

Отчет № 1916-19

об оценке рыночной стоимости движимого и недвижимого имущества, принадлежащего ООО «Группа Модуль»

Система менеджмента качества сертифицирована в соответствии с ISO 9001:2008

Заказчик

ООО «Группа Модуль»

Исполнитель

ООО «НБК-групп»

Основание проведения
оценки

Договор на оказание услуг по оценке № 1974-ОЦ
от 11 апреля 2019 года

Дата составления отчета
03 июня 2019 года

Дата оценки:
24 апреля 2019 года

УТВЕРЖДАЮ

А.А. Айгинин
Генеральный директор

СОДЕРЖАНИЕ

Основные факты и выводы	9
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	9
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	9
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке и итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки	9
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	11
Задание на оценку	12
Объект оценки	12
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	12
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	12
Правообладатель	12
Цели и задачи оценки	12
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения.....	12
Вид определяемой стоимости	13
Дата оценки.....	13
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	13
Оценщик приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.....	13
Сведения о заказчике, оценщиках и исполнителе	14
Заказчик.....	14
Оценщики	14
Исполнитель (юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор).....	15
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	16
Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки ..	17
Ограничительные условия	17
Допущения.....	18
Применяемые стандарты оценочной деятельности	20
Федеральные стандарты оценки (ФСО).....	20
Стандарты и правила оценочной деятельности	20
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта	21
Анализ достаточности и достоверности информации, используемой при проведении оценки	22
Описание объекта оценки.....	23
Количественные и качественные характеристики объекта оценки и элементов, входящих в состав объекта оценки	23
Сведения об износах и устареваниях оцениваемых помещений	30

Имущественные права	44
Сведения об обременениях	47
Сведения о текущем использовании	47
Местоположение объекта оценки.....	47
Сведения о количественных и качественных характеристиках элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	53
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	53
Анализ рынка объекта оценки	54
Обзор макроэкономического развития РФ в январе 2019 года	54
Обзор рынка легковых автомобилей России по итогам первого полугодия 2018 года.....	55
Обзор рынка складской недвижимости Москвы по итогам II полугодия 2018 года	61
Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки	80
Недвижимое имущество	80
Движимое имущество.....	81
Описание процесса оценки объекта оценки.....	82
Нормативная база. Термины и определения	82
Подходы к оценке	82
Последовательность проведения оценки.....	91
Обоснование отказа от применяемых подходов.....	92
Недвижимое имущество	92
Движимое имущество.....	92
Сравнительный подход	93
Методические основы.....	93
Оценка рыночной стоимости недвижимого имущества в рамках сравнительного подхода.....	93
Оценка рыночной стоимости движимого имущества в рамках сравнительного подхода	148
Доходный подход.....	155
Оценка рыночной стоимости недвижимого имущества в рамках доходного подхода.....	155
Согласование результатов.....	193
Согласование результатов и расчет итоговой величины рыночной стоимости недвижимого имущества	193
Согласование результатов и расчет итоговой величины рыночной стоимости движимого имущества.....	199
Выводы и заключения	202
Заявление о качестве оценки	203
Список использованных нормативных документов и справочно-методической литературы.....	205
Список нормативных документов	205
Список справочно-методической литературы	205
Приложение 1. Документы, предоставленные Заказчиком	
Приложение 2. Копии материалов, использованных в оценке	

ПЕРЕЧЕНЬ ТАБЛИЦ

Таблица 1. Применяемые подходы к оценке и итоговая величина рыночной стоимости недвижимого имущества	10
Таблица 2. Применяемые подходы и результаты итоговой рыночной стоимости движимого имущества	10
Таблица 3. Остаточная (балансовая) стоимость	23
Таблица 4. Описание основных объемно-планировочных характеристик зданий	27
Таблица 5. Описание основных конструктивных характеристик зданий	27
Таблица 6. Технические характеристики транспортных средств	29
Таблица 7. Технические характеристики самоходных машин	29
Таблица 8. Сведения об износах и устареваниях объекта оценки	30
Таблиц 9. Сведения об износах и устареваниях оцениваемого движимого имущества	31
Таблица 10. Информация о правовом статусе оцениваемых объектов	45
Таблица 11. Описание локального местоположения оцениваемых объектов	52
Таблица 12 Классификации и критерии помещений производственно-складского назначения	67
Таблица 13 Расчет баллов для классификации объекта оценки	69
Таблица 14. Характеристика объектов-аналогов земельных участков, выставленных на продажу по состоянию на дату оценки	70
Таблица 15. Характеристика объектов-аналогов производственных комплексов, выставленных на продажу по состоянию на дату оценки	71
Таблица 16. Характеристика объектов-аналогов производственно-складской недвижимости, выставленных в аренду по состоянию на дату оценки	73
Таблица 17. Характеристика объектов-аналогов производственно-складской недвижимости, выставленных в аренду по состоянию на дату оценки	74
Таблица 18. Характеристика оцениваемых земельных участков и объектов-аналогов	101
Таблица 19. Расчет корректировки на местоположение для земельных участков кад. № 77:05:0008005:95	107
Таблица 20. Расчет корректировки на местоположение для земельных участков кад. № 77:04:0004018:1002	107
Таблица 21. Расчет корректировки на площадь для земельного участка кад. № 77:05:0008005:95	108
Таблица 22. Расчет корректировки на площадь для земельного участка кад. № 77:04:0004018:1002	108
Таблица 23. Расчет весовых коэффициентов объектов-аналогов для земельных участков кад. № 77:05:0008005:95	110
Таблица 24. Расчет весовых коэффициентов объектов-аналогов для земельных участков кад. № 77:04:0004018:1002	110
Таблица 25. Вводимые корректировки и расчет скорректированной стоимости земельного участка кад. № 77:05:0008005:95	111
Таблица 26. Вводимые корректировки и расчет скорректированной стоимости земельного участка кад. № 77:04:0004018:1002	113
Таблица 27. Характеристика объектов-аналогов, представленных к продаже по состоянию на дату оценки	117
Таблица 28. Расчет корректировки на местоположение для земельных участков объектов-аналогов	125
Таблица 29. Расчет корректировки на площадь	125
Таблица 30. Вводимые корректировки и расчет скорректированной стоимости земельных участков объектов-аналогов	126
Таблица 31. Расчет корректировки на местоположение для объектов недвижимости, расположенных на земельном участке кадастровый № 77:05:0008005:95	131
Таблица 32. Расчет корректировки на местоположение для объектов недвижимости, расположенных на земельном участке кадастровый № 77:04:0004018:1002	132

Таблица 33. Расчет корректировки на площадь для объектов недвижимости, расположенных на земельном участке кадастровый № 77:05:0008005:95	133
Таблица 34. Расчет корректировки на площадь для объектов недвижимости, расположенных на земельном участке кадастровый № 77:04:0004018:1002	133
Таблица 35. Расчет корректировки на состав площадей в зависимости от функционального назначения для объектов недвижимости, расположенных на земельном участке кадастровый № 77:05:0008005:95	135
Таблица 36. Расчет корректировки на состав площадей в зависимости от функционального назначения для объектов недвижимости, расположенных на земельном участке кадастровый № 77:04:0004018:1002	136
Таблица 37. Расчет корректировки на состав площадей в зависимости от функционального назначения для объектов недвижимости, расположенных на земельном участке кадастровый № 77:05:0008005:95	137
Таблица 38. Расчет корректировки на состав площадей в зависимости от функционального назначения для объектов недвижимости, расположенных на земельном участке кадастровый № 77:04:0004018:1002	138
Таблица 39. Расчет весовых коэффициентов объектов-аналогов для объектов недвижимости, расположенных на земельном участке кадастровый № 77:05:0008005:95	139
Таблица 40. Расчет весовых коэффициентов объектов-аналогов для объектов недвижимости, расположенных на земельном участке кадастровый № 77:04:0004018:1002	139
Таблица 41. Вводимые корректировки и расчет скорректированной стоимости для объектов недвижимости, расположенных на земельном участке кадастровый № 77:05:0008005:95	141
Таблица 42. Вводимые корректировки и расчет скорректированной стоимости для объектов недвижимости, расположенных на земельном участке кадастровый № 77:04:0004018:1002	144
Таблица 43. Коэффициенты уторгования на вторичном рынке	148
Таблица 44. Параметрическое описание функции Ω , зависящей от фактического возраста T_f (в годах) и фактического пробега с начала эксплуатации L_f (в тыс. км), для различных видов транспортных средств	149
Таблица 45. Шкала экспертных оценок физического состояния транспортных средств	150
Таблица 46. Расчет стоимости движимого имущества в рамках сравнительного подхода	151
Таблица 47. Арендопригодная площадь оцениваемых объектов	156
Таблица 48. Характеристика оцениваемых объектов и объектов-аналогов	159
Таблица 49. Расчет корректировки на состав площадей в зависимости от функционального назначения для объектов недвижимости, расположенных на земельном участке кадастровый № 77:04:0004018:1002	167
Таблица 50. Расчет корректировки на состав площадей в зависимости от функционального назначения для объектов недвижимости, расположенных на земельном участке кадастровый № 77:05:0008005:95	168
Таблица 51. Расчет весовых коэффициентов объектов-аналогов для объектов недвижимости, расположенных на земельном участке кадастровый № 77:05:0008005:95	168
Таблица 52. Расчет весовых коэффициентов объектов-аналогов для объектов недвижимости, расположенных на земельном участке кадастровый № 77:04:0004018:1002	169
Таблица 53. Расчет ставки арендной платы за 1 кв.м производственно-складских помещений в составе объектов недвижимости, расположенных на земельном участке кадастровый № 77:05:0008005:95	170
Таблица 54. Расчет ставки арендной платы за 1 кв.м производственно-складских помещений в составе объектов недвижимости, расположенных на земельном участке кадастровый № 77:04:0004018:1002	172
Таблица 55. Характеристика оцениваемых объектов и объектов-аналогов	176
Таблица 56. Расчет весовых коэффициентов объектов-аналогов для объектов недвижимости, расположенных на земельном участке кадастровый № 77:09:0002030:78	184
Таблица 57. Расчет ставки арендной платы за 1 кв.м за открытые площадки в составе объектов недвижимости, расположенные на земельных участках кадастровые №№ 77:04:0004018:1002 и 77:05:0008005:95	185
Таблица 58. Расчет величины потенциального валового дохода за производственно-складские помещения	187
Таблица 59. Расчет величины действительного валового дохода	188
Таблица 60. Расчет чистого операционного дохода	190
Таблица 61. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода	192
Таблица 62. Шкала относительной важности	194

Таблица 63. Значение показателя случайной согласованности	195
Таблица 64. Определение удельных весов критериев	195
Таблица 65. Определение удельных весов каждого из подходов по критерию А	196
Таблица 66. Определение удельных весов каждого из подходов по критерию Б	196
Таблица 67. Определение удельных весов каждого из подходов по критерию В	196
Таблица 68. Определение удельных весов каждого из подходов по критерию Г	197
Таблица 69. Расчет итогового значения весов каждого подхода	197
Таблица 70. Применяемые подходы к оценке и итоговая величина рыночной стоимости недвижимого имущества	198
Таблица 71. Применяемые подходы и результаты итоговой рыночной стоимости движимого имущества	200

Уважаемый Анатолий Михайлович!

На основании Договора на оказание услуг по оценке № 1974-ОЦ от 11 апреля 2019 года, ООО «НБК-групп» провело оценку рыночной стоимости движимого и недвижимого имущества, принадлежащего ООО «Группа Модуль». Перечень и спецификации оцениваемого имущества были составлены на основании документов, перечисленных в настоящем отчете.

Рыночная стоимость объекта оценки – движимого и недвижимого имущества, принадлежащего ООО «Группа Модуль», по состоянию на дату оценки – 24 апреля 2019 года, составляет 214 218 205 (Двести четырнадцать миллионов двести восемнадцать тысяч двести **пять**) **рублей**, НДС не облагается¹, в том числе:

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб., НДС не облагается ²
1	Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ЮВАО, район Марьино, ул. Перерва, д. 11, корп. 25	134 401 029
2	Нежилые здания, расположенные по адресу: г. Москва, ЮАО, район Чертаново Южное, Кирпичные выемки, д.3, корп.1, стр. 1, 2, 3	77 272 676
3	Автомобиль Мерседес-Бенц S500 4MATIC, VIN: WDD2211861A372677	1 403 600
4	Автопогрузчик ДВ-1661	182 700
5	Автомобиль Мерседес-Бенц S500 4MATIC, VIN: WDD2211941A398916	958 200

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

¹ Итоговая величина рыночной стоимости оцениваемого имущества определена в целях его реализации в рамках конкурсного производства. В соответствии с п.п 15 п. 2 ст. 146 Налогового Кодекса РФ, операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами), не признаются объектом налогообложения налогом на добавленную стоимость

² Согласно Заданию на оценку рыночная стоимость земельных участков распределена между недвижимым имуществом.

