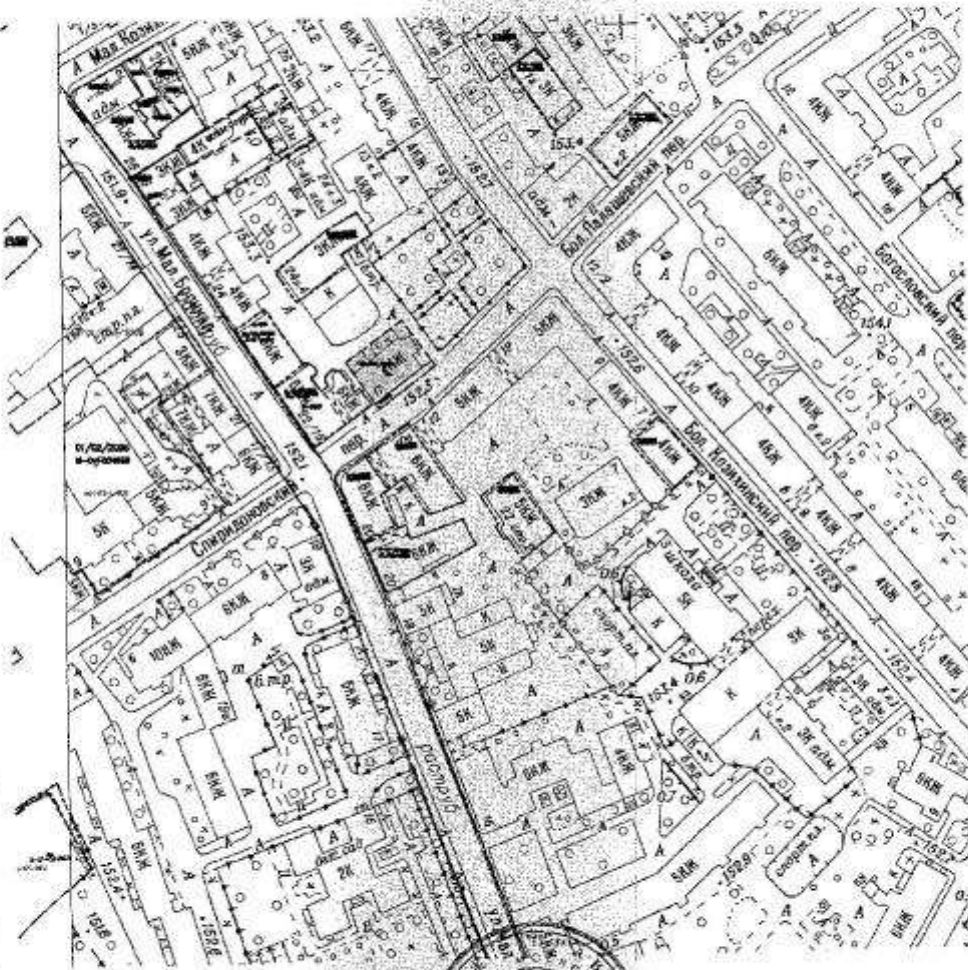
МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ

Приложение № 2 к Договору аренды
№ М-01-015987

ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Кадастровый № 77-01- 01074030

Масштаб 1:2000



Заместитель председателя Комитета



Г.П. Брадзинова

[Handwritten signature]
26.11.95

Учетный номер
 Дополнительного соглашения
 № М-01-015987/
 от «01» 11 2002 г.



**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
 К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
 от 18.02.2000 г. № М-01-015987**

г. Москва

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице Заместителя начальника территориального объединения регулирования землепользования Москомзема в Центральном административном округе Кравчинского Евгения Георгиевича, действующего на основании Положения о Москомземе и доверенности от 27.12.2001 № 33-И-9829/1-(76), от имени Мэррии (Администрации) г. Москвы, с одной Стороны, и Акционерный коммерческий банк "ЕвроАксисБанк" (Закрытое акционерное общество) в лице Председателя Правления Рязанова В., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой Стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. В соответствии с обращением Арендатора от 09.08.2002 г. вх. № 33-2-13290/2 о изменении наименования Арендатора (Свидетельство Московской регистрационной палаты о регистрации изменений в учредительных документах от 06.06.2002 г. Рег.№ 38969) в преамбуле договора аренды земельного участка от 18.02.2000 г. № М-01-015987и далее по тексту Арендатора именовать:

«Акционерный коммерческий банк "ЕвроАксисБанк" (Закрытое акционерное общество)».

2. В соответствии с обращением Арендатора от 09.08.2002 г. вх. № 33-2-13290/2 о изменении юридического адреса Арендатора (Свидетельство Московской регистрационной палаты о регистрации изменений в учредительных документах от 06.06.2002 г. Рег.№ 38969), изменении банковских реквизитов юридический адрес и банковские реквизиты Арендатора в разделе «Юридические адреса Сторон» договора аренды земельного участка от 18.02.2000г. № М-01-015987 читать в редакции настоящего Дополнительного соглашения.

3. Настоящее Дополнительное соглашение считать неотъемлемой частью договора аренды земельного участка от 18.02.2000г. № М-01-015987.

4. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации.

5. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих равную силу для каждой из Сторон.

-2-

6. Юридические и банковские реквизиты Сторон:

АРЕНДОДАТЕЛЬ	АРЕНДАТОР
МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ	Акционерный коммерческий банк "ЕвроАквисБанк" (Закрытое акционерное общество)
Юридический адрес: 113054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20 Почтовый адрес: 113054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Юридический адрес: 123104, Москва, пер. Спиридоньевский, дом 17, стр.1 Почтовый адрес: 123104, Москва, пер. Спиридоньевский, дом 17, стр.1
ИНН 7705031674, ОКПО 16412348, ОКОНХ 97410	ИНН 7705055869, ОКПО 42771527, ОКОНХ 96120
Расчетный счет № 40603810900001300001, в АКБ "Русский земельный банк" Корреспондентский счет №	Расчетный счет № в ОТД. № 4, ГУ ЦБ РФ ПО Г. МОСКВЕ Корреспондентский счет № 30101810600000000193
БИК 044552730, Валютный счет №	БИК 044525193 Валютный счет №
В	В
Валютный корреспондентский счет №	Валютный корреспондентский счет №
БИК	БИК
Телефон	Телефон 200-62-11
Телефакс	Телефакс 200-62-15

7. Подпись Сторон

От Арендодателя:
 Заместитель начальника УОПЗ ЦАО
 (по доверенности № 27, 12.2.00 в № 33-И-9829/1-76)

Б.Г. Кравчинский
 2002 г.

От Арендатора:

Президент

М. Маркович
 2002 г.



16.10.02

Исполнитель:
 Киселева О.И.
 2002 г.

Учетный номер
 Дополнительного соглашения
 № М-01-015987/
 от «28» 05 2004 г.

Управление Федеральной регистрационной службы по Москве	
Номер регистрационного округа	33/14
Произведена государственная регистрация	регистрационной сделки
Дата регистрации	05.05.2004
Номер регистрационного документа	44-14-000/2004-204
Регистратор	Сажина Е. Д.
(подпись)	(ф. и. о.)

Удостоверяющая надпись Мосрегистрации

**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
 К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
 от 18.02.2000 г. № М-01-015987**

г. Москва

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице начальника Объединения регулирования землепользования Московского земельного комитета в Центральном административном округе Старкова Владимира Юриковича, действующего на основании Положения о Москомземе и доверенности от 04.08.2003 г. № 33-И-1/3-(131), от имени Правительства г. Москвы, с одной Стороны, и Акционерный коммерческий банк "ЕвроАксисБанк" (Закрытое акционерное общество) в лице Милош Миркович, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», с другой Стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. В соответствии с обращением **Арендатора** от 25.06.2003г. вх. № 33-1-11442/3-(1) и в связи с выполнением специальных геодезических работ по выносу границ земельного участка на местности в соответствии с пунктом 4.2 раздела «Особые условия договора аренды» от 18.02.2000г. № М-01-015987.

1.1. Изложить пункт 1.3. договора аренды от 18.02.2000г. № М-01-015987 в следующей редакции:

«1.3. Границы Участка вынесены на местности и идентифицированы на прилагаемом к Договору плане Участка (Приложение № 2 к Дополнительному соглашению) поворотными точками. План Участка является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.»

1.2. Признать утратившим силу пункт 4.2 раздела «Особые условия» договора аренды земельного участка от 18.02.2000г. № М-01-015987.

1.3. Изложить пункт 1.3. договора аренды от 18.02.2000г. № М-01-015987 в следующей редакции:

«1.3. Границы Участка обозначены на прилагаемом к Договору плане Участка (Приложение № 2 к настоящему Дополнительному соглашению). План Участка является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.»

2. Настоящее Дополнительное соглашение считать неотъемлемой частью договора аренды земельного участка от 18.02.2000г. № М-01-015987.

3. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации.

4. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в двух экземплярах, имеющих равную силу для каждой из Сторон.

5. Юридические и банковские реквизиты Сторон:

АРЕНДОДАТЕЛЬ	АРЕНДАТОР
МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ	Акционерный коммерческий банк "Евро-АквисБанк" (Закрытое акционерное общество)
Юридический адрес: 113054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Юридический адрес: 123104 Москва Смирновская ул. 9 17 стр 1 ✓
Почтовый адрес: 113054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Почтовый адрес: 123104 Москва Смирновская ул. 9 17 стр 1 ✓
ИНН 7705031674, ОКПО 16412348, ОКОИХ 97410	ИНН 7705055869 ОКПО 42771527
Расчетный счет № 40603810900001300001, в АКБ "Русский земельный банк" Корреспондентский счет №	Расчетный счет № в корреспондентский счет № 3010181060000000193 ✓
БИК 044552730,	БИК
Валютный счет №	Валютный счет №
В	в
Валютный корреспондентский счет №	Валютный корреспондентский счет №
БИК	БИК 0445525193
Телефон	Телефон 945-24-68
Телефакс	Телефакс

9. Подписи Сторон

От Арендодателя:

Начальник ГОРЗ ЦАО

(по доверенности от 04.08.2003 г. № 33-И-1/3-(131))


 Н.Р. Старков
 " " " 2003 г.

От Арендатора:


 М. Муркибиз
 " " " 2003 г.


 Исполнитель:
 Легонина Т.В.
 2003 г.



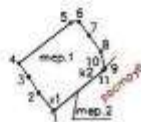
ТОРИ КАН

28 июля 2004 г.

Исходное

Исп -

МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ
ПЛАН
ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА: АКЦИОНЕРНЫЙ КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК "ЕВРОАКСИСБАНК"
(ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО)
ПО АДРЕСУ: Г. МОСКВА, СПИРИДОНЬЕВСКИЙ ПЕРЕУЛОК, ВЛ 17, СТР. 1



Масштаб 1 : 2000



Нач. ТОРЗ

М. П.