Оценка была проведена в соответствии с Федеральными стандартами оценки: «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденными приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №№ 297, 298, 299, «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611 и «Оценка стоимости машин и оборудования» (ФСО №10), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 года № 328.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Генеральный директор

А.А. Айгинин

Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объектом оценки является движимое и недвижимое имущество, принадлежащее ООО «Группа Модуль», в том числе:

1. Автомобиль Мерседес-Бенц S500 4MATIC, VIN: WDD2211861A372677;
2. Автопогрузчик ДВ-1661;
3. Автомобиль Мерседес-Бенц S500 4MATIC, VIN: WDD2211941A398916;
4. Нежилое здание площадью 3 215,7 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Перерва, д. 11, корп. 25;
5. Нежилое здание (строение № 3) площадью 17,9 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Кирпичные Выемки, д.3, корп. 1, стр. 3;
6. Нежилое здание (строение № 2) площадью 18,7 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Кирпичные Выемки, д.3, корп. 1, стр. 2;
7. Нежилое здание (строение № 1) площадью 1 619,7 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Кирпичные Выемки, д.3, корп. 1, стр. 1.

Более подробная информация об объекте оценки приведена в разделе «Описание объекта оценки» на странице 23 настоящего отчета.

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Договор на оказание услуг по оценке № 1974-ОЦ от 11 апреля 2019 года

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке и итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки

При оценке рыночной стоимости объектов недвижимого имущества применялись сравнительный и доходный подходы. Оценка рыночной стоимости движимого имущества была проведена с использованием сравнительного подхода (см. раздел «Обоснование отказа от применяемых подходов» на странице 92 настоящего отчета).

Применяемые подходы к оценке и итоговая величина рыночной стоимости представлены в таблице ниже.

Таблица 1. Применяемые подходы к оценке и итоговая величина рыночной стоимости недвижимого имущества

№ п/п	Наименование объекта	Общая площадь объекта, кв.м	Стоимость в рамках применяемого подхода к оценке, руб., НДС не облагается						Итоговая величина рыночной стоимости объекта, руб., НДС не облагается ³
			Загратный подход	Удельный вес подхода, %	Сравнительный подход	Удельный вес подхода, %	Доходный подход	Удельный вес подхода, %	
1	Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ЮВАО, район Марьино, ул. Перерва, д. 11, корп. 25	3 215,70	Не применялся	0,00	129 188 048	50,90	139 804 845,00	49,10	134 401 029
2	Нежилые здания, расположенные по адресу: г. Москва, ЮАО, район Чертаново Южное, Кирпичные выемки, д.3, корп.1, стр. 1, 2, 3	1 656,30	Не применялся	0,00	78 155 425	50,90	76 357 612,00	49,10	77 272 676
	Итого								211 673 705

Таблица 2. Применяемые подходы и результаты итоговой рыночной стоимости движимого имущества

№ п/п	Наименование объекта	Величина стоимости объекта оценки, полученная в рамках подходов к оценке, руб., НДС не облагается						Итоговая величина рыночной стоимости объекта, руб., НДС не облагается
		Затратного подхода	Вес, %	Сравнительного подхода	Вес, %	Доходного подхода	Вес, %	
1	Автомобиль Мерседес-Бенц S500 4MATIC, VIN: WDD2211861A372677	Не применялся	-	1 403 600	100	Не применялся	-	1 403 600
2	Автопогрузчик ДВ-1661	Не применялся	-	182 700	100	Не применялся	-	182 700
3	Автомобиль Мерседес-Бенц S500 4MATIC, VIN: WDD2211941A398916	Не применялся	-	958 200	100	Не применялся	-	958 200

³ Согласно заданию на оценку рыночная стоимость земельных участков распределена между недвижимым имуществом.

Рыночная стоимость объекта оценки – движимого и недвижимого имущества, принадлежащего ООО «Группа Модуль», по состоянию на дату оценки – 24 апреля 2019 года, составляет 214 218 205 (Двести четырнадцать миллионов двести восемнадцать тысяч двести **пять**) рублей, НДС не облагается⁴, в том числе:

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб., НДС не облагается ⁵
1	Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ЮВАО, район Марьино, ул. Перерва, д. 11, корп. 25	134 401 029
2	Нежилые здания, расположенные по адресу: г. Москва, ЮАО, район Чертаново Южное, Кирпичные выемки, д.3, корп.1, стр. 1, 2, 3	77 272 676
3	Автомобиль Мерседес-Бенц S500 4MATIC, VIN: WDD2211861A372677	1 403 600
4	Автопогрузчик ДВ-1661	182 700
5	Автомобиль Мерседес-Бенц S500 4MATIC, VIN: WDD2211941A398916	958 200

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Итоговая величина стоимости объекта оценки определена с учетом допущений и ограничений, приведенных в разделе «Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка» на странице 13 настоящего отчета.

Генеральный директор
ООО «НБК-групп»

А.А. Айгинин

Оценщик

Ю.Д. Данильченкова

Оценщик

А. А. Радзивилл

⁴ Итоговая величина рыночной стоимости оцениваемого имущества определена в целях его реализации в рамках конкурсного производства. В соответствии с п.п 15 п. 2 ст. 146 Налогового Кодекса РФ, операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами), не признаются объектом налогообложения налогом на добавленную стоимость

⁵ Согласно Заданию на оценку рыночная стоимость земельных участков распределена между недвижимым имуществом.

Задание на оценку

Объект оценки

Объект оценки – движимое и недвижимое имущество, принадлежащее ООО «Группа Модуль».

Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)

Объект оценки – движимое и недвижимое имущество, принадлежащее ООО «Группа Модуль», в том числе:

1. Автомобиль Мерседес-Бенц S500 4MATIC, VIN: WDD2211861A372677;
2. Автопогрузчик ДВ-1661;
3. Автомобиль Мерседес-Бенц S500 4MATIC, VIN: WDD2211941A398916;
4. Нежилое здание площадью 3 215,7 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Перерва, д. 11, корп. 25;
5. Нежилое здание (строение № 3) площадью 17,9 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Кирпичные Выемки, д.3, корп. 1, стр. 3;
6. Нежилое здание (строение № 2) площадью 18,7 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Кирпичные Выемки, д.3, корп. 1, стр. 2;
7. Нежилое здание (строение № 1) площадью 1 619,7 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Кирпичные Выемки, д.3, корп. 1, стр. 1.

Характеристика объекта оценки

Характеристики определены на основании документов, перечень которых приведен в разделе «Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта».

Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки

Право собственности

Правообладатель

Общество с ограниченной ответственностью «Группа Модуль»

Цели и задачи оценки

Цели оценки – определение рыночной стоимости объекта оценки

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения

Предполагаемое использование результатов оценки: реализация объекта оценки в рамках конкурсного производства

Результаты оценки действительны только в рамках допущений и ограничений, описанных в разделе «Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки» на странице 17 настоящего отчета

Вид определяемой стоимости

Рыночная стоимость, выраженная в рублях РФ

Дата оценки

24 апреля 2019 года

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

- оценка проводится на основе информации, предоставленной Заказчиком, а также информации, имеющейся в открытых источниках и доступной потенциальному покупателю на дату оценки. При изменении объема исходных данных, на которых основывается оценка, возможно изменение рыночной стоимости объекта оценки;
- оценщики не несут ответственности за финансовую и налоговую отчетность, ими не проводится аудиторская и иная проверка и не осуществляется техническая инвентаризация объекта оценки;
- юридическая экспертиза существующих прав в отношении объекта оценки не проводится; права рассматриваются свободными от каких - либо претензий и ограничений; оценщики не несут ответственности за обстоятельства юридического характера, связанные с объектом оценки;
- оценщики полагаются на достоверность и ответственность исходной информации и документации, предоставленной Заказчиком;
- оценка проводится в условиях отсутствия обязанности третьих лиц по предоставлению информации;
- при проведении оценки предполагается отсутствие каких - либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки; на оценщиках не лежит ответственность по обнаружению (или в случае установления) подобных факторов;
- от оценщиков не требуется появление в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данного исследования, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова в суд;
- Отчет об оценке должен содержать профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости объекта оценки по состоянию на дату оценки, что не является гарантией реализации объекта по цене, указанной в Отчете об оценке, поскольку данная стоимость только рекомендуется оценщиками для целей совершения сделок с объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Оценщик приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость

Не приводит

Сведения о заказчике, оценщиках и исполнителе

Заказчик

Общество с ограниченной ответственностью «Группа Модуль»

- Краткое наименование: ООО «Группа Модуль»
- Адрес местонахождения: 115191, г. Москва, Холодильный пер., д. 3, корп. 1, стр. 3
- ИНН: 7726064857
- КПП: 774501001
- Расчетный счет: 40702810938040031894 в ПАО «Сбербанк России» г. Москва
- Корреспондентский счет: 30101810400000000225
- БИК: 044525225
- ОГРН: 1027700005739 (дата присвоения ОГРН - 05 июля 2002 года)

Оценщики

Данильченкова Юлия Дмитриевна

- Квалификация: Диплом о высшем образовании специалиста с отличием № 107705 0056859, квалификация: менеджер со специализацией «Оценка и управление собственностью», выдан 26 июня 2015 года Федеральным государственным бюджетным образовательным учреждением «Государственный Университет Управления». Член саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» (Свидетельство от 12 сентября 2018 года, рег. № 696), адрес местонахождения СРО «СФСО»: 109147, г. Москва, ул. Марксистская, дом 34, стр. 10, оф. 7. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №011223-1 по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» от 24 апреля 2018 года, № 014726-2 по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» от 21 сентября 2018 года, № 015624-3 по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса» от 16 ноября 2018 года. Трудовой договор с Обществом с ограниченной ответственностью «НБК-групп» (ОГРН: 1067746923749, дата присвоения ОГРН – 01 августа 2006 г. адрес местонахождения: 119019, г. Москва, Филипповский пер., д. 13, стр. 1, адрес электронной почты: info@nbkg.ru) от 01 августа 2018 года.
- Общий стаж работы в оценочной деятельности – 4 года. Специализация – оценка недвижимости, машин и оборудования, участие в подготовке более 150 отчетов об оценке.
- Полис страхования профессиональной ответственности № 433-041306/18 СПАО «Ингосстрах» от 15 июня 2018 года на срок с 03 июля 2018 года по 01 января 2020 года. Страховая сумма – триста тысяч рублей.

Радзивилл Алексей Андреевич

- Квалификация: специальное образование в области оценки, Диплом о профессиональной переподготовке № 772401050978, выдан Государственным университетом управления 26 июня 2014 года. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №008401-1 по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» от 04 апреля 2018 года. Член саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» (Свидетельство от 11 октября 2018 года, рег. № 723), адрес местонахождения СРО «СФСО»: 109147, г. Москва,

ул. Марксистская, дом 34, стр. 10, оф. 7. Трудовой договор с Обществом с ограниченной ответственностью «НБК-групп» (ОГРН: 1067746923749, дата присвоения ОГРН – 01 августа 2006 г. адрес местонахождения: 119019, г. Москва, Филипповский пер., д. 13, стр. 1, адрес электронной почты: info@nbkg.ru) от 24 июня 2014 года.

- Общий стаж работы в оценочной деятельности - 4 года. Специализация – оценка недвижимости, машин и оборудования, подготовлено более 200 отчетов об оценке.
- Полис страхования профессиональной ответственности № 433-017541/19 СПАО «Ингосстрах» от 20 марта 2019 года на срок с 24 марта 2019 года по 23 марта 2020 года. Страховая сумма – три миллиона сто тысяч рублей.

Независимость оценщиков: Оценка объекта оценки проводится оценщиком, который не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом и работником юридического лица ООО «Группа Модуль», не состоит с указанными лицам и в близком родстве или свойстве. Оценщик не является кредитором ООО «Группа Модуль». ООО «Группа Модуль» не является кредитором или страховщиком оценщика. Оценщик не имеет имущественного интереса в объекте оценки, вещные или обязательственные права вне договора в отношении объекта оценки у оценщика отсутствуют.

Исполнитель (юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор)

Общество с ограниченной ответственностью «НБК-групп»

- Краткое наименование: ООО «НБК-групп»
- Адрес местонахождения: 119019, г. Москва, Филипповский пер., д. 13, стр. 1
- ИНН: 7743605640
- КПП: 770401001
- ОГРН: 1067746923749 (дата присвоения ОГРН – 01.08.2006 г.)

В соответствии со статьей 15.1 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, ООО «НБК-групп» имеет в штате двух лиц – членов саморегулируемых организаций оценщиков Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков».