В. П. Смирнов

Договор зарегистрирован
 в Москомимуществе за № 2933/98
 Фамилия Сидоров А.Т.
 Подпись Сидоров А.Т.
 1998



ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Город Москва

двадцать девятого апреля одна
 тысяча девятьсот девяносто восьмого года

Общество с ограниченной ответственностью «Компания СОЛТОН», местонахождение: Российская Федерация, 129301, город Москва, улица Космонавтов, дом 4, строение 1, зарегистрированное Московской регистрационной палатой 11 июня 1996 года за №714.822, в лице Генерального директора Якимова Дмитрия Сергеевича, паспорт: XXIII-МО №521927 выдан 126 отделением милиции города Москвы 30 ноября 1979 года, проживающего по адресу: город Москва, улица Маршала Бирюзова, дом 38, квартира 29, действующего на основании Устава, зарегистрированного МРП 04.09.97г. за № 714.822 – и, и Протокола № 3 собрания учредителей ООО «Компания Солтон» от 15 апреля 1998 года,

Акционерное общество открытого типа «Термостепс», местонахождение: Российская Федерация, 103104, город Москва, Спиридоньевский переулок, дом 17, зарегистрированное Московской регистрационной палатой 23 декабря 1992 года за №019.763, в лице Генерального директора Руденко Вячеслава Васильевича, паспорт XX-ИКС №549765 выдан ОВД Люберецкого горисполкома Московской области 06 декабря 1980 года, проживающего по адресу: Московская область, город Люберцы, Октябрьский проспект, дом 292, квартира 16, действующего на основании Устава, зарегистрированного МРП 30.06.97г. за № 19763-и 3, и Протокола Заседания Совета Директоров АОТ «Термостепс» от 21 апреля 1998 года, и

Акционерный коммерческий банк «ВЕКСИМ БАНК» (закрытое акционерное общество), местонахождение: Российская Федерация, 125040, г. Москва, улица Скаковая, дом 17, Устав зарегистрирован ЦБ РФ 24 октября 1995 года за № 3273, согласован в Главном управлении Центрального Банка Российской Федерации по г. Москве 17 июля 1997 года, в лице Вице-президента Кесселя Александра Львовича, паспорт VII-СБ, № 531775, выдан 4 отделением милиции города Москвы 14 мая 1993 года, проживающего по адресу г. Москва, 4 В-Михайловский пр-д, дом 10, корпус 1, квартира 32, действующего на основании доверенности от 25 марта 1998 года и Протокола № 7 общего собрания акционеров Акционерного коммерческого банка «ВЕКСИМ БАНК» (ЗАО) от 20 марта 1998 года, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

- 1.1. **Продавец 1** - Общество с ограниченной ответственностью «Компания СОЛТОН», местонахождение: 129301, город Москва, улица Космонавтов, дом 4, строение 1.
- 1.2. **Продавец 2** - Акционерное общество открытого типа «Термостепс», местонахождение: Российская Федерация, 103104, город Москва, Спиридоньевский переулок, дом 17.
- 1.3. **Покупатель** – Акционерный коммерческий банк «ВЕКСИМ БАНК» (закрытое акционерное общество), местонахождение: 125040, г. Москва, улица Скаковая, дом 17.
- 1.4. **Стороны** - Продавец 1, Продавец 2 и Покупатель вместе и по отдельности.

А.Т. Сидоров

1.5. **Недвижимость** – нежилое здание, расположенное по адресу: город Москва, Спиридоньевский переулок, дом 17, строение 1, общей площадью 1151,6 (одна тысяча сто пятьдесят один и шесть десятых) кв. м, состоящее из **Помещений 1 – 4**, указанных в п. 1.6. – 1.9. настоящего договора, и включающее все помещения, указанные в выписках из паспорта БТИ (Форма 1а): № 01-229/12 от 21.04.1998г., выдана ТБТИ № 9-10 «Пресненский филиал» города Москвы на 581,6 кв. м. собственнику ООО «Компания Солтон», именуемая в дальнейшем **Выписка 1**, № 01-229/12 от 21.04.1998г., выдана ТБТИ № 9-10 «Пресненский филиал» города Москвы на 209,0 кв. м. собственнику АООТ «Термостепс», именуемая в дальнейшем **Выписка 2**, № 01-229/12 от 21.04.1998г., выдана ТБТИ № 9-10 «Пресненский филиал» города Москвы на 1/2 доли от 190,9 кв. м. собственнику ООО «Компания Солтон», именуемая в дальнейшем **Выписка 3**, № 01-229/12 от 21.04.1998г., выдана ТБТИ № 9-10 «Пресненский филиал» города Москвы на 1/2 доли от 190,9 кв. м. собственнику АООТ «Термостепс», именуемая в дальнейшем **Выписка 4**, № 01-229/12 от 21.04.1998г., выдана ТБТИ № 9-10 «Пресненский филиал» города Москвы на 3/4 доли от 170,1 кв. м. собственнику ООО «Компания Солтон», именуемая в дальнейшем **Выписка 5**, № 01-229/12 от 21.04.1998г., выдана ТБТИ № 9-10 «Пресненский филиал» города Москвы на 1/4 доли от 170,1 кв. м. собственнику АООТ «Термостепс», именуемая в дальнейшем **Выписка 6** и которые являются Приложениями соответственно №№1а, 1б, 1в, 2а, 2б, 2в к настоящему договору.

1.6. **Помещение 1** – часть **Недвижимости**, площадью 581,60 кв. м., принадлежит на праве частной собственности **Продавцу 1**. Помещения, входящие в состав **Помещения 1** указаны в **Выписке 1**.

1.7. **Помещение 2** – часть **Недвижимости**, площадью 209,00 кв. м., принадлежит на праве частной собственности **Продавцу 2**. Помещения, входящие в состав **Помещения 2** указаны в **Выписке 2**.

1.8. **Помещение 3** – часть **Недвижимости**, площадью 190,90 кв. м., принадлежит на правах общей (долевой) собственности: 50 % - **Продавцу 1** и 50 % - **Продавцу 2**. Помещения, входящие в состав **Помещения 3** указаны в **Выписке 3** и **Выписке 4**.

1.9. **Помещение 4** – часть **Недвижимости**, площадью 170,10 кв. м., принадлежит на правах общей (долевой) собственности: 75 % - **Продавцу 1** и 25 % - **Продавцу 2**. Помещения, входящие в состав **Помещения 4** указаны в **Выписке 5** и **Выписке 6**.

1.10 **Агент** – известная **Продавцу 1**, **Продавцу 2** и **Покупателю** фирма - ЗАО «Росбиддинг», расположенное по адресу: 119847, Москва, Zubовский бульвар, дом 17.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. В соответствии с условиями настоящего договора, **Продавец 1** и **Продавец 2** обязуются передать в полную частную собственность **Покупателя** **Недвижимость**, а **Покупатель** обязуется принять **Недвижимость** и оплатить её, в соответствии с разделом 4 настоящего договора.

2.2. Право собственности **Продавца 1** и **Продавца 2** на **Недвижимость** подтверждается следующими документами:

2.2.1. Право собственности **Продавца 1** на **Помещение 1**:

а) Договором купли-продажи помещений, удостоверенным нотариусом города Москвы Булатовой Ириной Борисовной 11 сентября 1997 года в реестре за №4с-3562, и зарегистрированным в Москомимуществе 25 ноября 1997 года за №2465/97.

б) Соглашением о внесении изменений в договор купли-продажи помещений, удостоверенным нотариусом города Москвы Булатовой Ириной Борисовной 23 сентября 1997 года в реестре за №4с-3771.

в) Свидетельством на право собственности № 00-02207/97 от 28.11.1997 года, выданным Комитетом по управлению имуществом Москвы и учтённым в ТБТИ № 9-10 «Пресненский филиал» в реестре № 10-87 от 21.04.1998г.;

г) Свидетельством о внесении в реестр собственности на территории города Москвы Серия Б №004669 реестровый номер объекта 28392, реестровый номер субъекта 11-9987, выданным Комитетом по управлению имуществом Москвы 25 ноября 1997 года и учтённым в ТБТИ № 9-10 «Пресненский филиал» в реестре № 10-87 от 21.04.1998г.;

д) справкой № 10-87 от 22 апреля 1998 года (форма № 11 НК), бланк № 0841019, выданной ТБТИ № 9-10 «Пресненский филиал» города Москвы;

е) **Выпиской 1.**

ж) Актом приема – передачи помещений, удостоверенным нотариусом города Москвы Булатовой Ириной Борисовной 11.09.97г. по реестру 4с-3565;

2.2.2. Право собственности Продавца 2 на Помещение 2:

а) Договором купли-продажи помещения № ВАР 7619/156а от 20 декабря 1995 года, зарегистрированным в реестре Фонда имущества города Москвы за №2967 11 сентября 1996 года;

б) Свидетельством о собственности № 2967 от 11.09.96г., выданным Фондом Имущества г. Москвы, и учтенным в ТБТИ № 9-10 в реестре за № 10-49 от 14.04.97г.;

в) Свидетельством на право собственности № 00-02247/97 от 08.12.1997 года, выданным Комитетом по управлению имуществом Москвы и учтённым в ТБТИ № 9-10 «Пресненский филиал» в реестре № 10-90 от 21.04.1998г.;

г) Свидетельством о внесении в реестр собственности на территории города Москвы Серия Б №004663 реестровый номер объекта 26157, реестровый номер субъекта 01-1885, выданным Комитетом по управлению имуществом Москвы 25 ноября 1997 года и учтённым в ТБТИ № 9-10 «Пресненский филиал» в реестре № 10-90 от 21.04.1998г.;

д) справкой № 10-90 от 21 апреля 1998 года (форма № 11 НК), бланк № 0841029, выданной ТБТИ № 9-10 «Пресненский филиал» города Москвы;

е) **Выпиской 2.**

ж) Актом № 325 приемки – передачи основных средств от 12 марта 1997 года, заключенным между Дирекцией единого заказчика ТУ «Пресненское» и АО «Термостепс»;

з) авизо между Дирекцией единого заказчика ТУ «Пресненское» и АО «Термостепс» от 12 марта 1997 года.

2.2.3. Право собственности на Помещение 3:

2.2.3.1. Продавца 1:

а) Договором купли-продажи помещений, удостоверенным нотариусом города Москвы Булатовой Ириной Борисовной 11 сентября 1997 года в реестре за №4с-3562, и зарегистрированным в Москомимуществе 25 ноября 1997 года за №2465/97.

б) Соглашением о внесении изменений в договор купли-продажи помещений, удостоверенным нотариусом города Москвы Булатовой Ириной Борисовной 23 сентября 1997 года в реестре за №4с-3771.