Ответственность Исполнителя дополнительно застрахована в СПАО «Ингосстрах», договор №433-021257/19 от 22 марта 2019 года на срок с 27 марта 2019 года по 26 марта 2020 года. Страховая сумма – сто миллионов рублей.

В соответствии с положениями статьи 16 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, ООО «НБК-групп» является независимым лицом по отношению к Заказчику. ООО «НБК-групп» не имеет имущественного интереса в объекте оценки, принадлежащем ООО «Группа Модуль», не является аффилированным лицом ООО «Группа Модуль».

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

К проведению оценки и составлению настоящего отчета об оценке иные организации и специалисты не привлекались.



Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

Настоящая оценка проведена, и данный отчет подготовлен с учетом следующих ограничительных условий и допущений:

Ограничительные условия

1. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях;
2. Оценщики основываются на информации, представленной Заказчиком, имеющейся в архивах Исполнителя, а также полученной в результате исследования рынка и объекта оценки. Тем не менее, оценщики не могут гарантировать абсолютную точность полученной информации, поэтому, там, где возможно, будут сделаны ссылки на источники получения информации, оценщики исходят из того, что предоставленные данные являются точными и правдивыми. Перед оценщиками не ставится задача по специальной проверке представленной информации и данных, за исключением проверки доступными оценщикам средствами;
3. Перед Исполнителем не ставится задача проведения инвентаризации, юридической, аудиторской, строительно-технической, технологической, санитарно-экологической и эпидемиологической экспертизы;
4. Оценщики предполагают отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщики не несут ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых;
5. От оценщиков не требуется, и они не принимают на себя ответственность за описание правового состояния объекта оценки и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов прав. Предполагается, что существует полное соответствие правового положения объекта оценки требованиям законодательства, если иное не оговорено специально;
6. Любое распределение итоговой величины стоимости между составляющими элементами объекта оценки, если таковое имеется в отчете, применяется только для целей и задач, указанных в отчете. Отдельные показатели стоимости любого из элементов объекта оценки не могут быть использованы отдельно от отчета для любых других целей и задач без специального обоснования и расчетов;
7. Оценщики не гарантируют и не несут ответственность за убытки и потери Заказчика и третьих лиц, которые явились следствием мошенничества, халатности или неправомерных действий в отношении объекта оценки. От оценщиков не требуется, и они не принимают на себя ответственность за результаты хозяйственной деятельности, за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектом оценки;
8. В процессе оценки Оценщики оставляют за собой право проводить округления полученных результатов в соответствии с правилами округления, не оказывающие существенного влияния на итоговый результат стоимости объекта оценки;

9. От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или объекта оценки и/или его составляющих, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда;
10. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно итоговой величины стоимости объекта оценки для указанных целей и задач и по состоянию на дату оценки;
11. Итоговая величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиками обобщения (согласования) результатов расчетов стоимости объекта оценки различными подходами и методами оценки, не является гарантией того, что объект оценки будет отчужден на открытом рынке по этой цене;
12. Оценщики и Исполнитель не несут ответственности за возможный ущерб Заказчика или собственника объекта оценки в случае несанкционированного использования, распространения или обнародования настоящего отчета или любой его части третьими лицами;
13. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором на оказание услуг по оценке;
14. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в порядке и на основании требований, установленных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартами оценки и нормативными актами по оценочной деятельности уполномоченного органа по контролю за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с Объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев;
15. Оценщики не принимают на себя ответственности за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки;
16. Вся информация, используемая в Отчете, соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения;
17. С целью достижения максимальной точности расчетов, в рамках данного отчета использовалась вычислительная программа Microsoft Excel. Результаты расчетов представлены в округленном виде, в то время как фактический расчет осуществляется без округления с максимальной точностью. Таким образом, возможна ситуация, когда при пересчете в ручную на портативном вычислительном устройстве (калькуляторе) результатов расчетов, представленных в отчете, может возникнуть незначительные отклонения, не влияющие на достоверность результата, от максимально точных результатов расчета в программе Microsoft Excel.

Допущения

1. Оценщики исходят из того, что все необходимые лицензии, ордера, имеющие отношение к объекту оценки и иная необходимая разрешительная документация существуют или мо-

- гут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций объекта оценки;
2. Объект оценки рассматривался свободным от каких-либо обременений правами иных лиц, если иное не оговорено специально в отчете;
 3. При проведении оценки стоимости предполагается разумное владение и компетентное управление объектом оценки.
 4. Техническое состояние, технические характеристики определены на основании информации, полученной от представителей Заказчика.
 5. Оценка проводится в допущении о том, что объекты движимого имущества находятся в состоянии, соответствующем их физическому возрасту и в течение всего срока жизни эксплуатировались в рабочем режиме согласно техническим нормам и правилам эксплуатации;
 6. Оценщики не несут ответственности за финансовую и налоговую отчетность, ими не проводится аудиторская и иная проверка и не осуществляется техническая инвентаризация объекта оценки.

Применяемые стандарты оценочной деятельности

Стандартами оценочной деятельности определяются требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности.

Стандарты оценочной деятельности подразделяются на федеральные стандарты оценки и стандарты и правила оценочной деятельности.

Федеральные стандарты оценки разрабатываются Национальным советом с учетом международных стандартов оценки в сроки, предусмотренные программой разработки федеральных стандартов оценки.

Стандарты и правила оценочной деятельности разрабатываются и утверждаются саморегулируемой организацией оценщиков и не могут противоречить настоящему Федеральному закону и федеральным стандартам оценки.

Федеральные стандарты оценки (ФСО)

Ниже перечислены стандарты оценки, являющиеся обязательными к применению всеми субъектами оценочной деятельности в соответствии со ст. 20 Федерального Закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г.:

- ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года.
- ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 года.
- ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 года.
- ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г.
- ФСО №10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 328 от 01 июня 2015 года.

Стандарты и правила оценочной деятельности

- Стандарты и правила Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков».

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта

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

- Перечень объектов в электронном виде.
- Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АА 658170 от 04.11.2002 года.
- Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АА 658169 от 04.11.2002 года.
- Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АА 658168 от 04.11.2002 года.
- Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АР 189685 от 30.04.2014 года.
- Договор аренды земельного участка №М-05-050956 от 21 июля 2017 года.
- Договор о предоставлении участка №М-04-034507 от 04 декабря 2009 года.
- Выписки из технических паспортов на здания.
- Технический паспорт на домовладение №Зк1 по ул. Кирпичные Выемки по состоянию 24 августа 1993 года.
- Справка о балансовой стоимости.
- Опросные формы по зданиям.
- Свидетельство о регистрации ТС 77 УЕ 326226.
- Свидетельство о регистрации ТС 77 УЕ 425382.
- ПТС 77 УЕ 347011 от 13.09.2010.
- ПТС 77 УЕ 735301 от 13.09.2010.
- Определение Преображенского районного суда г. Москвы от 15 ноября 2018 года.
- Определение Арбитражного суда города Москвы от 01 октября 2018 года.
- Определение Арбитражного суда города Москвы от 22 ноября 2018 года.
- Дополнительные соглашения к Договору залога недвижимого имущества № 3 2015-037/085 от 20 мая 2015 года.
- Справка об отсутствии грузоподъемных механизмов.

Копии перечисленных документов приведены в Приложении 1 к настоящему отчету.

Анализ достаточности и достоверности информации, используемой при проведении оценки

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

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

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

Также используемая информация полагается достоверной, поскольку, по мнению оценщиков, с учетом принятых ограничений и допущений, используемых в настоящем отчете, соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиками при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

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



Описание объекта оценки

Осмотр оцениваемого имущества проводился Оценщиками 26 апреля 2019 года.

Количественные и качественные характеристики объекта оценки и элементов, входящих в состав объекта оценки

Объект оценки – движимое и недвижимое имущество, принадлежащее ООО «Группа Модуль», в том числе:

1. Автомобиль Мерседес-Бенц S500 4MATIC, VIN: WDD2211861A372677;
2. Автопогрузчик ДВ-1661;
3. Автомобиль Мерседес-Бенц S500 4MATIC, VIN: WDD2211941A398916;
4. Нежилое здание площадью 3 215,7 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Перерва, д. 11, корп. 25;
5. Нежилое здание (строение № 3) площадью 17,9 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Кирпичные Выемки, д.3, корп. 1, стр. 3;
6. Нежилое здание (строение № 2) площадью 18,7 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Кирпичные Выемки, д.3, корп. 1, стр. 2;
7. Нежилое здание (строение № 1) площадью 1 619,7 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Кирпичные Выемки, д.3, корп. 1, стр. 1.

Остаточная (балансовая) стоимость оцениваемых объектов представлена в таблице ниже:

Таблица 3. Остаточная (балансовая) стоимость

№ п/п	Наименование объекта	Остаточная (балансовая стоимость) на 11 апреля 2019 г, руб.
1	Автомобиль Мерседес-Бенц S500 4MATIC, VIN: WDD2211861A372677	0
2	Автопогрузчик ДВ-1661	0
3	Автомобиль Мерседес-Бенц S500 4MATIC, VIN: WDD2211941A398916	0
4	Нежилое здание площадью 3 215,7 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Перерва, д. 11, корп. 25	94 480 073,46
5	Нежилое здание (строение № 3) площадью 17,9 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Кирпичные Выемки, д.3, корп. 1, стр. 3	28 781,7
6	Нежилое здание (строение № 2) площадью 18,7 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Кирпичные Выемки, д.3, корп. 1, стр. 2	29 383,15
7	Нежилое здание (строение № 1) площадью 1 619,7 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Кирпичные Выемки, д.3, корп. 1, стр. 1	2 257 394,06

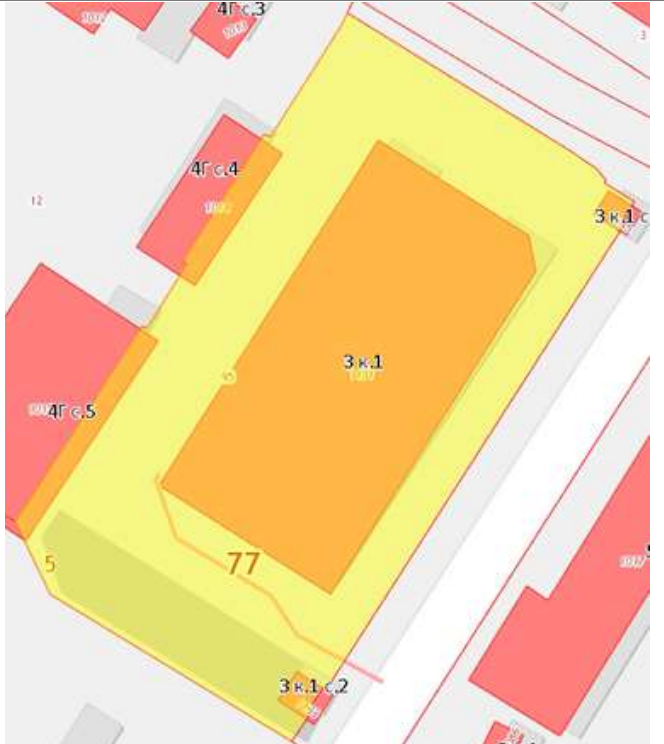
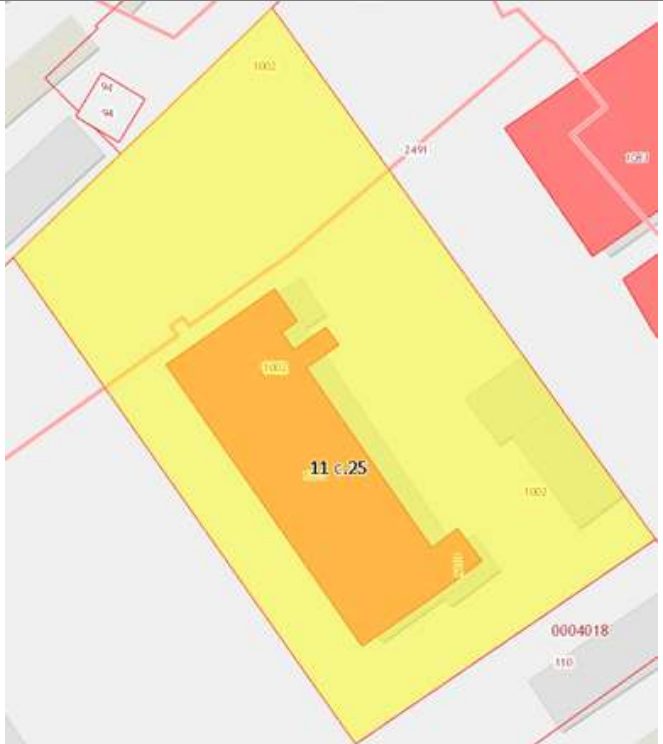
Оцениваемые объекты №№5,6,7 согласно табл.3 расположены на земельном участке кад. № 77:05:0008005:95, оцениваемый объект №4 согласно табл.3. расположен на земельном участке кад. 77:04:0004018:1002.

Характеристики земельных участков представлены в таблице ниже:



Таблица 4. Общие количественные и качественные характеристики земельных участков

Показатель	Наличие и описание показателя	
Кадастровый номер	77:05:0008005:95	77:04:0004018:1002
Местонахождение	г Москва, ул Кирпичные Выемки, вл 3, корпус 1	г Москва, ул. Перерва, вл. 11, стр. 25
Категория земель	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Вид разрешенного использования	Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов. По документу: объекты размещения складских предприятий (1.2.9)	Для размещения промышленных объектов. По документу: эксплуатация здания под административно-складские цели (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок)
Размер участка, кв. м	5 259,00	5 841,00
Подъездные пути (тип покрытия, уклоны)	Асфальтовые, без значительного уклона	Асфальтовые, без значительного уклона
Рельеф	Равнинный	Равнинный
Коммуникации	На участке имеется электро-, водоснабжение, канализация	На участке имеется электро-, водоснабжение, канализация
Описание территории участка (наличие деревьев (лесные/ декоративные/плодовые), газон, ландшафтный дизайн, освещение)	Земельный участок имеет многоугольную форму, территория участка частично заасфальтирована, имеются внутриплощадочные дороги для автотранспорта	Земельный участок имеет многоугольную форму, территория участка частично заасфальтирована, имеются внутриплощадочные дороги для автотранспорта

Показатель	Наличие и описание показателя	
План земельного участка	 <p>The plan shows a central orange building labeled '3к.1'. Surrounding it are several other structures: '4Г с.3' (red), '4Г с.4' (red), '4Г с.5' (red), '3к.1 с.1' (orange), '3к.1 с.2' (orange), '5' (green), and '77' (green). The plot is bounded by a yellow line.</p>	 <p>The plan shows a central orange building labeled '11 с.25'. It is surrounded by yellow areas and other structures, including a red building to the right and a grey building at the bottom right labeled '0004018'.</p>

В таблице ниже приведены объемно-планировочные и конструктивные характеристики оцениваемых зданий, составленные на основании анализа предоставленной Заказчиком информации и документов.



Таблица 4. Описание основных объемно-планировочных характеристик зданий

№ п/п	Наименование объекта	Адрес	Кадастровый номер	Площадь объекта, кв.м	Год постройки	Строительный объем, куб.м	Площадь застройки, кв.м	Высота, м	Этажность
1	Нежилое здание (строение № 3)	г. Москва, ЮАО, район Чертаново Южное, Кирпичные выемки, д.3, корп.1, стр. 3	77:05:0008005:1135	17,90	1957	96,00	29,20	2,98	1
2	Нежилое здание (строение № 2)	г. Москва, ЮАО, район Чертаново Южное, Кирпичные выемки, д.3, корп.1, стр. 2	77:05:0008005:1133	18,70	1957	98,00	31,50	3,03	1
3	Нежилое здание (строение № 1)	г. Москва, ЮАО, район Чертаново Южное, Кирпичные выемки, д.3, корп.1, стр. 1	77:05:0008005:1131	1 619,70	1957	10 980,00	2 019,60	5,50	1
4	Нежилое здание	г. Москва, ЮВАО, район Марьино, ул. Перерва, д. 11, корп. 25	77:04:0004018:1075	3 215,70	1980				3

Таблица 5. Описание основных конструктивных характеристик зданий

№ п/п	Наименование объекта	Адрес	Фундаменты	Материал наружных стен	Перегородки	Перекрытия	Кровля	Полы	Проемы	Отделка	Наличие водопровода, канализации, отопления и т.п.	Площадь производственных площадей, кв.м	Площадь офисных площадей, кв.м
1	Нежилое здание (строение № 3)	г. Москва, ЮАО, район Чертаново Южное, Кирпичные выемки, д.3, корп.1, стр.	Информация отсутствует	Кирпичные	Кирпичные	Информация отсутствует	Шифер	Линолеум, плиточные	Окна - деревянные, двери деревянные	Окраска, потолки подвесные	Электроснабжение	17,90	0,00

№ п/п	Наименование объекта	Адрес	Фундаменты	Материал наружных стен	Перегородки	Перекрытия	Кровля	Полы	Проемы	Отделка	Наличие водопровода, канализации, отопления и т.п.	Площадь производственных площадей, кв.м	Площадь офисных площадей, кв.м
		3											
2	Нежилое здание (строение № 2)	г. Москва, ЮАО, район Чертаново Южное, Кирпичные выемки, д.3, корп.1, стр. 2	Информация отсутствует	Кирпичные	Кирпичные	Информация отсутствует	Шифер	Линолеум, плиточные	Окна - деревянные, двери заводские	Окраска, плитка	Электро-, водоснабжение, канализация, отопление	18,70	0,00
3	Нежилое здание (строение № 1)	г. Москва, ЮАО, район Чертаново Южное, Кирпичные выемки, д.3, корп.1, стр. 1	Информация отсутствует	Кирпичные	Кирпичные	Информация отсутствует	Металл	Бетонные	Окна - деревянные, двери деревянные	Штукатурка	Электро-, водоснабжение, канализация, отопление	1 619,70	0,00
4	Нежилое здание	г. Москва, ЮВАО, район Марьино, ул. Перерва, д. 11, корп. 25	Информация отсутствует	Железобетонные	Железобетонные	Железобетонные	Рубероид	Бетонные, линолеум	Окна - двойные, двери заводского изготовления	Штукатурка	Электро-, водоснабжение, канализация, отопление	2 700,00	515,70

Технические характеристики оцениваемых транспортных средств и самоходных машин представлены в таблицах ниже:

Таблица 6. Технические характеристики транспортных средств

Наименование показателя	Значение	Значение
Название модификации	Мерседес-Бенц S500 4MATIC	Мерседес-Бенц S500 4MATIC
Год выпуска	2010	2011
Регистрационный номер	O680KM197	A591MO77
Свидетельство	Свидетельство о регистрации ТС 77 УЕ 326226	Свидетельство о регистрации ТС 77 УЕ 425382
Пробег, км	100 118	203 308
Тип ТС	Легковой автомобиль	Легковой автомобиль
Категория ТС	B	B
VIN-код	WDD2211861A372677	WDD2211941A398916
Модель и № двигателя	27396830405885	27893230002925
Кузов №	WDD2211861A372677	WDD2211941A398916
Цвет кузова	Черный	Черный
Масса без нагрузки, кг	2075	2140
Масса / разрешенная максимальная, кг	2660	2715
Двигатель:		
Мощность двигателя, л.с. (кВт)	387,6 (285)	435,2 (320)
Рабочий объем / тип	5461 куб.см /бензиновый	4663 куб.см /бензиновый
Трансмиссия:		
Тип КПП	Автомат	Автомат
Тип привода	Полный	Полный

Таблица 7. Технические характеристики самоходных машин

Наименование показателя	Значение
Наименование и марка машины	Автопогрузчик ДВ-1661
Год выпуска	
Заводской № машины	Нет данных
Свидетельство	Нет данных
Двигатель №	Нет данных
Цвет	Желтый
Вид движителя	Колесный
Мощность двигателя, л.с. (кВт)	45 л.с.
Конструкционная масса, кг	2500
Грузоподъемность, кг	1600

Сведения об износах и устареваниях оцениваемых помещений

В таблице ниже приведены сведения об износах и устареваниях оцениваемых зданий, составленные на основании анализа предоставленной Заказчиком информации и документов.

Таблица 8. Сведения об износах и устареваниях объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта	Адрес	Техническое состояние
1	Нежилое здание (строение № 3)	г. Москва, ЮАО, район Чертаново Южное, Кирпичные выемки, д.3, корп.1, стр. 3	Удовлетворительное, пригодное для эксплуатации по своему функциональному назначению. Стены характеризуются отслоением раствора в стыках, трещинами на наружной поверхности стен. Полы ровные, имеются потертости в ходовых местах. Отделка помещений характеризуется единичными повреждениями окрасочного слоя, загрязнением и отставанием обоев в отдельных местах на незначительной площади.
2	Нежилое здание (строение № 2)	г. Москва, ЮАО, район Чертаново Южное, Кирпичные выемки, д.3, корп.1, стр. 2	Удовлетворительное, пригодное для эксплуатации по своему функциональному назначению. Стены характеризуются отслоением раствора в стыках, трещинами на наружной поверхности стен. Полы ровные, имеются потертости в ходовых местах. Отделка помещений характеризуется единичными повреждениями окрасочного слоя, загрязнением и отставанием обоев в отдельных местах на незначительной площади.
3	Нежилое здание (строение № 1)	г. Москва, ЮАО, район Чертаново Южное, Кирпичные выемки, д.3, корп.1, стр. 1	Удовлетворительное, пригодное для эксплуатации по своему функциональному назначению. Стены характеризуются отслоением раствора в стыках, трещинами на наружной поверхности стен. Полы ровные, имеются потертости в ходовых местах. Отделка помещений характеризуется единичными повреждениями окрасочного слоя, загрязнением и отставанием обоев в отдельных местах на незначительной площади.
4	Нежилое здание	г. Москва, ЮВАО, район Марьино, ул. Перерва, д. 11, корп. 25	Удовлетворительное, пригодное для эксплуатации по своему функциональному назначению. Стены характеризуются отслоением раствора в стыках, трещинами на наружной поверхности стен. Полы ровные, имеются потертости в ходовых местах. Отделка помещений характеризуется единичными повреждениями окрасочного слоя, загрязнением и отставанием обоев в отдельных местах на незначительной площади.

В таблице ниже приведены сведения об износах и устареваниях оцениваемого движимого имущества, составленные на основании анализа предоставленной Заказчиком информации и документов.

Таблиц 9. Сведения об износах и устареваниях оцениваемого движимого имущества

№ п/п	Наименование	Техническое состояние
1	Автомобиль Мерседес-Бенц S500 4MATIC, VIN: WDD2211861A372677	Удовлетворительное
2	Автопогрузчик ДВ-1661	Удовлетворительное
3	Автомобиль Мерседес-Бенц S500 4MATIC, VIN: WDD2211941A398916	Удовлетворительное

Функциональное устаревание (обесценивание) есть потеря в стоимости, вызванная тем, что объект не соответствует современным стандартам с точки зрения его функциональной полезности. Функциональное устаревание может проявляться в устаревшей архитектуре объекта недвижимости, в удобствах его планировки, объемах, инженерном обеспечении, в конструкционной избыточности и т.д. В отношении оцениваемых объектов факторы функционального устаревания не выявлены.

Экономическое устаревание связано с влиянием на объект внешних факторов. Экономический износ может быть вызван целым рядом таких причин, как общеэкономические изменения, в том числе сокращением спроса на определенный вид продукции (услуг) и сокращением предложения или ухудшением качества в данном случае объектов коммерческой недвижимости, вспомогательных систем, а также правовыми изменениями, относящимися к законодательству различных уровней власти. Влияние экономического износа на производственно-складские помещения обычно проявляется в их недозагруженности, которая не позволяет владельцу в настоящий момент или в перспективе получать стабильную положительную валовую прибыль.

В отношении оцениваемого объекта факторы внешнего устаревания не выявлены.