в) Свидетельством на право собственности № 00-02225/97 от 02.12.1997 года, выданным Комитетом по управлению имуществом Москвы и учтённым в ТБТИ № 9-10 «Пресненский филиал» в реестре № 10-89 от 21.04.1998г.;

г) Свидетельством о внесении в реестр собственности на территории города Москвы Серия Б №004668 реестровый номер объекта 29034, реестровый номер субъекта 11-9987, выданным Комитетом по управлению имуществом Москвы 25 ноября 1997 года и учтённым в ТБТИ № 9-10 «Пресненский филиал» в реестре № 10-89 от 21.04.1998г.;

д) справкой № 10-89 от 22 апреля 1998 года (форма № 11 НК), бланк № 0841017, выданной ТБТИ № 9-10 «Пресненский филиал» города Москвы;

е) **Выпиской 3.**

ж) Актом приема – передачи помещений, удостоверенным нотариусом города Москвы Булатовой Ириной Борисовной 11.09.97г. по реестру 4с-3565;

2.2.3.2. Продавец 2:

- а) Договором купли-продажи помещения № ВАМ 7619/156а от 20 декабря 1995 года, зарегистрированным в реестре Фонда имущества города Москвы за №2967 11 сентября 1996 года;
- б) Договором купли-продажи помещений, удостоверенным нотариусом города Москвы Булатовой Ириной Борисовной 11 сентября 1997 года в реестре за №4с-3562, и зарегистрированным в Москомимуществе 25 ноября 1997 года за №2465/97.
- в) Соглашением о внесении изменений в договор купли-продажи помещений, удостоверенным нотариусом города Москвы Булатовой Ириной Борисовной 23 сентября 1997 года в реестре за №4с-3771.
- г) Свидетельством о собственности № 2967 от 11.09.96г., выданным Фондом Имущества г. Москвы, и учтенным в ТБТИ № 9-10 в реестре за № 10-49 от 14.04.97г.;
- д) Свидетельством на право собственности № 00-02208/97 от 28.11.1997 года, выданным Комитетом по управлению имуществом Москвы (равнодолевая собственность) и учтенным в ТБТИ № 9-10 «Пресненский филиал» в реестре № 10-92 от 21.04.1998г.;
- е) Свидетельством о внесении в реестр собственности на территории города Москвы Серия Б №004665, реестровый номер объекта 29034, реестровый номер субъекта 01-1885, выданным Комитетом по управлению имуществом Москвы 25 ноября 1997 года и учтенным в ТБТИ № 9-10 «Пресненский филиал» в реестре № 10-92 от 21.04.1998г.;
- ж) справкой № 10-92 от 21 апреля 1998 года (форма № 11 НЖ), бланк № 0841027, выданной ТБТИ № 9-10 «Пресненский филиал» города Москвы;
- з) **Выпиской 4.**
- и) Актом № 325 приемки – передачи основных средств от 12 марта 1997 года, заключенным между Дирекцией единого заказчика ТУ «Пресненское» и АО «Термостепс»;
- к) авизо между Дирекцией единого заказчика ТУ «Пресненское» и АО «Термостепс» от 12 марта 1997 года.

2.2.4. Право собственности на Помещение 4:

2.2.4.1. Продавец 1:

- а) Договором купли-продажи помещений, удостоверенным нотариусом города Москвы Булатовой Ириной Борисовной 11 сентября 1997 года в реестре за №4с-3562, и зарегистрированным в Москомимуществе 25 ноября 1997 года за №2465/97;
- б) Соглашением о внесении изменений в договор купли-продажи помещений, удостоверенным нотариусом города Москвы Булатовой Ириной Борисовной 23 сентября 1997 года в реестре за № 4с-3771;
- в) Свидетельством на право собственности № 00-02224/97 от 02.12.1997 года, выданным Комитетом по управлению имуществом Москвы и учтенным в ТБТИ № 9-10 «Пресненский филиал» в реестре № 10-88 от 21.04.1998г.;
- г) Свидетельством о внесении в реестр собственности на территории города Москвы Серия Б №004667 реестровый номер объекта 28405, реестровый номер субъекта 11-9987, выданным Комитетом по управлению имуществом Москвы 25 ноября 1997 года и учтенным в ТБТИ № 9-10 «Пресненский филиал» в реестре № 10-88 от 21.04.1998г.;
- д) справкой № 10-88 от 22 апреля 1998 года (форма № 11 НЖ), бланк № 0841018, выданной ТБТИ № 9-10 «Пресненский филиал» города Москвы;
- е) **Выпиской 5.**
- ж) Актом приема – передачи помещений, удостоверенным нотариусом города Москвы Булатовой Ириной Борисовной 11.09.97г. по реестру 4с-3565;

2.2.4.2. Продавец 2:

- а) Договором купли-продажи помещения № ВАМ 7619/156а от 20 декабря 1995 года, зарегистрированным в реестре Фонда имущества города Москвы за №2967 11 сентября 1996 года;

- б) Договором купли-продажи помещений, удостоверенным нотариусом города Москвы Булатовой Ириной Борисовной 11 сентября 1997 года в реестре за №4с-3562, и зарегистрированным в Москомимуществе 25 ноября 1997 года за №2465/97;
- в) Соглашением о внесении изменений в договор купли-продажи помещений, удостоверенным нотариусом города Москвы Булатовой Ириной Борисовной 23 сентября 1997 года в реестре за № 4с-3771;
- г) Свидетельством о собственности № 2967 от 11.09.96г., выданным Фондом Имущества г. Москвы, и учтенным в ТБТИ № 9-10 в реестре за № 10-49 от 14.04.97г.;
- д) Свидетельством на право собственности № 00-02209/97 от 28.11.1997 года, выданным Комитетом по управлению имуществом Москвы и учтенным в ТБТИ № 9-10 «Пресненский филиал» в реестре № 10-91 от 21.04.1998г.;
- е) Свидетельством о внесении в реестр собственности на территории города Москвы. Серия В №004666 реестровый номер объекта 28405, реестровый номер субъекта 01-1885, выданным Комитетом по управлению имуществом Москвы 25 ноября 1997 года и учтенным в ТБТИ № 9-10 «Пресненский филиал» в реестре № 10-91 от 21.04.1998г.;
- ж) справкой № 10-91 от 21 апреля 1998 года (форма № 11 НЖ), бланк № 0841028, выданной ТБТИ № 9-10 «Пресненский филиал» города Москвы;
- з) **Выпиской 6.**
- и) Актом № 325 приема – передачи основных средств от 12 марта 1997 года, заключенным между Дирекцией единого заказчика ТУ «Пресненское» и АО «Термостепс»;
- к) авизо между Дирекцией единого заказчика ТУ «Пресненское» и АО «Термостепс» от 12 марта 1997 года.

2.3. Сведения о **Недвижимости** содержатся в выписках из паспорта БТИ по форме № 1а, которые являются Приложениями №№1а-1в, 2а-2в к настоящему договору.

2.4. Права **Продавца 1** и **Продавца 2** отчуждать **Недвижимость** на условиях настоящего договора подтверждаются документами, указанными в пункте 2.2. настоящего договора.

2.5. В соответствии со справками:

- а) № 10-87 от 22 апреля 1998 года (форма № 11 НЖ), бланк № 0841019, выданной ТБТИ № 9-10 «Пресненский филиал» города Москвы;
- б) № 10-90 от 21 апреля 1998 года (форма № 11 НЖ), бланк № 0841029, выданной ТБТИ № 9-10 «Пресненский филиал» города Москвы;
- в) № 10-89 от 22 апреля 1998 года (форма № 11 НЖ), бланк № 0841017, выданной ТБТИ № 9-10 «Пресненский филиал» города Москвы;
- г) № 10-92 от 21 апреля 1998 года (форма № 11 НЖ), бланк № 0841027, выданной ТБТИ № 9-10 «Пресненский филиал» города Москвы;
- д) № 10-88 от 22 апреля 1998 года (форма № 11 НЖ), бланк № 0841018, выданной ТБТИ № 9-10 «Пресненский филиал» города Москвы;
- е) № 10-91 от 21 апреля 1998 года (форма № 11 НЖ), бланк № 0841028, выданной ТБТИ № 9-10 «Пресненский филиал» города Москвы - сведения о наличии ареста и запрещения в отношении **Недвижимости** не значатся.

2.6. **Продавец 1** и **Продавец 2** гарантируют, что **Недвижимость** никому не отчуждена, не заложена, в доверительное управление и в аренду не передана, не является предметом долга, в споре, в том числе по вопросу о праве собственности **Продавца 1** и **Продавца 2**, не состоит, под запрещением (арестом) не находится, на нее не обращено взыскание, к ней не применены меры по обеспечению иска, она не обременена правами третьих лиц или обязательствами **Продавца 1** и/или **Продавца 2** в отношении третьих лиц по поводу **Недвижимости**.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. **Продавец 1** и **Продавец 2** обязуются:

- 3.1.1. Исполнять обязательства в соответствии с условиями настоящего договора.
- 3.1.2. В течение 10 (десяти) календарных дней со дня подписания настоящего договора полностью освободить **Недвижимость** от имущества **Продавца 1** и **Продавца 2** и передать **Покупателю** **Недвижимость** по акту приема-передачи.
- 3.1.3. Оплатить все задолженности за коммунальные услуги и за электроэнергию, а также другие обязательные платежи и налоги в отношении **Недвижимости** до момента подписания акта приема-передачи.
- 3.1.4. При подписании настоящего договора обеспечить подписание со своей стороны договор между **Продавцом 1**, **Продавцом 2**, и **Покупателем** с одной стороны и **Агентом** - с другой стороны, на оказание услуг по государственной регистрации настоящего договора купли – продажи, а также обязуются подписать доверенность представителю **Агента** на выполнение поручений, указанных в данном договоре.
- 3.1.5. Не отзывать доверенность на представителя **Агента**, указанную в п. 3.1.4. до момента получения **Агентом** Свидетельства о внесении в реестр собственности в Москомимуществе или ином органе, уполномоченном на регистрацию прав на недвижимое имущество и сделки с ним.

3.2. Покупатель обязуется:

- 3.2.1. Исполнять обязательства в соответствии с условиями настоящего договора.
- 3.2.2. Оплатить стоимость **Недвижимости** в порядке и в размере, предусмотренном пунктами 4.2.-4.5. настоящего договора.
- 3.2.3. В течение 10 (десяти) календарных дней со дня подписания настоящего Договора, принять от **Продавца 1** и **Продавца 2** **Недвижимость** по акту приема-передачи.
- 3.2.4. При подписании настоящего договора подписать договор между **Продавцом 1**, **Продавцом 2**, и **Покупателем** с одной стороны и **Агентом** - с другой стороны, на оказание услуг по государственной регистрации настоящего договора купли – продажи, а также обязуется подписать доверенность представителю **Агента** на выполнение поручений, указанных в данном договоре.
- 3.2.5. Не отзывать доверенность на представителя **Агента**, указанную в п. 3.2.4., до момента получения **Агентом** Свидетельства о внесении в реестр собственности в Москомимуществе или ином органе, уполномоченном на регистрацию прав на недвижимое имущество и сделки с ним.