Техническое состояние оцениваемых объектов иллюстрируют фотографии:



Нежилое здание площадью 3 215,7 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Перерва, д. 11, корп. 25

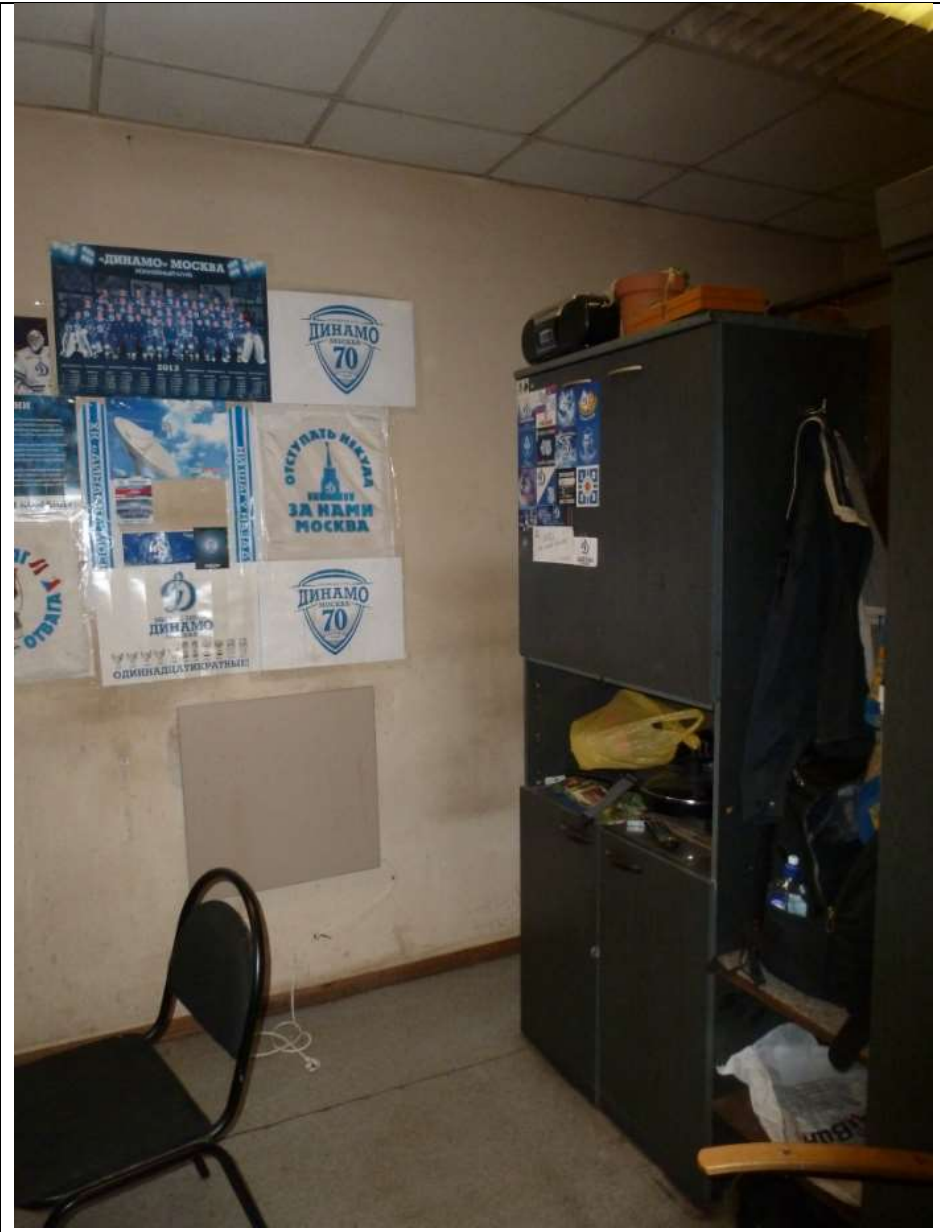






Нежилое здание (строение № 3) площадью 17,9 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Кирпичные Выемки, д.3, корп. 1, стр. 3





Нежилое здание (строение № 2) площадью 18,7 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Кирпичные Выемки, д.3, корп. 1, стр. 2





Нежилое здание (строение № 1) площадью 1 619,7 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Кирпичные Выемки, д.3, корп. 1, стр. 1





Автомобиль Мерседес-Бенц S500 4MATIC, VIN: WDD2211941A398916



Автомобиль Мерседес-Бенц S500 4MATIC, VIN: WDD2211861A372677



Автопогрузчик ДВ-1661



Имущественные права

Движимое имущество принадлежит ООО «Группа Модуль».

Информация о правообладателе и правовых статусах оцениваемых объектов недвижимого имущества представлена в таблице ниже.



Таблица 10. Информация о правовом статусе оцениваемых объектов

№ п/п	Наименование	Право-обладатель	Вид права	Правоустанавливающие документы	Ограничения (обременения) права
1	Нежилое здание (строение № 3) площадью 17,9 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Кирпичные Выемки, д.3, корп. 1, стр. 3	ООО «Группа Модуль»	Право собственности	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АА 658170 от 04.11.2002 года. Собственность, № № 77-01/30-592/2002-175 от 04.11.2002 .	№ 77:05:0008005:1135-77/003/2019-49 от 27.03.2019 (Запрещение сделок с имуществом) № 77:05:0008005:1135-77/005/2018-39 от 21.11.2018 (Запрещение сделок с имуществом) № 77:05:0008005:1135-77/012/2018-18 от 06.04.2018 (Запрещение сделок с имуществом) № 77:05:0008005:1135-77/012/2018-20 от 25.04.2018 (Запрещение сделок с имуществом) № 77:05:0008005:1135-77/012/2018-23 от 25.04.2018 (Запрещение сделок с имуществом) № 77:05:0008005:1135-77/012/2018-24 от 25.04.2018 (Запрещение сделок с имуществом) № 77:05:0008005:1135-77/012/2018-26 от 27.04.2018 (Запрещение сделок с имуществом) № 77:05:0008005:1135-77/012/2017-8 от 21.12.2017 (Запрещение сделок с имуществом)
2	Нежилое здание (строение № 2) площадью 18,7 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Кирпичные Выемки, д.3, корп. 1, стр. 2	ООО «Группа Модуль»	Право собственности	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АА 658169 от 04.11.2002 года. Собственность, № № 77-01/30-592/2002-173 от 04.11.2002	№ 77:05:0008005:1133-77/003/2019-49 от 27.03.2019 (Запрещение сделок с имуществом) № 77:05:0008005:1133-77/005/2018-39 от 21.11.2018 (Запрещение сделок с имуществом) № 77:05:0008005:1133-77/012/2018-18 от 06.04.2018 (Запрещение сделок с имуществом) № 77:05:0008005:1133-77/012/2018-20 от 25.04.2018 (Запрещение сделок с имуществом) № 77:05:0008005:1133-77/012/2018-23 от 25.04.2018 (Запрещение сделок с имуществом) № 77:05:0008005:1133-77/012/2018-24 от 25.04.2018 (Запрещение сделок с имуществом) № 77:05:0008005:1133-77/012/2018-26 от 27.04.2018 (Запрещение сделок с имуществом) № 77:05:0008005:1133-77/012/2017-8 от 21.12.2017 (Запрещение сделок с имуществом)
3	Нежилое здание (строение № 1) площадью 1 619,7 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Кирпичные Выемки, д.3, корп. 1, стр. 1	ООО «Группа Модуль»	Право собственности	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АА 658168 от 04.11.2002 года. Собственность, № № 77-01/30-592/2002-171 от 04.11.2002	№ 77:05:0008005:1131-77/003/2019-48 от 27.03.2019 (Запрещение сделок с имуществом) № 77:05:0008005:1131-77/005/2018-38 от 21.11.2018 (Запрещение сделок с имуществом) № 77:05:0008005:1131-77/012/2018-17 от 06.04.2018 (Запрещение сделок с имуществом) № 77:05:0008005:1131-77/012/2018-20 от 25.04.2018 (Запрещение сделок с имуществом) № 77:05:0008005:1131-77/012/2018-23 от 25.04.2018 (Запрещение сделок с имуществом) № 77:05:0008005:1131-77/012/2018-24 от 25.04.2018 (Запрещение сделок с имуществом) № 77:05:0008005:1131-77/012/2018-26 от 27.04.2018 (Запрещение сделок с имуществом) № 77:05:0008005:1131-77/012/2017-8 от 21.12.2017 (Запрещение сделок с имуществом)

№ п/п	Наименование	Право-обладатель	Вид права	Правоустанавливающие документы	Ограничения (обременения) права
4	Нежилое здание площадью 3 215,7 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Перерва, д. 11, корп. 25	ООО «Группа Модуль»	Право собственности	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АР 189685 от 30.04.2014 года. Собственность, №77-77-04/014/2014-983 от 30.04.2014	№ 77:04:0004018:1075-77/003/2019-48 от 27.03.2019 (Запрещение сделок с имуществом) № 77:04:0004018:1075-77/005/2018-39 от 21.11.2018 (Запрещение сделок с имуществом) № 77:04:0004018:1075-77/012/2018-18 от 06.04.2018 (Запрещение сделок с имуществом) № 77:04:0004018:1075-77/012/2018-20 от 25.04.2018 (Запрещение сделок с имуществом) № 77:04:0004018:1075-77/012/2018-23 от 25.04.2018 (Запрещение сделок с имуществом) № 77:04:0004018:1075-77/012/2018-24 от 25.04.2018 (Запрещение сделок с имуществом) № 77:04:0004018:1075-77/012/2018-26 от 27.04.2018 (Запрещение сделок с имуществом) № 77:04:0004018:1075-77/012/2018-27 от 03.05.2018 (Запрещение сделок с имуществом) № 77:04:0004018:1075-77/012/2017-8 от 21.12.2017 (Запрещение сделок с имуществом) № 77-77/004-77/004/031/2015-681/1 от 25.05.2015 (Ипотека)
5	Автомобиль Мерседес-Бенц S500 4MATIC, VIN: WDD2211861A372677	ООО «Группа Модуль»	Право собственности	Свидетельство о регистрации ТС 77 УЕ 326226	Нет данных
6	Автопогрузчик ДВ-1661	ООО «Группа Модуль»	Право собственности	Документ в распоряжении Оценщика отсутствует	Нет данных
7	Автомобиль Мерседес-Бенц S500 4MATIC, VIN: WDD2211941A398916	ООО «Группа Модуль»	Право собственности	Свидетельство о регистрации ТС 77 УЕ 425382	Нет данных

Сведения об обременениях

На основании анализа документов, предоставленных Заказчиком, ограничения и обременения представлены в таблице 10.

Сведения о текущем использовании

По состоянию на дату оценки оцениваемые здания используются по своему функциональному назначению в качестве объектов производственно-складского назначения.

Местоположение объекта оценки

Объекты недвижимости расположены в г. Москва. Оцениваемые объекты №№5,6,7 согласно табл.3 расположены в районе Чертаново Южное Южного административного округа г. Москвы, оцениваемый объект №4 согласно табл.3. расположен в районе Марьино Юго-восточного административного округа г. Москвы.

Район Чертаново Южное⁶

Карта района Чертаново Южное представлена на рисунке ниже.

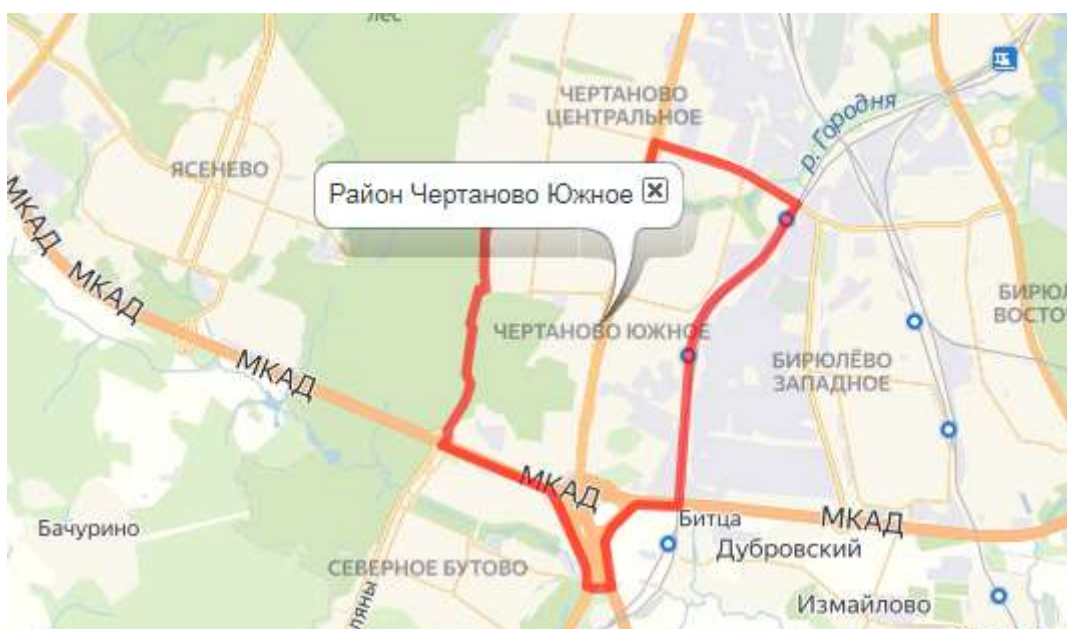


Рисунок 1. Карта района Чертаново Южное

Район Чертаново Южное входит в состав 16-и районов Южного административного округа города Москвы. Район занимает территорию в 812.6 гектаров в нём насчитывается 14 улиц и 2 станции метро (Аннино и Улица академика Янгеля). Численность проживающего здесь населения составляет порядка 114 тысяч человек. Управление районом осуществляет Управа района Чертаново Южное и прочие районные органы власти.