4. СТОИМОСТЬ НЕДВИЖИМОСТИ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Инвентаризационная стоимость **Недвижимости** составляет 2 359 064 руб. 12 коп. (Два миллиона триста пятьдесят девять тысяч шестьдесят четыре рубля двенадцать копеек), из них:

4.1.1. Помещение 1:

1 191 413 руб. 42 коп. (Один миллион сто девяносто одна тысяча четыреста тринадцать рублей сорок две копейки), что подтверждается справкой № 10-87 от 22 апреля 1998 года (форма № 11 НЖ), бланк № 0841019, выданной ТБТИ № 9-10 «Пресненский филиал» города Москвы;

4.1.2. Помещение 2:

428 138 руб. 59 коп. (Четыреста двадцать восемь тысяч сто тридцать восемь рублей пятьдесят девять копеек), что подтверждается справкой № 10-90 от 21 апреля 1998 года (форма № 11 НЖ), бланк № 0841029, выданной ТБТИ № 9-10 «Пресненский филиал» города Москвы;

4.1.3. Помещение 3:

а) 195 530 руб. 28 коп. (Сто девяносто пять тысяч пятьсот тридцать рублей двадцать восемь копеек), что подтверждается справкой № 10-89 от 22 апреля 1998 года (форма № 11 НЖ), бланк № 0841017, выданной ТБТИ № 9-10 «Пресненский филиал» города Москвы;

б) 195 530 руб. 28 коп. (Сто девяносто пять тысяч пятьсот тридцать рублей двадцать восемь копеек), что подтверждается справкой № 10-92 от 21 апреля 1998 года (форма № 11 НЖ), бланк № 0841027, выданной ТБТИ № 9-10 «Пресненский филиал» города Москвы;

4.1.4. Помещение 4:

а) 261 338 руб. 66 коп. (Двести шестьдесят одна тысяча триста тридцать восемь рублей шестьдесят шесть копеек), что подтверждается справкой № 10-88 от 22 апреля 1998 года (форма № 11 НЖ), бланк № 0841018, выданной ТБТИ № 9-10 «Пресненский филиал» города Москвы;

б) 87 112 руб. 89 коп. (Восемьдесят семь тысяч сто двенадцать рублей восемьдесят девять копеек), что подтверждается справкой № 10-91 от 21 апреля 1998 года (форма № 11 НЖ), бланк № 0841028, выданной ТБТИ № 9-10 «Пресненский филиал» города Москвы.

4.2. По соглашению Сторон стоимость Недвижимости составляет сумму 6 607 200 (Шесть миллионов шестьсот семь тысяч двести) рублей. В указанную в настоящем пункте стоимость Недвижимости, в соответствии с п. 5 ст.7 Закона Российской Федерации «О налоге на добавленную стоимость», входит налог на добавленную стоимость (далее – НДС) – 20%, то есть 1 101 200 (один миллион сто одна тысяча двести) рублей.

4.3. Стоимость Недвижимости является окончательной и не подлежит изменению.

4.4. Согласно договоренности Сторон и в соответствии со статьей 414 ГК РФ, Покупатель обязуется в порядке новации оплатить указанную в пункте 4.2. настоящего договора сумму ценными бумагами в виде простых векселей, передав Продавцу 1 и Продавцу 2 простые векселя с бланковым индоссаментом по акту приема-передачи следующим образом и на нижеуказанных условиях:

4.4.1. Продавцу 1 передать простой вексель № 012В001, Векселедатель – БАНК «МЕНАТЕП», номер бланка – 0000021, место составления – г.Москва, дата составления – 28 апреля 1998 года, дата платежа – 29 мая 1998 года, вексельная сумма 4.267.200 (Четыре миллиона двести шестьдесят семь тысяч двести) рублей, векселедержатель – АКБ «ВЕКСИМ БАНК», место платежа – г.Москва, БАНК «МЕНАТЕП», с бланковым индоссаментом Покупателя по акту приема-передачи, подписанному уполномоченными представителями Продавца 1 и Покупателя.

4.4.2. Продавцу 2 передать простой вексель № 012В002, Векселедатель – БАНК «МЕНАТЕП», номер бланка – 0000022, место составления – г.Москва, дата составления – 28 апреля 1998 года, дата платежа – 29 мая 1998 года, вексельная сумма – 2.340.000 (Два миллиона триста сорок тысяч) рублей, векселедержатель – АКБ «ВЕКСИМ БАНК», место платежа – г.Москва, БАНК «МЕНАТЕП», с бланковым индоссаментом Покупателя по акту приема-передачи, подписанному уполномоченными представителями Продавца 2 и Покупателя.

4.4.3. Неоплата Покупателем Недвижимости на условиях, упомянутых в п.п. 4.4.1. и 4.4.2. в течение 27 банковских дней со дня подписания настоящего договора влечет за собой безусловное расторжение настоящего договора по требованию Продавца 1 и/или Продавца 2.

4.5. Расходы по нотариальному удостоверению настоящего договора в полном объеме несет Покупатель.

4.6. Расходы по государственной регистрации настоящего договора, предусмотренной действующим законодательством, в полном объеме несет Продавец с договором, указанным в п. 3.1.4. и 3.2.4.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

5.2. За нарушение обязательств, предусмотренных п.п. 3.1.5. и 3.2.5. соответственно, Покупателем или Продавцом 1 и Продавцом 2, Покупатель уплачивает, соответственно, Продавцу 1 и Продавцу 2 штраф по 50.000 (Пятьдесят тысяч) долларов США в рублях по курсу ЦБ РФ на дату совершения платежа каждому, или Продавец 1 и Продавец 2 уплачивают Покупателю штраф в размере 100.000 (Сто тысяч) долларов США в рублях по курсу ЦБ РФ на дату совершения платежа в течение 3 банковских дней после совершения нарушения. При этом, в случае дальнейшего уклонения Покупателя или Продавца 1 и/или Продавца 2 от государственной регистрации данной сделки, которая происходит посредством совершения Сторонами настоящего договора, Сторона, не уклоняющаяся от государственной регистрации сделки, вправе расторгнуть настоящий договор в установленном законом порядке.

5.3. Сторона не может ссылаться на ненадлежащее исполнение и/или неисполнение обязательств другой Стороной в той мере, в какой это ненадлежащее исполнение и/или неисполнение обязательств вызвано действиями и/или утуплениями первой Стороны.

6. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Покупатель с момента приобретения права собственности на Недвижимость сохраняет ее существующее назначение.

6.2. Право собственности Продавца 1 и Продавца 2 на Недвижимость прекращается, а право собственности Покупателя возникает с даты государственной регистрации настоящего договора. Право пользования, обязательства и расходы по содержанию и эксплуатации Недвижимости, как и риск случайной гибели или повреждения Недвижимости, переходит с Продавца 1 и Продавца 2 на Покупателя после подписания акта приема-передачи в соответствии со ст. 556 Гражданского кодекса Российской Федерации.

6.3. Условия пользования земельным участком устанавливаются дополнительно на основании нормативных и распорядительных актов города Москвы.

6.4. При подписании настоящего договора Продавец 1, Продавец 2 и Покупатель передал Агенту документы, необходимые для получения свидетельства о внесении Покупателя и его прав собственности на Недвижимость в реестр собственности на территории города Москвы. Указанное свидетельство выдается Комитетом по управлению имуществом города Москвы и подтверждает факт государственной регистрации настоящего договора.

6.5. Изъяты и хранятся в архиве нотариуса города Москвы Маркова Алексея Михайловича:

- а) Договор купли-продажи помещений, удостоверенный нотариусом города Москвы Булатовой Ириной Борисовной 11 сентября 1997 года в реестре за №4с-3562, и зарегистрированный в Московном имуществе 25 ноября 1997 года за №2465/97;
- б) Соглашение о внесении изменений в договор купли-продажи помещений, удостоверенное нотариусом города Москвы Булатовой Ириной Борисовной 23 сентября 1997 года в реестре за № 4с-3771;
- в) Свидетельство о внесении в реестр собственности на территории города Москвы Серия Б №004668 реестровый номер объекта 29034, реестровый номер субъекта 11-9987, выданное Комитетом по управлению имуществом Москвы 25 ноября 1997 года и учтенное в ТБТИ № 9-10 «Пресненский филиал» в реестре № 10-89 от 21.04.1998г.;
- г) Свидетельство о внесении в реестр собственности на территории города Москвы Серия Б №004667 реестровый номер объекта 28405, реестровый номер субъекта 11-9987, выданное Комитетом по управлению имуществом Москвы 25 ноября 1997 года и учтенное в ТБТИ № 9-10 «Пресненский филиал» в реестре № 10-88 от 21.04.1998г.;
- д) Свидетельство о внесении в реестр собственности на территории города Москвы Серия Б №004669 реестровый номер объекта 28392, реестровый номер субъекта 11-9987, выданное Комитетом по управлению имуществом Москвы 25 ноября 1997 года и учтенное в ТБТИ № 9-10 «Пресненский филиал» в реестре № 10-87 от 21.04.1998г.;
- е) Свидетельство о внесении в реестр собственности на территории города Москвы Серия Б №004665 реестровый номер объекта 29034, реестровый номер субъекта 01-1885, выданное Комитетом по управлению имуществом Москвы 25 ноября 1997 года и учтенное в ТБТИ № 9-10 «Пресненский филиал» в реестре № 10-92 от 21.04.1998г.;
- ж) Свидетельство о внесении в реестр собственности на территории города Москвы Серия Б №004666 реестровый номер объекта 28405, реестровый номер субъекта 01-1885, выданное Комитетом по управлению имуществом Москвы 25 ноября 1997 года и учтенное в ТБТИ № 9-10 «Пресненский филиал» в реестре № 10-91 от 21.04.1998г.;
- з) Свидетельство о внесении в реестр собственности на территории города Москвы Серия Б №004663 реестровый номер объекта 26157, реестровый номер субъекта 01-1885, выданное Комитетом по управлению имуществом Москвы 25 ноября 1997 года и учтенное в ТБТИ № 9-10 «Пресненский филиал» в реестре № 10-90 от 21.04.1998г.;

8

- н) справка № 10-87 от « 22 » апреля 1998 года (форма № 11 НЖ), бланк № 0841019, выданная ТБТИ № 9-10 «Пресненский филиал» города Москвы;
- к) справка № 10-90 от « 21 » апреля 1998 года (форма № 11 НЖ), бланк № 0841029, выданная ТБТИ № 9-10 «Пресненский филиал» города Москвы;
- л) справка № 10-89 от « 22 » апреля 1998 года (форма № 11 НЖ), бланк № 0841017, выданная ТБТИ № 9-10 «Пресненский филиал» города Москвы;
- м) справка № 10-92 от « 21 » апреля 1998 года (форма № 11 НЖ), бланк № 0841027, выданная ТБТИ № 9-10 «Пресненский филиал» города Москвы;
- н) справка № 10-88 от « 22 » апреля 1998 года (форма № 11 НЖ), бланк № 0841018, выданная ТБТИ № 9-10 «Пресненский филиал» города Москвы;
- о) справка № 10-91 от « 21 » апреля 1998 года (форма № 11 НЖ), бланк № 0841028, выданная ТБТИ № 9-10 «Пресненский филиал» города Москвы;
- п) Выписка 1;
- р) Выписка 2;
- с) Выписка 3;
- г) Выписка 4;
- у) Выписка 5;
- ф) Выписка 6;
- х) Договор купли-продажи помещения № ВАР 7619/156а от 20 декабря 1995 года, зарегистрированный в реестре Фонда имущества города Москвы за №2967 11 сентября 1996 года;
- ц) Свидетельство на право собственности № 00-02207/97 от 28.11.1997 года, выданное Комитетом по управлению имуществом Москвы и учтённое в ТБТИ № 9-10 «Пресненский филиал» в реестре № 10-87 от 21.04.1998г.;
- ч) Свидетельство на право собственности № 00-02247/97 от 08.12.1997 года, выданное Комитетом по управлению имуществом Москвы и учтённое в ТБТИ № 9-10 «Пресненский филиал» в реестре № 10-90 от 21.04.1998г.;
- ш) Свидетельство на право собственности № 00-02225/97 от 02.12.1997 года, выданное Комитетом по управлению имуществом Москвы и учтённое в ТБТИ № 9-10 «Пресненский филиал» в реестре № 10-89 от 21.04.1998г.;
- щ) Свидетельство на право собственности № 00-02208/97 от 28.11.1997 года, выданное Комитетом по управлению имуществом Москвы и учтённое в ТБТИ № 9-10 «Пресненский филиал» в реестре № 10-92 от 21.04.1998г.;
- ы) Свидетельство на право собственности № 00-02224/97 от 02.12.1997 года, выданное Комитетом по управлению имуществом Москвы и учтённое в ТБТИ № 9-10 «Пресненский филиал» в реестре № 10-88 от 21.04.1998г.;
- э) Свидетельство на право собственности № 00-02209/97 от 28.11.1997 года, выданное Комитетом по управлению имуществом Москвы и учтённое в ТБТИ № 9-10 «Пресненский филиал» в реестре № 10-91 от 21.04.1998г.;
- ю) Свидетельство о собственности № 2967 от 11.09.96г., выданное Фондом Имущества г. Москвы, и учтённое в ТБТИ № 9-10 в реестре за № 10-49 от 14.04.97г.

6.6. Несмотря на введение в соответствие со статьей 414 ГК РФ в п. 4.4 настоящего договора новации, никакие обязательства Сторон, выраженные в настоящем договоре не прекращаются и являются действующими для исполнения Сторонами.

6.7. Настоящий Договор подлежит регистрации в установленном законом порядке.

6.8. Содержание статей 131, 163, 164, 165, 209, 210, 218, 223, 433, 454, 456, 457, 460, 484, 485, 549, 551, 552, 555, 556, 557 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. 22 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате Сторонам нотариусом разъяснено.

6.9. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством.

6.10. Извещения Сторонами друг друга о различных обстоятельствах, возникающих в процессе исполнения настоящего договора, могут производиться с помощью писем, телеграмм, факсом или курьером.

6.11. Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны лишь в том случае, если они оформлены в письменном виде, подписаны обеими Сторонами и нотариально удостоверены.

7. УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

7.1. Стороны примут все меры к разрешению споров и разногласий, могущих возникнуть из настоящего Договора или в связи с ним, путем переговоров.

7.2. В случае если Стороны не могут прийти к соглашению по спорным вопросам, связанным с исполнением обязательств по настоящему Договору, то споры и разногласия подлежат урегулированию в арбитражном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)

8.1. Стороны не несут ответственности за полное или частичное невыполнение своих обязательств в случае наступления форс-мажорных обстоятельств, а именно: стихийных бедствий на территории Москвы, военных действий на территории Москвы, при условии, что данные обстоятельства непосредственно повлияли на выполнение обязательств по настоящему договору.

8.2. Стороны также не несут ответственности за последствия решений органов законодательной и/или исполнительной власти России и г. Москвы, которые делают невозможным для одной из Сторон выполнение своих обязательств по настоящему договору.

8.3. Если выполнение обязательств по данному Договору становится невозможным в силу форс-мажорных обстоятельств, для какой либо из Сторон, то Сторона, которая предвидит, что грядущие или наступившие форс-мажорные обстоятельства могут помешать исполнению данной Стороной обязательств по настоящему договору, обязана немедленно связаться с другой Стороной и встретиться для проведения переговоров. На данных переговорах Сторона, которая предвидит, что грядущие или наступившие форс-мажорные обстоятельства могут помешать исполнению данной Стороной обязательств по настоящему договору, обязана доказать другой Стороне, что грядущие или наступившие форс-мажорные обстоятельства делают невозможным исполнение этой Стороной своих обязанностей по настоящему договору. В случае, если доводы Стороны, которая предвидит, что грядущие или наступившие форс-мажорные обстоятельства могут помешать исполнению данной Стороной обязательств по настоящему договору, будут убедительными для другой Стороны, то по результатам таких переговоров Стороны подписывают двухсторонний протокол, в котором фиксируются достигнутые договоренности. Данные договоренности могут включать в себя: взаимное согласование задержки выполнения какой-либо из Сторон своих обязанностей по настоящему договору на определенный срок или на срок действия форс-мажорных обстоятельств; или взаимное согласование задержки выполнения обеими Сторонами своих обязанностей по настоящему договору на определенный срок или на срок действия форс-мажорных обстоятельств; или взаимное согласование приостановки действия настоящего договора на определенный срок или на срок действия форс-мажорных обстоятельств; или взаимное согласование расторжения настоящего договору.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

«Компания «СОЛТОН» и Акционерному обществу открытого типа «Гермопекс», проверена. Личности и дееспособность подписавших договор установлены. Правоспособность Общества с ограниченной ответственностью «Компания «СОЛТОН», Акционерного общества открытого типа «Гермопекс», и Акционерного коммерческого банка «ВЕКСИМ БАНК» (закрытого акционерного общества) и полномочия их представителей проверены.

Зарегистрировано в реестре за № 1 - 2969

Взыскан тариф в сумме 99.108 (Девяносто девять тысяч сто восемь) рублей 00 копеек.



ПРИЛОЖЕНИЕ № 1а
 к договору купли-продажи нежилого помещения
 от 29 апреля 1998г.

«ВЫПИСКА ИЗ ПАСПОРТА БТИ ПО ФОРМЕ № 1а»

Этаж	Классиф. №	Площадь, кв. м	Использование помещений
1 этаж	1	16,7	подъезд
	2	2,6	—
	3	2,9	—
	4	4,2	коридор
	5	56,1	офис
	7	33,3	участковые
	8	14,9	оборуд.
	9	2,7	кладов.
	10	2,6	подъезд
	11	2,6	коридор
	12	11,5	помещ. охраны
	Итого:		161,1
2 этаж	1	43,7	офис
	2	18,0	коридор
	3	22,1	подъезд
	4	11,2	офис
	7	2,3	кладов.
	7а	2,3	кладов.
	8	18,3	подъезд
	9	17,1	—
	10	21,2	—
	12	1,0	устройство
	13	1,1	устройство
	14	1,0	устройство
	15	1,6	устройство
	16	3,3	коридор
17	17,2	—	
Итого:		202,1	
3 этаж	1	45,0	офис
	1а	2,8	кладов.
	2	24,1	подъезд
	3	13,1	офис



Продавец 1

Продавец 2

Якимов Д.С.
 Якимов Д.С./



Покупатель

Кессель А.Л.
 / Кессель А.Л./

Руденко В.В.
 Руденко В.В./

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1а
 к договору купли-продажи нежилого помещения
 от 29 апреля 1998г.

«ВЫПИСКА ИЗ ПАСПОРТА БТИ ПО ФОРМЕ № 1а»

Помещение №	Комната №	Площадь (кв. м)	Функциональное назначение	
Этаж I	4	11,8	типпайп	
	5	48,7	бухгалтер	
	6	0,2	шкаф	
	7	3,7	касса	
	8	31,3	офисный отдел	
	9	1,0	уборная	
	10	1,1	уборная	
	11	1,0	уборная	
	12	1,6	уборная	
	13	3,4	коридор	
	14	30,9		
	Итого:		215,4	
	всего:		521,6	



Листов 1

Лист № 1
 Форма БТИ 007_01000



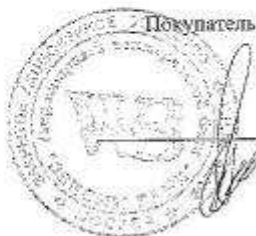
Продавец 1

Якимов Д.С./



Продавец 2

Руденко В.В./



Покупатель

Кессель А.П./

ПРИЛОЖЕНИЕ № 16
к договору купли-продажи нежилого помещения
от 29 апреля 1998г.

«ВЫПИСКА ИЗ ПАСПОРТА БТИ ПО ФОРМЕ № 1а»

Политрава №	Квартира №	Площадь (кв. м)	Функциональное назначение
4 кв. 1	1	21.5	кабинет
	2	22.4	каб. для совещ.
	4	21.2	для размещения
	5	22	студ. кабинет
	6	22.1	кабинет
	7	21.0	офисная
	8	22	кабинет
	9	22.0	каб. для совещ.
	10	22	
	11	1.0	ванная
	12	1.1	прихожая
	13	1.2	кухня
	14	1.3	ванная
	15	2.2	кабинет
	16	2.1	кабинет




Продавец
Якимов Д.С.
Продавец 2
Валетко В.В.


Покупатель
Кесель А.Л.