⁶ Источник информации: http://mosopen.ru/region/chertanovo_yuzhnoe, <http://street-moscow.ru/yuzhnyj-okrug/rajon-chertanovo-yuzhnoe.html>

Граница района

Граница района Чертаново Южное проходит: по городской черте г. Москвы (внешней границе полосы отвода Московской кольцевой автомобильной дороги, включая все транспортные развязки улиц и дорог), далее по оси МКАД (исключая транспортную развязку Куликовской улицы), восточным границам территории природного парка «Битцевский лес», северной границе оврага реки Городни, осям Чертановской улицы, Кировоградского проезда и Кировоградской улицы, южным границам домовладений № 19 (к. 2) по Кировоградской улице и № 144 по Варшавскому шоссе, осям: Варшавского шоссе, улицы Подольских курсантов, оси полосы отвода Курского направления Московской железной дороги (МЖД) до городской черты г. Москвы.

Соседние районы

Районы Москвы имеющие общую границу с районом Чертаново Южное: Западное Бирюлёво, Северное Бутово (ЮЗАО), Центральное Чертаново и Ясенево (ЮЗАО).

Район Марьино⁷

Карта района Марьино представлена на рисунке ниже.

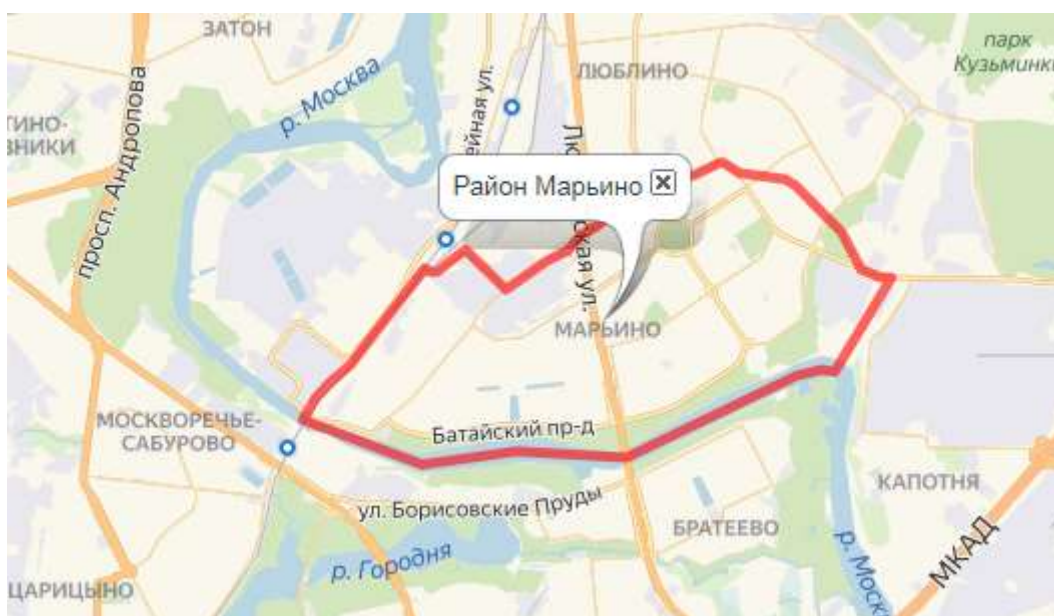


Рисунок 2. Карта района Марьино

Район Марьино входит в состав 12-и районов Юго-Восточного административного округа города Москвы. Район занимает территорию в 1274 гектара в нём насчитывается 21 улица и 2 станции метро (Братиславская и Марьино). Численность проживающего здесь населения составляет порядка 221 тысячи человек. Управление районом осуществляет Управа района Марьино и прочие районные органы власти.

⁷ Источник информации: <http://mosopen.ru/region/marino>, <http://street-moscow.ru/yugo-vostochnyj-okrug/rajon-marino.html>

Граница района

Граница района Марьино проходит: по оси русла реки Москвы, далее по оси полосы отвода Курского направления Московской железной дороги (МЖД), осям: Иловайской улицы, улицы Нижние поля и улицы Верхние поля, далее по оси сливного канала до излучины реки Москвы.

Соседние районы

Районы Москвы имеющие общую границу с районом Марьино: Братеево (ЮАО), Капотня, Люблино, Москворечье-Сабурово (ЮАО) и Печатники.

Местоположение объекта оценки на картах и схемах г. Москвы представлено на рисунках:

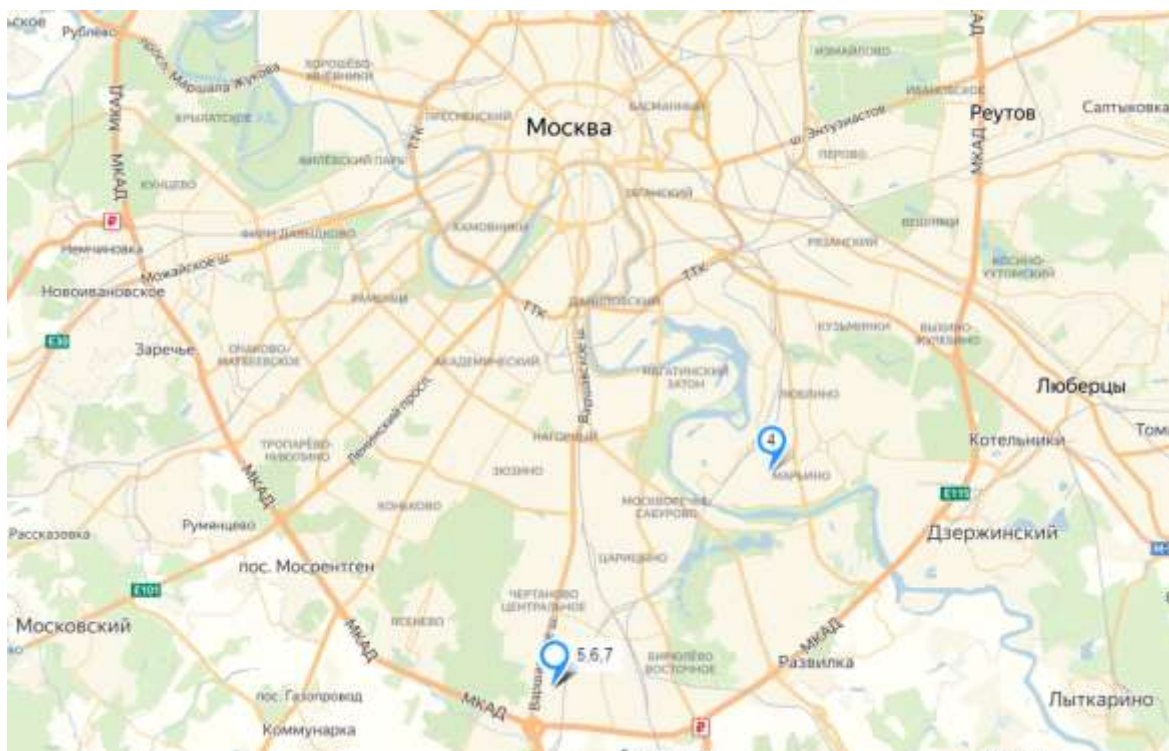


Рисунок 3. Местоположение оцениваемого объекта недвижимости на карте г. Москва

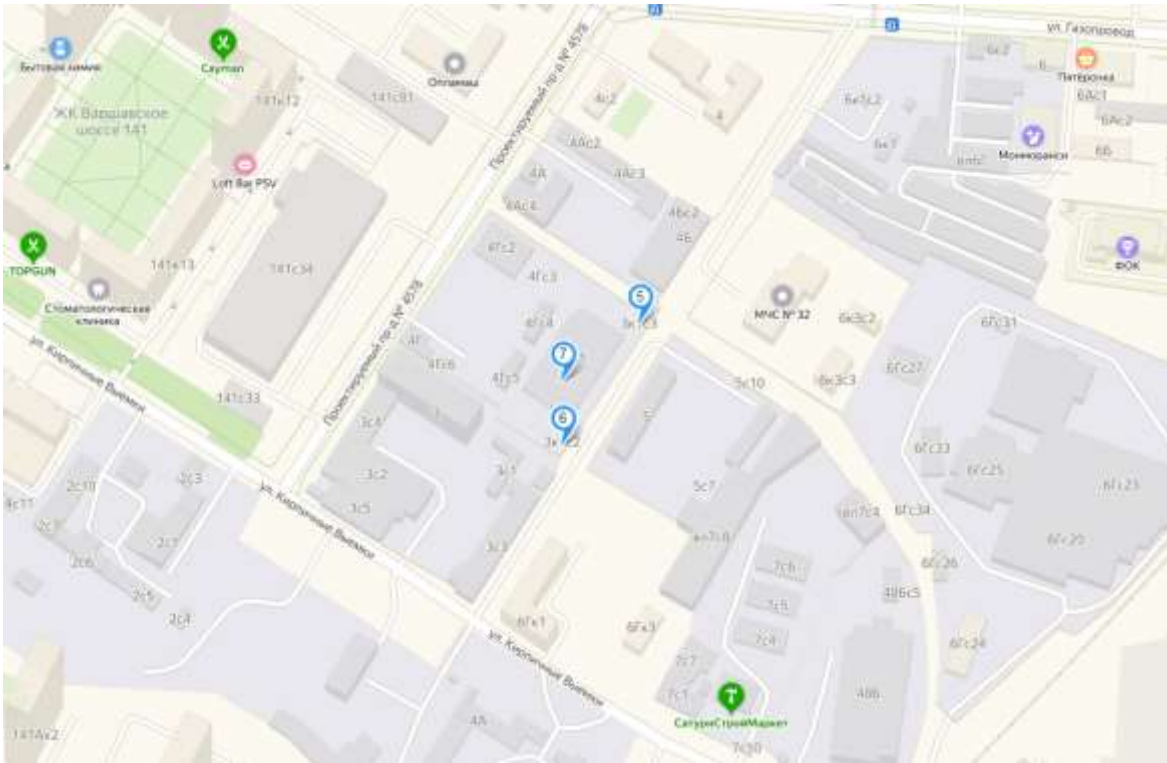


Рисунок 4. Локальное местоположение оцениваемых объектов 5,6,7 согласно табл.3

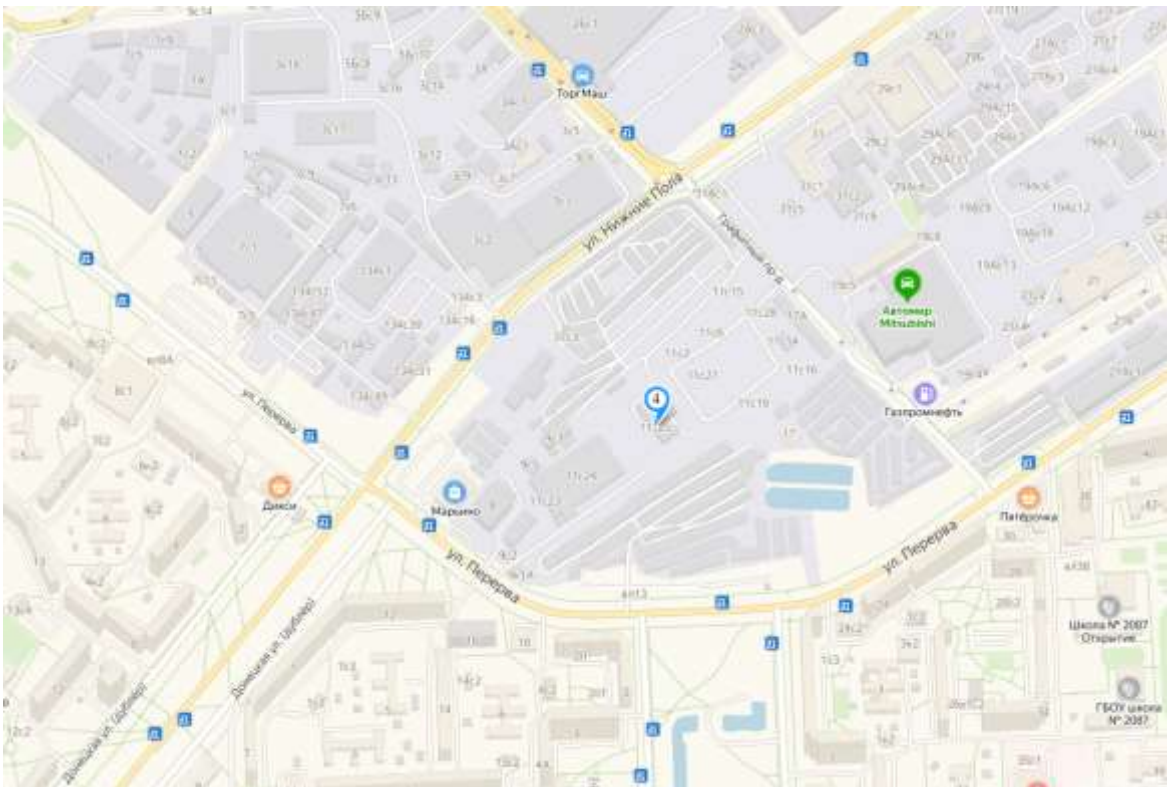


Рисунок 5. Локальное местоположение оцениваемого объекта 4 согласно табл.3



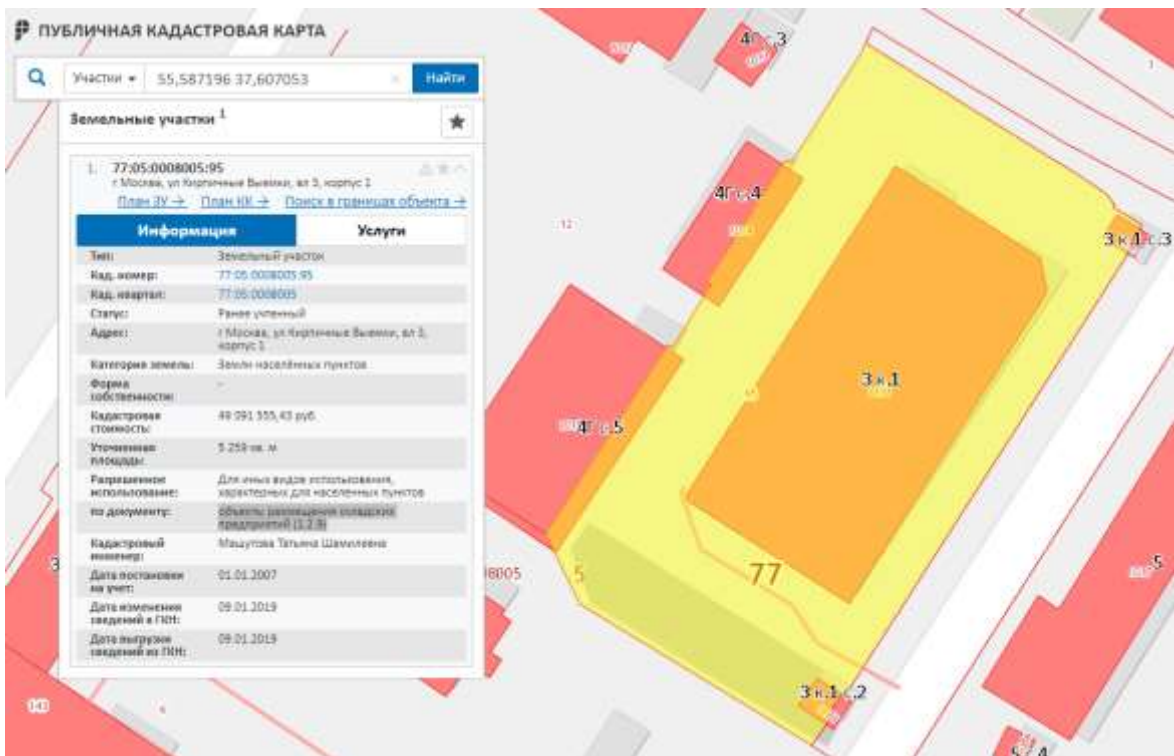


Рисунок 6. Местоположение земельного участка кад.№ 77:05:0008005:95 на кадастровой карте

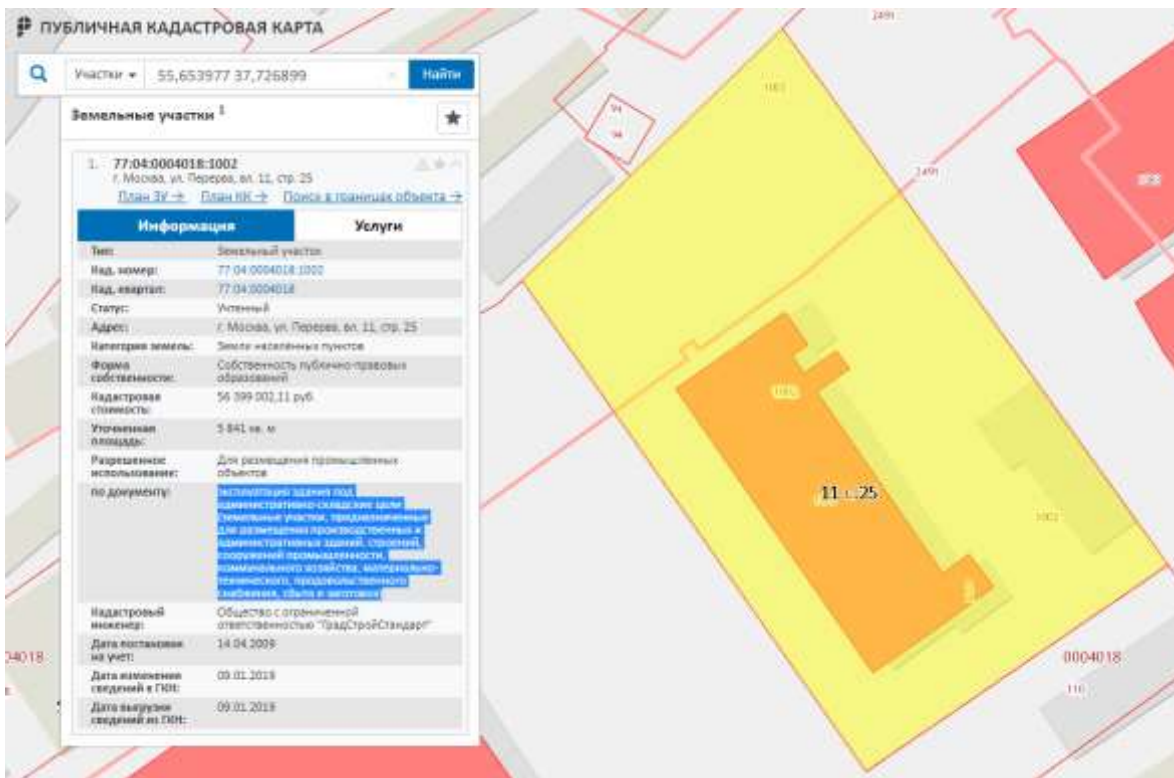


Рисунок 7. Местоположение земельного участка кад.№ 77:04:0004018:1002 на кадастровой карте

Описание локального окружения объекта оценки представлено в таблице ниже:

Таблица 11. Описание локального местоположения оцениваемых объектов

Параметр	Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ЮВАО, район Марьино, ул. Перерва, д. 11, корп. 25	Нежилые здания, расположенные по адресу: г. Москва, ЮАО, район Чертаново Южное, Кирпичные выемки, д.3, корп.1, стр. 1, 2, 3
Местоположение (город: деловой центр, исторический центр, около центра, окраина и т.п.)	Оцениваемый объект расположен в ЮАО в зоне между ТТК и МКАД	Оцениваемые объекты расположены в ЮВАО около МКАД
Типичное использование окружающей застройки (жилая, административная, гаражи, склады, промышленная, парковая зона), ее качество и состояние	Застройка, представленная зданиями производственно-складского назначения	Застройка, представленная зданиями производственно-складского назначения
Тип и плотность застройки окружения (уличная, плотная с разрывами, отдельно стоящие здания, новостройки)	Уличная, отдельно стоящие здания	Уличная, отдельно стоящие здания
Транспортная доступность объекта	Хорошая	Хорошая
Удаленность от автомагистралей	ТТК расположен на удалении около 10 км от оцениваемого объекта; МКАД расположен на удалении около 8 км от оцениваемого объекта	ТТК расположен на удалении около 16 км от оцениваемого объекта; МКАД расположен на удалении около 1,7 км от оцениваемого объекта
Интенсивность движения транспорта	Интенсивность движения транспорта по близлежащим улицам средняя	
Подъездные пути (тип покрытия, ширина дорог, уклоны), доступ к объекту	Автомобильная асфальтированная дорога	
Возможность парковки автотранспорта	Организованная парковка на прилегающих проездах и на территории	
Виды общественного транспорта (расстояние до ближайшей остановки, м; временные интервалы движения, мин.)	Ближайшее метро: Марьино – 2000 м. Остановки городского транспорта: «Остановка Поликлиника» – 350 м (Автобусы: 55; 413; 633; 646; 650; 749; С9; т50. Троллейбусы: 74). Ближайшая жд станция: Перерва – 1600 м.	Ближайшее метро: Аннино – 1300 м. Остановки городского транспорта: «Остановка Поликлиника» – 380 м (Автобусы: 118,668). Ближайшая жд станция: Красный Строитель – 850 м.
Инфраструктура района, удаленность от центров жизнеобеспечения (делового и административного центра, объектов торговли, культуры; медицинских учреждений; школ, детских садов, яслей; зон рекреации)	В ближайшем окружении объекта оценки имеется вся необходимая для производственно-складской недвижимости инфраструктура	

Параметр	Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ЮВАО, район Марьино, ул. Перерва, д. 11, корп. 25	Нежилые здания, расположенные по адресу: г. Москва, ЮАО, район Чертаново Южное, Кирпичные выемки, д.3, корп.1, стр. 1, 2, 3
Перспектива развития района (строительство, снос и т.д.)	По мнению оценщиков, ввиду удовлетворительного состояния большинства объектов окружающей застройки, наиболее вероятной среднесрочной (5 – 7 лет) перспективой развития района является постепенная реконструкция имеющихся зданий	

Сведения о количественных и качественных характеристиках элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

Элементы, входящие в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, не выявлены.

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

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

Анализ рынка объекта оценки

С учетом выводов раздела «Описание объекта оценки» на странице 23 настоящего отчета, оценщик считает необходимым провести анализ рынка недвижимости коммерческого назначения г. Москва.

Перед этим необходимо оценить инвестиционный климат и тенденции развития экономики Российской Федерации в целом, так как они в значительной степени влияют на факторы развития рынка недвижимости в стране.

Обзор макроэкономического развития РФ в январе 2019 года⁸

По данным Росстата, рост ВВП в 2018 г. ускорился до 2,3 % с 1,6 % годом ранее, что превзошло как оценки Минэкономразвития России, осуществленные на основе оперативных данных, так и рыночный консенсус-прогноз. Ускорение темпов роста ВВП во многом обусловлено разовыми факторами и не является устойчивым.

В текущем году ожидается замедление экономического роста до 1,3 %. В отраслевом разрезе ускорение роста ВВП по сравнению с предыдущим годом было обеспечено такими секторами, как добывающая промышленность, транспортировка и хранение, строительство, деятельность финансовая и страховая. Вклад сельского хозяйства был слабоотрицательным (после положительного вклада годом ранее) на фоне более низкого урожая ряда ключевых культур (в первую очередь зерновых).

В разрезе компонентов использования ускорение роста ВВП в 2018 г. по сравнению с предыдущим годом было связано с внешним сектором – более высоким темпом роста экспорта при значительном замедлении импорта в реальном выражении. При этом компоненты внутреннего спроса продемонстрировали замедление.

Динамика показателей потребительского спроса была разнонаправленной. Темп роста оборота розничной торговли увеличился до 2,6 % в 2018 г. после 1,3 % годом ранее, в том числе за счет расширения спроса на товары длительного пользования (рост продаж легковых автомобилей составил 12,8 % в 2018 г. после 11,9 % в 2017 году). Другие компоненты потребительского спроса показали замедление темпов роста. В частности, покупки в зарубежных Интернет-магазинах в январе–сентябре 2018 г. увеличились на 6,5 % г/г в долларовом эквиваленте после роста на 83,9 % в 2017 году. В целом расходы домашних хозяйств на конечное потребление выросли на 2,2 % в 2018 г. после 3,2 % годом ранее.

Несмотря на высокие темпы роста заработных плат (+6,8 % в 2018 г. в реальном выражении), реальные располагаемые доходы населения снизились на 0,2 % (с учетом единовременной выплаты пенсионерам). В то же время динамика показателя для различных доходных групп была неоднородной. Негативные факторы (падение доходов от банковских депозитов, увеличение налогов на недвижимость, рост платежей по ипотечным кредитам) сказались, в первую очередь, на доходах более обеспеченных групп населения. В то же время повышение МРОТ, увеличение выплат семь-

⁸ Раздел подготовлен с использованием материалов, размещенных на сайте: <http://www.economy.gov.ru/minec/main>

ям с детьми, повышение зарплат в бюджетной сфере серьезно поддержали доходы менее обеспеченных групп населения (см. врезку на стр. 13).