ПРИЛОЖЕНИЕ № 1в
к договору купли-продажи нежилого помещения
от 29 апреля 1998г.
«ВЫПИСКА ИЗ ПАСПОРТА БТИ ПО ФОРМЕ № 1а»

Эксплицит №	Классиф. №	Площадь (кв. м)	Функционально-назначение
подъезд 1	1	18.4	с/д/д
	2	16.0	—
	3	50.7	с/д/д
	4	4.1	с/д/д
	5	0.2	с/д/д
	6	16.0	с/д/д
	7	16.1	с/д/д
	8	33.2	стационар. инвест. с/д/д
	9	0.0	подъезд
	10	7.1	с/д/д
Итого:		170.7	
подъезд 2	1	16.1	с/д/д
	2	1.1	подъезд
Итого:			



Продавец:  Якимов Д.С./

Продавец 2:  Руденко В.В./

Покупатель:  Кессель А.Л./

Handwritten initials/signature

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2а
 к договору купли-продажи нежилого помещения
 от 29 апреля 1998г.
 «ВЫПИСКА ИЗ ПАСПОРТА БТИ ПО ФОРМЕ № 1а»

Помещение №	Кол-во кв.	Площадь (кв. м.)	Функциональное назначение
кв. № 1	1	16,4	офис
	2	11,6	---
	3	5,87	архив
	4	4,8	офис
	5	8,2	клад
	6	18,0	30 шкафов
	7	25,1	клад
	8	22,2	стеллаж мастерская
	9	8,0	перегородка
	10	7,7	офис
Итого:		111,7	
кв. №	8	11,1	стеллаж
	9	1,1	шкаф
Итого:			



Продавец 1



Якимов Д.С./



Продавец 2



Руденко В.В./



Покупатель



Кесель А.Л./

ПРИЛОЖЕНИЕ № 26

к договору купли-продажи нежилого помещения
от 29 апреля 1998г.

«ВЫПИСКА ИЗ ПАСПОРТА БТИ ПО ФОРМЕ № 1а»

Выписка действительна по 21.04.98г.
ВЫПИСКА ИЗ ПАСПОРТА БТИ № 01-220/98 от 21.04.98 1998г.

СУБЪЕКТ права (собственник, владелец, держатель): <u>собственники</u>	
Фирменное наименование, наименование организации (юридического лица): <u>ООО "Инвестпроект Салют" г.м.п. - 140,1 м²</u> <u>Москва, Тверьская.</u>	
Адрес объекта или его части: <u>Москва</u>	
ул., кв., корпус, под. и т.п., этаж, форма, вид, №	
адресная	картота
кадастра	техничес
дом №	этаж
квартира	номер
телефон	телефакс

Получит право на объект: <u>Новая юридическая фирма</u>	Сторона	№
Сторона (№):		
		Коды

ОБЪЕКТ права: <u>нежилое здание</u>		расположение по адресу:	
Город:	<u>Москва</u>	район:	<u>Замоскворецкий</u>
Улицы:	<u>Кремлевский переулок</u>	Экспл. №:	<u>140/1</u>
ул., кв., корпус, под. и т.п., этаж, форма, вид, №	<u>Солдатский</u>		
Дом №:	<u>1/1</u>	Квартир:	<u>1</u>
Этажей:	<u>1</u>	Площадь (кв.м):	<u>900</u>
Фундамент, каменные (некаменные) основания:	<u>каменные</u>	Нежилая пл. (кв.м):	<u>900</u>
Водоотведение ст. (тип, №):	<u>140</u>	Жил.	<u>0/0/101</u>
Водоотведение ст. (тип, №):		Площадь участка (кв.м):	
Лист на дополнительный участок №:		Сторонки (штук):	<u>5</u>
ПАСПОРТ УЛГ (штук) №:		Сторонки (штук):	<u>5</u>

Помещение, общей площадью (по плану таблица) 24,9 ± 145,8 м² кв. метра

Бюро технической инвентаризации № 9-10 "Инженерная фирма"
Инженер Федосов Е.А.
Исполнитель Яковлев В.И.
от 21.04.98 1998г.



Сведения о принадлежности к нет
памятнику нет

Примечание: При оформлении документа исправлений и дополнений из документов

Продавец 1
Яковлев Д.С.

Покупатель
Кессель А.Л.

Продавец 2
Руденко В.В.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 26

к договору купли-продажи нежилого помещения
от 29 апреля 1998г.

«ВЫПИСКА ИЗ ПАСПОРТА БТИ ПО ФОРМЕ № 1а»

Помещение №	Этаж	Площадь (кв. м)	Функциональное назначение
1.001	Б	24.2	вспомогательное
Итого: 24.2			
1.002	А	24.2	офис
	В	1.3	техническое
	Б	1.0	
	В	11.1	офис
	Б	2.2	техническое
Итого: 49.8			
2.001	А	13.0	офис
	Б	14.6	
Итого: 27.6			
2.002	А	11.1	офис
	Б	14.1	
Итого: 25.2			
4.001	А	13.0	офис
	Б	14.6	
Итого: 27.6			
4.002	А	13.0	офис
	Б	14.6	
Итого: 27.6			
4.003	А	13.0	офис
	Б	14.6	техническое
Итого: 27.6			
Итого всего: 145.2			



8
1,
16
а,
а,
О
зя
де
го
го
ая
ин
та
о),
зв
ни
та
да
10,
за
ст
Н»,
не:
ное

Продавец 1

Якимов Д.С./

Продавец 2

Руденко В.В./

Покупатель

Косолов А.Л./

1
101
102

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2в
 к договору купли-продажи нежилого помещения
 от 29 апреля 1998г.

«ВЫПИСКА ИЗ ПАСПОРТА БТИ ПО ФОРМЕ № 1а»

Этаж	Классификация	Площадь (кв. м.)	Функциональное назначение
1 этаж	6	24,3	вспомогательная
	Итого	24,3	
1 этаж	4	24,1	офисная
	9	1,7	подъезд
	5	1,0	
	10	11,1	офисная
	5	2,2	подъезд
	Итого	41,4	
2 этаж	4	13,0	офисная
	10	14,9	
	Итого	27,9	
3 этаж	4	12,2	офисная
	10	14,1	
	Итого	26,9	
4 этаж	4	13,9	офисная
	10	14,2	
	Итого	28,1	
5 этаж	4	13,1	офисная
	5	0,2	лифт. андект
	Итого	23,9	
сумма по а/м		145,4	



Якимов Д.С./



Дуденко В.В./



Кесель А.Л./



Прошнуровано, пронумеровано
и скреплено печатью
Владимирова М.К. листов
Нотариус Марков А.М.

77 А Б 9016864

ЭКЗЕМПЛЯР ЗАЛОГОДАТЕЛЯ

ДОГОВОР ОБ ИПОТЕКЕ (ЗАЛОГЕ НЕДВИЖИМОСТИ)

Город Москва.

Восемнадцатого ноября две тысячи пятнадцатого года.

Мы, **АГРОПРОМЫШЛЕННЫЙ КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК, АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «АИК БАНК»** г. Белград, образованное в соответствии с законодательством Республики Сербия и зарегистрированное Агентством по хозяйственным реестрам 20.04.1995 г. (регистрационный № 06876366), юридический адрес: Республика Сербия, г. Белград, Новый Белград, Бульвар Михаила Пупина, дом 115 «дже», именуемое в дальнейшем «**Залогодержатель**», в лице

гр. Сербии **ДЖОРДЖЕВИЧА ВЛАДАНА**,

дата рождения – 20.10.1954 года, место рождения – Варварин, Республика Сербия, пол – мужской, паспорт № 008304489, выдан 06.01.2010 г. МВД Р. Сербия, ПУ города Белград, прожив. по адресу: Республика Сербия, г. Белград, Савски Венац, ул. Джорджа Радойловича, дом 19, действующего на основании доверенности от 28.10.2015 г. за № 583/15, заверенной 29.10.2015 г. Чубриловичем Браниславом, общественным нотариусом г. Белграда, за № 4142/2015, с одной стороны, и

Акционерный коммерческий банк «ЕвроАксис Банк» (Закрытое акционерное общество), место нахождения: г. Москва, адрес: 123104, г. Москва, Спиридоньевский пер., дом 17, стр. 1 (устав утвержден общим собранием акционеров (протокол № 34 от 26.05.2014 г.) и согласован 21.07.2014 г. Главным управлением Центрального банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу г. Москвы, запись о государственной регистрации изменений, вносимых в учредительные документы юридического лица, внесена в Единый государственный реестр юридических лиц Управлением Федеральной налоговой службы по г. Москве 29.07.2014 г. за государственным регистрационным номером 2147711007893 (основной государственный регистрационный номер 1037739162779, идентификационный номер налогоплательщика 7705055869), именуемый в дальнейшем «**Залогодатель**», в лице Вице-президента Акционерного коммерческого банка «ЕвроАксис Банк» (Закрытое акционерное общество)

гр. Российской Федерации **ФОМИНА НИКОЛАЯ ИВАНОВИЧА**,

дата рождения – 23.12.1963 года, место рождения – г. Москва, пол – мужской, паспорт 45 09 670559, выдан 26.01.2009 г. Отделением по району Крылатское ОУФМС России по гор. Москве в ЗАО, код подразделения 770-063, зарег. по месту жительства по адресу: г. Москва, ул. Крылатская, дом 31, корп. 1, кв. 279, действующего по доверенности, удостоверенной 04.02.2013 г. Бушевой О.В., нотариусом г. Москвы, за реестровым № 2-94, с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**»,

77 А Б 9016865

заключили настоящий договор (далее по тексту «Договор») о нижеследующем:

1. ОБЯЗАТЕЛЬСТВО, ОБЕСПЕЧИВАЕМОЕ ЗАЛОГОМ

1.1. В соответствии с Договором о краткосрочном целевом кредите для финансирования оборотных средств № 105312045100357432 от 21.10.2015 г. (далее по тексту – «Кредитный Договор»), заключенным в городе Белград между **АГРОПРОМЫШЛЕННЫМ КОММЕРЧЕСКИМ БАНКОМ, АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «АИК БАНК»** г. Белград – Кредитором и **Акционерным Коммерческим банком «ЕвроАксис Банк»** (закрытое акционерное общество) – Заемщиком, Кредитор предоставляет Заемщику кредит, а Заемщик обязуется вернуть Кредитору полученные денежные средства на следующих условиях:

1.1.1. Кредитор передает в собственность Заемщику деньги в размере **4 500 000 евро** (Четыре миллиона пятьсот тысяч евро).

1.1.2. Кредит одобряется Заемщику на период **6 (Шесть) месяцев** со дня предоставления кредита в пользование и до срока погашения – возврат однократный в соответствии с Кредитным договором.

1.1.3. На сумму кредита начисляется переменная номинальная процентная ставка на годовом уровне.

Переменная номинальная процентная ставка на годовом уровне утверждается по каждому расчетному периоду по процентам, как сумма 3-месячной EURIBOR ставки и надбавки в размере **11,00** процентных пунктов.

Процент рассчитывается упрощающе с наступлением срока погашения в день предоставления средств кредита.

1.1.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Кредитному Договору Заемщик уплачивает пени.

Пени будут начисляться в соответствии с Законом о процентной ставке по просроченному платежу.

1.2. Иные обязательства Заемщика установлены в Кредитном Договоре, а также могут быть установлены в соглашениях об изменениях к нему, являющихся неотъемлемыми частями Кредитного Договора и заключенных Кредитором и Заемщиком во изменение условий Кредитного Договора.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. В обеспечение исполнения обязательства, указанного в разделе 1 Договора **Залогодатель** передает в залог принадлежащее ему на праве собственности здание (наименование: все здание, назначение: нежилое), площадью **1 109,1** (Одна тысяча сто девять целых одна десятая) кв.м., находящееся на земельном участке, площадью **480** (Четыреста восемьдесят) кв.м., расположенном по адресу: **г. Москва, пер. Спиридоньевский, вл. 17, стр. 1.**

2.2. При регистрации ипотеки указанного здания заложным считается право аренды указанного земельного участка. Право аренды указанного земель-

77 А Б 9016866

ного участка не является самостоятельным предметом ипотеки по Договору и передается в залог в связи с ипотекой указанного здания.

2.3. Здание, находящееся по адресу: г. Москва, пер. Спиридоньевский, дом 17, стр. 1 (далее по тексту – «Предмет залога»), принадлежит на праве собственности **Залогодателю** на основании:

- договора купли-продажи нежилого помещения от 29.04.1998 г., зарегистрированного 21.05.1998 г. Комитетом по управлению имуществом Москвы и учтенного 12.11.1998 г. Московским городским бюро технической инвентаризации (БТИ Центральное) за № 10-70,

- свидетельства о внесении в реестр собственности на территории г. Москвы от 21.05.1998 г. (серия Б № 009089), выданного Комитетом по управлению имуществом Москвы,

что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права (бланк 77 АВ 533434), выданным 30.11.2005 г. Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Москве, регистрационная запись № 77-01/01-975/2003-59 от 24.11.2003 г., условный номер: 28392.

Здание не имеет ограничения (обременения) права.

2.4. Земельный участок, находящийся по адресу: г. Москва, пер. Спиридоньевский, вл. 17, стр. 1 (далее по тексту – «Предмет залога») передан в пользование **Залогодателю** на условиях аренды на основании:

- договора долгосрочной аренды земельного участка М-01-015987, заключенного 18.02.2000 г. с Московским земельным комитетом, зарегистрированного 15.03.2000 г. Московским комитетом по регистрации прав (номер регистрации 77-01/00-07/2000-14900);

- дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка от 01.11.2002 г., зарегистрированного Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве 02.08.2007 г. (номер регистрации 77-77-14/007/2007-943);

- дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка от 28.05.2004 г., зарегистрированного Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве 06.09.2007 г. (номер регистрации 77-77-14/009/2007-804).

Срок, на который **Залогодателю** предоставлено право аренды на указанный земельный участок – 25 (двадцать пять) лет.

2.5. В соответствии с п. 9 ст. 22 Земельного кодекса Российской Федерации, п. 5 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 28.01.2005 г. № 90 **Залогодатель** вправе передать в залог право аренды без согласия собственника при условии его уведомления.

2.6. Ипотека обеспечивает требования **Залогодержателя** в том объеме, какой они имеют к моменту их удовлетворения за счет заложенного имущества, включающем уплату **Залогодержателю** суммы долга по Кредитному Договору, процентов, а также уплату **Залогодержателю** сумм, причитающихся ему:

- в возмещение убытков и/или в качестве неустойки (штрафа, пени) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обеспеченного ипотекой обязательства;

- в виде процентов за неправомерное пользование чужими денежными средствами;

77 А Б 9016867

- в возмещение судебных издержек и иных расходов, вызванных обращением взыскания на заложенное имущество;

- в возмещение расходов по реализации заложенного имущества.

В случаях, когда **Залогодержатель** в силу необходимости обеспечения сохранения **Предмета залога**, вынужден был нести расходы на его содержание и/или охрану, либо на погашение задолженности **Залогодателя** по связанным с **Предметом залога** налогам, сборам и иным платежам, возмещение **Залогодержателю** таких необходимых расходов обеспечивается за счет **Предмета залога**.

2.7. По соглашению **Сторон** **Предмет залога** оценивается в сумме **5 500 000 евро** (Пять миллионов пятьсот тысяч евро). На день удостоверения настоящего договора рублевый эквивалент указанной суммы составляет **383 800 450 рублей 00 копеек** (Триста восемьдесят три миллиона восемьсот тысяч четыреста пятьдесят рублей ноль копеек) (по курсу Центрального Банка Российской Федерации 69,7819 рублей за один евро).

2.8. Кадастровая стоимость здания составляет **23 133 541 рубль 25 копеек** (Двадцать три миллиона сто тридцать три тысячи пятьсот сорок один рубль двадцать пять копеек), согласно кадастровой справке, выданной 07.08.2015 г. Филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Москве.

2.9. Кадастровая стоимость земельного участка составляет **56 868 412 рублей 80 копеек** (Пятьдесят шесть миллионов восемьсот шестьдесят восемь тысяч четыреста двенадцать рублей восемьдесят копеек), согласно кадастровой справке, выданной 07.08.2015 г. Филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Москве.

2.10. **Предмет залога** остается во владении и пользовании **Залогодателя**.

2.11. Правоустанавливающие документы на **Предмет залога** находятся у **Залогодателя**.

2.12. Замена **Предмета залога** допускается только с согласия **Залогодержателя**.

2.13. Страхование **Предмета залога** осуществляется **Залогодателем** за его счет, при этом выгодоприобретателем является **Залогодержатель**.

3. ЗАВЕРЕНИЯ ОБ ОБСТОЯТЕЛЬСТВАХ

3.1. **Залогодатель** подтверждает:

3.1.1. **Предмет залога** никому другому не отчужден, не заложен, в споре, под арестом (запретом) не состоит.

3.1.2. **Предмет залога** свободен от любых имущественных прав и притязаний третьих лиц, о которых **Стороны** не могли не знать.

3.1.3. **Предмет залога** не является имуществом, изъятым из оборота, или ограничено оборотоспособным.

3.1.4. **Предмет залога** находится в состоянии пригодном для его эксплуатации.

3.1.5. Заключение **Договора** не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц.

3.1.6. Отсутствие обстоятельств, при которых возможны утрата или повреждение **Предмета залога**.

3.1.7. Отсутствие судебных разбирательств в отношении **Предмета залога**.

77 А Б 9016868

га, в которых Залогодатель участвует в качестве истца, ответчика или третьего лица.

3.1.8. Отсутствие в Предмете залога произведенного переустройства (перепланировки), выполненного без разрешения соответствующих органов.

3.1.9. Отсутствие задолженности по налогам, сборам и другим обязательным платежам в отношении Предмета залога.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАЛОГОДАТЕЛЯ

4.1. Залогодатель имеет право:

4.1.1. Пользоваться Предметом залога в соответствии с его назначением.

4.1.2. Сдавать Предмет залога в аренду для целей, соответствующих назначению Предмета залога на срок, не превышающий срока обеспеченного ипотекой обязательства, только с предварительного письменного согласия Залогодержателя, при этом Залогодержатель не претендует на извлеченные Залогодателем доходы.

4.1.3. Передавать Предмет залога во временное безвозмездное пользование для целей, соответствующих назначению Предмета залога на срок, не превышающий срока обеспеченного ипотекой обязательства только с предварительного письменного согласия Залогодержателя.

4.1.4. Предоставлять Предмет залога в последующий залог в обеспечение исполнения другого обязательства того же или иного должника тому же или иному залогодержателю (последующая ипотека) только с предварительного письменного согласия Залогодержателя.

4.1.5. Отчуждать Предмет залога другому лицу только с предварительного письменного согласия Залогодержателя. В случае перехода права собственности на Предмет залога от Залогодателя к другому лицу право залога сохраняет силу. Правопреемник Залогодателя становится на место Залогодателя и несет все обязанности Залогодателя, включая и те, которые не были надлежаще выполнены первоначальным Залогодателем.

4.1.6. Производить переустройство (перепланировку) Предмета залога только с предварительного письменного согласия Залогодержателя.

4.1.7. Прекратить обращение взыскания на Предмет залога в любое время до момента реализации Предмета залога, исполнив обеспеченное залогом обязательство.

4.2. Залогодатель обязан:

4.2.1. Поддерживать Предмет залога в исправном состоянии, проводить текущий и капитальный ремонт Предмета залога, уплачивать своевременно налоги, сборы и иные платежи, которые причитаются с собственника (арендатора) объекта недвижимого имущества.

4.2.2. Принимать за свой счет меры, необходимые для обеспечения сохранности Предмета залога и недопущения ухудшения его качества и условий содержания.

4.2.3. Уведомить немедленно Залогодержателя о возникновении угрозы утраты или повреждения Предмета залога.

77 А Б 9016869

4.2.4. Уведомить немедленно **Залогодержателя** в случаях предъявления другими лицами требований о признании за ними права собственности или иных прав на **Предмет залога**, о его изъятии (истребовании) или об обременении **Предмета залога**, либо иных требований, удовлетворение которых может повлечь уменьшение стоимости или ухудшение **Предмета залога**, а также привлечь **Залогодержателя** к участию в деле при предъявлении к **Залогодателю** соответствующего иска в любом суде.

4.2.5. Возместить **Залогодержателю** понесенные им расходы, направленные на использование соответствующих обстоятельствам способов защиты прав на **Предмет залога** в случаях отказа **Залогодателя** от защиты указанных прав.

4.2.6. Восстановить или заменить **Предмет залога** с согласия **Залогодержателя** другим равноценным недвижимым имуществом при повреждении или гибели **Предмета залога**, а также при прекращении, на основании закона, права собственности или в случае изъятия **Предмета залога** по установленным законом основаниям – в течение 30 (Тридцати) рабочих дней со дня получения **Залогодателем** письменного уведомления **Залогодержателя** о замене **Предмета залога**.

4.2.7. Предъявлять **Залогодержателю** **Предмет залога** для проверки наличия его по документам и фактически.

4.2.8. Включить в условия **Договора** – в случае передачи **Предмета залога** во владение, пользование третьим лицам – право **Залогодержателя** проверять по документам и фактически наличие, состояние и условия содержания **Предмета залога**.

4.2.9. Предоставить **Залогодержателю** по первому его требованию любую информацию, касающуюся **Предмета залога** – в течение 3 (Трех) рабочих дней со дня предъявления требования.

4.2.10. Требовать от любого лица прекращения посягательств на **Предмет залога**, угрожающего его утратой или повреждением.

4.2.11. Застраховать **Предмет залога** в пользу **Залогодержателя** на сумму, указанную в пункте 2.7. настоящего **Договора** – в течение 14 (Четырнадцати) календарных дней с даты заключения **Договора**.

4.2.12. Истребовать **Предмет залога** из чужого незаконного владения.

4.2.13. Уведомить **Залогодержателя** в письменной форме о наступлении событий, затрагивающих заверения об обстоятельствах, в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента наступления таких событий.

4.2.14. Уведомить **Залогодержателя** в письменной форме о наступлении любого события, способного повлиять на способность **Залогодателя** исполнить свои обязательства по **Договору** – в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты наступления такого события.

4.2.15. Уведомить собственника земельного участка о передаче в залог прав аренды – в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты заключения **Договора**.

4.2.16. Уведомить в письменной форме других залогодержателей в случае предъявления требований об обращении взыскания на **Предмет залога**.

4.2.17. Сообщить письменно **Залогодержателю** об изменении своего места нахождения и почтового адреса, банковских реквизитов – в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента наступления соответствующего события.

77 А Б 9016870

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ

5.1. Залогодержатель имеет право:

- 5.1.1. Истребовать **Предмет залога** из чужого незаконного владения.
- 5.1.2. Проверять по документам и фактически наличие, состояние и условия содержания **Предмета залога**, в том числе и в случае передачи **Предмета залога** во владение, пользование третьих лиц.
- 5.1.3. Требовать досрочного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации, а если требование не будет удовлетворено, обратиться с иском на **Предмет залога**, в том числе:
- при грубом нарушении **Залогодателем** правил пользования **Предметом залога**, правил содержания или ремонта **Предмета залога**, обязанности принимать меры по сохранению **Предмета залога**, если такое нарушение создает угрозу утраты или повреждения **Предмета залога**;
 - при необоснованном отказе **Залогодержателю** в проверке **Предмета залога**.
- 5.1.4. Требовать досрочного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства, если по обстоятельствам, за которые **Залогодержатель** не отвечает, заложенное имущество утрачено или повреждено настолько, что вследствие этого обеспечение ипотекой обязательства существенно ухудшилось, кроме случаев, когда между **Сторонами** заключено соглашение в письменной форме о восстановлении или замене погибшего, или поврежденного имущества и надлежащем выполнении **Залогодателем** условий этого соглашения.
- 5.1.5. Требовать досрочного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства и обращения с иском на **Предмет залога** в случае отчуждения **Предмета залога** без предварительного письменного согласия **Залогодержателя**.
- 5.1.6. Обратиться с иском на **Предмет залога** в случае неуплаты или несвоевременной уплаты суммы долга полностью или в части.
- 5.1.7. Получить в случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения **Заемщиком** обязательств по Кредитному Договору удовлетворение своих требований (в том числе при досрочном исполнении обязательств по Кредитному Договору по требованию **Залогодержателя**) из стоимости **Предмета залога**.
- 5.1.8. Требовать удовлетворения своих требований из суммы причитающегося возмещения, если право собственности **Залогодателя** на **Предмет залога** прекращается по основаниям и в порядке, которые установлены действующим законодательством Российской Федерации, вследствие изъятия (выкупа) имущества для государственных или муниципальных нужд, его реквизиции или национализации, и в случае непредоставления **Залогодателю** взамен другого имущества, а также вправе потребовать досрочного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства и обращения с иском на имущество, предоставленное **Залогодателю** взамен изъятых, в случае, если интересы **Залогодержателя** не могут быть в полной мере защищены.

77 А Б 9016871

5.1.9. Требовать от **Залогодателя** принятия мер, необходимых для сохранения имущества, являющегося **Предметом залога**.

5.1.10. Требовать от любого лица прекращения посягательств на **Предмет залога**.

5.1.11. Использовать соответствующим образом способы защиты прав на **Предмет залога** в случаях отказа **Залогодателя** от защиты указанных прав с возмещением **Залогодателем** понесенных в связи с этим необходимых расходов.

5.1.12. Уступить свои права по **Договору** и обеспеченному ипотекой обязательству другому лицу.

5.2. **Залогодержатель** обязан:

5.2.1. Уведомить в письменной форме других известных ему залогодержателей о намерении предъявить свои требования о взыскании **Предмета залога**.

5.2.2. Предоставлять по требованию **Залогодателя** документы, подтверждающие полное или частичное исполнение обязательств, если таковое исполнение обязательств имело место – в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня предъявления требования.

5.2.3. Возвратить **Залогодателю** денежные средства в сумме, превышающей размер обеспеченного залогом требования **Залогодержателя**, в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения денежных средств в счет оплаты полной стоимости **Предмета залога** в результате обращения взыскания на него.

5.2.4. Сообщить письменно **Залогодателю** об изменении своего места нахождения и почтового адреса, банковских реквизитов – в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента наступления соответствующего события.

6. ОБРАЩЕНИЕ ВЗЫСКАНИЯ НА ПРЕДМЕТ ЗАЛОГА

6.1. В случае возникновения оснований для обращения взыскания на **Предмет залога** **Залогодержатель** вправе обратиться взыскание на **Предмет залога** в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. Если сумма, вырученная при реализации **Предмета залога**, превышает размер обеспеченного залогом требования **Залогодержателя**, разница возвращается **Залогодателю** в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения **Залогодержателем** денежных средств в счет оплаты полной стоимости **Предмета залога** в результате его реализации.

7. ОБМЕН ИНФОРМАЦИЕЙ

7.1. Любое требование, уведомление или сообщение, направляемое **Сторонами** друг другу по **Договору**, должно быть совершено в письменной форме. Указанные требования, уведомления или сообщения считаются направленными в надлежащей форме, если они отправлены по адресам **Сторон**, указанным в **Договоре** следующими способами:

- почтовым отправлением с объявленной ценностью и уведомлением о вручении (получении);

77 А Б 9018872

- посыльным (курьером);
 - отправлением на электронную почту, с последующим направлением оригинала.

7.2. Требования, уведомления или сообщения считаются доставленными:
 - в случае направления заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении (получении) – по истечении 20 (Двадцати) рабочих дней с момента доставки в соответствующее отделение связи;
 - в случае направления посыльным (курьером) – с момента получения или отказа в получении;
 - в случае отправления на электронную почту, с последующим направлением оригинала – с момента отправки.

7.3. В случае несвоевременного уведомления Сторонами друг друга об изменении своих адресов Сторона, направившая любое требование, уведомление или сообщение по прежнему адресу, считается направившей указанные документы надлежащим образом.

7.4. Стороны определили следующие адреса электронной почты Сторон:
 - Залогодержатель – mateja.dicic@aikbanka.rs;
 - Залогодатель – office@euroaxis.ru.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. Стороны несут ответственность за полное, частичное или ненадлежащее исполнение обязательств, принятых на себя по Договору, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. В случае несвоевременного исполнения Залогодателем обязательств по Договору, Залогодатель уплачивает Залогодержателю неустойку (штраф) в размере 0,05 % (Ноль целых пять сотых процента) от оценки Предмета залога, указанной в п. 2.7. Договора, за каждый день просрочки исполнения.

8.3. В случае неисполнения Залогодателем обязательств по Договору, не имеющих срока исполнения, Залогодатель уплачивает Залогодержателю неустойку (штраф) в размере 0,05 % (Ноль целых пять сотых процента) от оценки Предмета залога, указанного в п. 2.7. Договора, за каждый случай нарушения обязательств по Договору.

8.4. Неустойка (штраф) оплачиваются Залогодателем в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения Залогодателем соответствующего письменного требования Залогодержателя.

8.5. Уплата неустойки (штрафа) не освобождает Залогодателя от выполнения обязательств по Договору.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. Ипотека подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним и возникает с момента такой регистрации.


 77 А Б 9016873

9.2. Ипотека прекращается с прекращением обеспеченного залогом обязательства, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

9.3. В соответствии со ст. 25 Федерального закона Российской Федерации «Об ипотеке (залоге недвижимости)» регистрационная запись об ипотеке погашается органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на основании совместного заявления **Залогодателя** и **Залогодержателя**, либо решения суда о прекращении ипотеки.

9.4. Если **Предмет залога** становится предметом еще одного залога в обеспечение других требований (последующий залог), требования последующего залогодержателя удовлетворяются из стоимости **Предмета залога** после требований предшествующих залогодержателей.

В соответствии со ст. 43 Федерального закона Российской Федерации «Об ипотеке (залоге недвижимости)» очередность залогодержателей устанавливается на основании данных Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о моменте возникновения ипотеки.

9.5. **Залогодатель** несет риск случайной гибели и случайного повреждения **Предмета залога**.

9.6. **Договор** составлен, регулируется и трактуется в соответствии с законодательством Российской Федерации. Во всем, что не предусмотрено **Договором**, **Стороны** руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

9.7. Все споры, возникающие при выполнении **Договора**, решаются **Сторонами** путем переговоров, а при недостижении согласия – в судебном порядке, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9.8. **Залогодателю** известно о том, что **Залогодержатель** при заключении **Договора** полностью полагается на заверения **Залогодателя**.

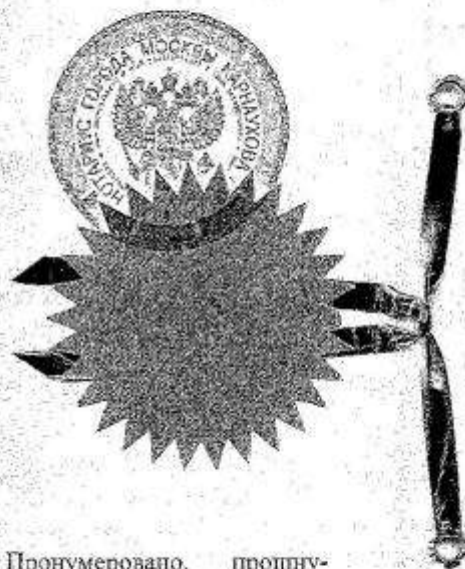
9.9. **Стороны** несут ответственность за полное, частичное или ненадлежащее исполнение обязательств, принятых на себя по **Договору**, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями **Договора**.

9.10. В соответствии со ст. 452 Гражданского кодекса Российской Федерации, соглашения об изменении к **Договору** совершаются в той же форме, что и сам **Договор**.

9.11. Текст договора зачитан **Сторонам** вслух, основания и последствия признания сделки недействительной, предусмотренные ст.ст. 166-181 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также содержание ст. 10, 395, 452, 1202 Гражданского кодекса Российской Федерации, ст.ст. 1-6, 8-9, 10-12, 19, 20, 25, 25.1, 29-47, 50, 56, 61, 69 Федерального Закона РФ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» **Сторонам** разъяснено.

9.12. Расходы по заключению настоящего договора несет **Залогодатель**.

9.13. **Договор** содержит весь объем соглашений между **Сторонами** в отношении предмета **Договора**, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или представления, которые могли быть приняты или сделаны **Сторонами**, будь то в устной или письменной форме, до заключения **Договора**.



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве	
М.О. ПРОЕКТ	
Дата регистрации:	2015-08-20
Кодис регистрации:	50/007/2015-0001136/2015
Регистрация:	2015-08-20

Пронумеровано, прошнуровано и скреплено печатью 12 листов

ВРИО нотариуса

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве	
М.О. ПРОЕКТ	
Дата регистрации:	2015-08-20
Кодис регистрации:	50/007/2015-0001136/2015
Регистрация:	2015-08-20