Положительное сальдо счета текущих операций в 2018 г. достигло максимального значения за всю историю наблюдений (114,9 млрд. долл. США). Увеличение экспорта было обеспечено не только благоприятной ценовой конъюнктурой мировых товарных рынков, но и ростом физических объемов экспорта, в том числе и нефтегазового. Среди компонентов нефтегазового экспорта рост в реальном выражении наблюдался по продукции металлургии, продовольствию, химическим товарам, продукции деревообработки. Одновременно на фоне ослабления рубля произошло существенное замедление роста импорта.

Инфляция в январе 2019 г. составила 1,0 % м/м, оказавшись ниже официального прогноза Минэкономразвития России. По сравнению с соответствующим периодом предыдущего года инфляция в январе ускорилась до 5,0 % г/г после 4,3 % г/г в декабре 2018 года. Повышение НДС внесло меньший вклад в рост цен, чем ожидалось ранее. По итогам года при сохранении стабильного курса рубля инфляция опустится ниже 5 %.

Обзор рынка легковых автомобилей России по итогам первого полугодия 2018 года⁹

Положительная динамика ряда макроэкономических показателей в первом квартале 2018 г. поддержала восстановление авторынка в России.



Источник: Минэкономразвития РФ, Росстат

Рисунок 8. Темпы прироста ВВП и индекс потребительских цен (ИПЦ)

⁹ Раздел подготовлен с использованием материалов, размещенных на сайте: <https://www.pwc.ru/ru/>

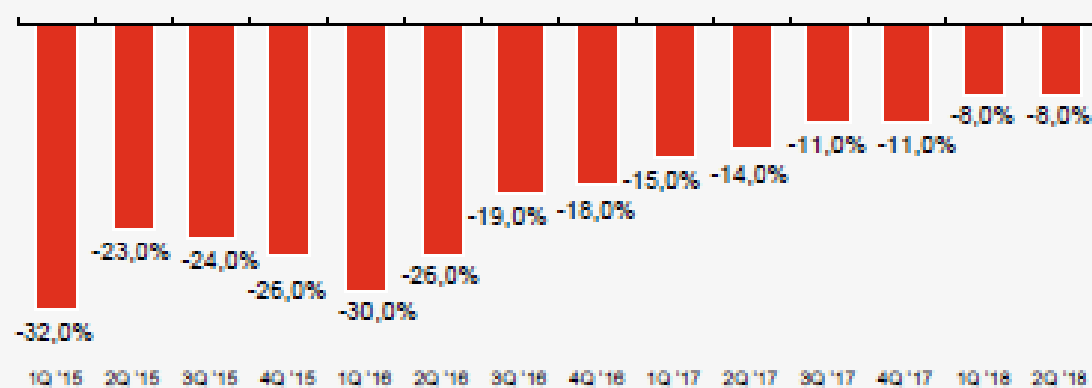
Средний номинальный курс руб. к долл. США, I кв. 2015 г. – II кв. 2018 г.



Источник: ЦБ РФ

Рисунок 9. Средний номинальный курс руб. к долл. США

Индекс потребительской уверенности, I кв. 2015 г. – II кв. 2018 г.



Источник: Росстат

Рисунок 10. Индекс потребительской уверенности



Источник: Bloomberg

Рисунок 11. Динамика цены на нефть марки Brent, долл. США

По результатам 2017 г. после четырех лет падения российский автомобильный рынок показал рост на уровне 12,5%

В первом полугодии 2018 г. рынок легковых автомобилей показал рост на уровне 19%, что во многом объясняется низкими продажами в первом полугодии 2017 г.

В первом полугодии 2018 г. продажи новых легковых автомобилей в России достигли 790 тыс. шт., увеличившись на 19% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, когда было продано 665 тыс. шт.

Продажи российских автопроизводителей выросли на 20%, чему способствовал рост спроса на легковые автомобили Lada, и в частности на модели Lada Vesta и Lada Largus, продажи которых в первом полугодии 2018 г. увеличились на 43% и 53% соответственно. Продажи легковых автомобилей UAZ выросли благодаря росту спроса на 43% на модель Pickup. При этом спрос на остальные модели UAZ сократился.

Прирост продаж иномарок российского производства оказался ниже среднеотраслевого уровня и составил 17%. По состоянию на первое полугодие 2018 г. около 62% всех продаж новых легковых автомобилей пришлось именно на данный сегмент.

Сохранению позиций и конкурентоспособности иномарок российского производства во многом способствовали различные.

Доля импорта в совокупных продажах в первом полугодии 2018 г. составила около 16%. Из-за повышения ставки утилизационного сбора, а также благодаря укреплению рубля в феврале-марте 2018 г. продажи импортных легковых автомобилей в первом полугодии выросли на 23%.

В денежном выражении рынок продемонстрировал прирост как в рублевом, так и в долларовом выражении, при этом в рублевом выражении рынок вырос больше (23% против 19%) по причине ослабления рубля в первом полугодии 2018 г. по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

Категории легковых авт (без учета LCV)	Продажи*, тыс. шт.			Продажи*, млрд руб.			Продажи*, млрд долл. США		
	янв.-июн. 2018 г.	янв.-июн. 2017 г.	Изменение	янв.-июн. 2018 г.	янв.-июн. 2017 г.	Изменение	янв.-июн. 2018 г.	янв.-июн. 2017 г.	Изменение
Отечественные бренды	173	144	20%	105	83	26%	2	1,4	23%
Иномарки российского производства	490	418	17%	585	495	18%	10	8,6	15%
Импортные новые автомобили	127	104	23%	400	311	29%	7	5,4	25%
ВСЕГО	790	665	19%	1 090	889	23%	18,3	15,4	18%

* По открыткам легковых автомобилей.

Источники: АЕБ, Федеральная таможенная служба РФ, Автостат, анализ РнС

Рисунок 12. Рынок легковых и коммерческих автомобилей в России

В 2018 г. объем господдержки авторынка был сокращен, что было обусловлено постепенным переходом авторынка к естественному росту. Тем не менее в июле 2018 г. было принято решение о продлении действия программы льготного автокредитования и автолизинга до 2020 г. Также отдельно были увеличены льготы по автокредитованию для Дальневосточного федерального округа в целях стимулирования продаж автомобилей отечественной сборки в этом регионе.

На фоне снижения объемов господдержки многие автопроизводители продолжают развивать собственные финансовые предложения, такие как трейд-ин, льготное кредитование, операционный лизинг и лизинг для физических лиц.

В преддверии повышения ставок утилизационного сбора с 1 апреля 2018 г. наблюдался рост импорта легковых автомобилей. В тройку крупнейших импортеров вошли Toyota, Mercedes-Benz и Lexus, на долю которых приходится около 45% всего импорта.

Впервые с 2015 г. премиум сегмент показал положительную динамику и вырос на 5,5%, составив 70,9 тыс. шт., при этом его доля продолжает сокращаться и составляет 9%. Многие лидеры первого полугодия 2017 г., такие как Jaguar, Volvo, Jeep, Cadillac, Infiniti продемонстрировали отрицательную динамику в первом полугодии 2018 г., в то время как Mercedes и Lexus сменили тренд развития со снижения продаж на рост.

Крупнейшими по объему продаж в первом полугодии 2018 г. продолжают оставаться сегменты SUV и B, на которые в совокупности пришлось более 81% всех продаж новых легковых автомобилей.

Объем и прирост продаж легковых автомобилей по некоторым брендам за 1П 2018 г.*



*Mitsubishi входит в топ-15, но не показан на графике из-за прироста продаж на уровне 131%
 Источник: АЕБ, анализ РvC

Рисунок 13. Объем и прирост продаж легковых автомобилей по некоторым брендам за 1П 2018 г.

Изменение доли рынка легковых автомобилей по некоторым брендам

Бренд	Рыночная доля		Изменение доли рынка
	1П 2018 г., %	1П 2017 г., %	
Lada	20,8%	20,4%	▲
KIA	14,1%	12,8%	▲
Hyundai	11,0%	10,5%	▲
Renault	8,8%	9,1%	▼
VW	6,1%	6,0%	▲
Toyota	6,0%	6,5%	▼
Nissan	4,7%	5,3%	▼
Skoda	4,6%	4,3%	▲
Ford	2,6%	2,8%	▼
Mitsubishi	2,5%	1,3%	▲
Mercedes-Benz	2,3%	2,6%	▼
BMW	2,2%	2,2%	◀▶
Chevrolet	1,8%	2,2%	▼
Mazda	1,8%	1,7%	▲
Lexus	1,5%	1,6%	▼

Источник: АЕБ, анализ РvC

Рисунок 14. Изменение доли рынка легковых автомобилей по некоторым брендам

Во второй половине 2018 г. ожидается замедление прироста продаж легковых автомобилей, и дальнейшее развитие рынка будет определяться макроэкономической конъюнктурой.

В 2018 г. продажи новых легковых автомобилей в России могут вырасти на 14% и достигнуть 1,68 млн шт. в оптимистическом сценарии.

В базовом сценарии продажи могут вырасти на 12% и достигнуть 1,65 млн. шт.

Реализация сценария будет зависеть преимущественно от макроэкономической конъюнктуры.

Факторы, которые могут замедлить рост продаж во второй половине 2018 г.:

- ухудшение макроэкономической ситуации и увеличение волатильности национальной валюты;
- повышение ставок утилизационного сбора;
- сокращение государственной поддержки автопромышленности;
- отмена льгот на ввоз комплектующих и ужесточение требований к потенциальным участникам специальных инвестиционных контрактов.

Факторы, которые будут способствовать росту продаж во второй половине 2018 г.:

- повышенный спрос на автомобили к концу года в преддверии увеличения с 1 января 2019 г. ставки НДС до 20%

Прогноз рынка новых легковых а/м, тыс. шт. (без учета LCV)

Категории легковых а/м	2017 (факт)	2018 (базовый прогноз)	2018 (оптимист. прогноз)
Отечественные бренды	323	361	367
Иномарки российской сборки	897	1 022	1 040
Импортные автомобили	255	266	270
Рынок в целом	1 475	1 648	1 678

Источник: анализ РнС

Рисунок 15. Прогноз рынка новых легковых а/м, тыс. шт.

В ближайшие пять лет рынок легковых автомобилей будет расти умеренными темпами.

Прогноз рынка новых легковых автомобилей в России, 2018–2022 гг., млн шт.

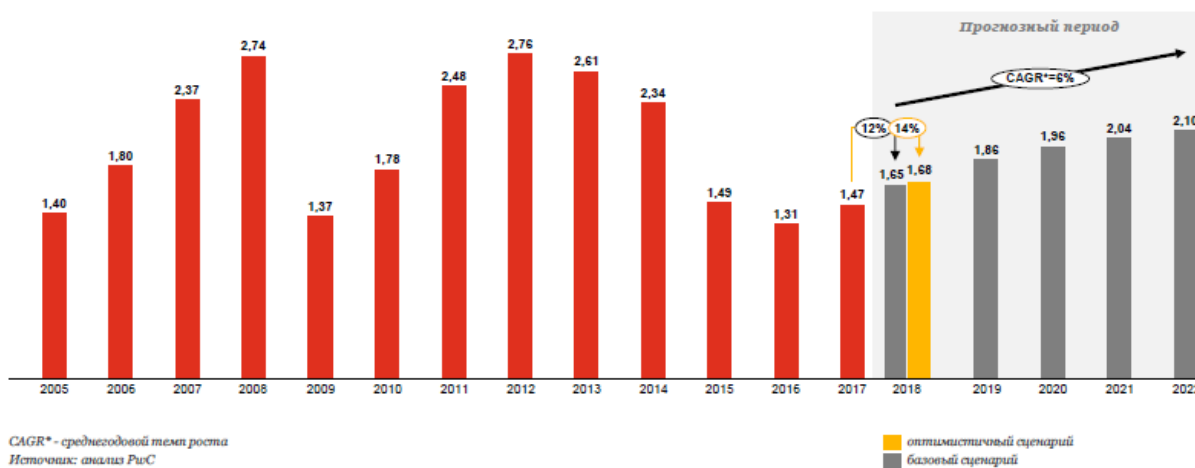


Диаграмма 1. Прогноз рынка новых легковых автомобилей в России, 2018–2022 гг., млн шт.

Обзор рынка складской недвижимости Москвы по итогам II полугодия 2018 года¹⁰

Во 2 полугодии 2018 г. ключевая ставка повышалась на 0,25 п.п. в квартал, достигнув на конец года 7,75% (что аналогично показателю конца 2017 г.) В целом за 2018 г. рубль потерял 7% по отношению к доллару.

Средний курс доллара во 2 полугодии 2018 г. составил 66,1 руб., увеличившись к среднему значению 1 полугодия на 11%.

Уровень инфляции по итогам 2018 г. составил 4,3% против 2,5% за 2017 г., что превысило целевой показатель годовой инфляции в 4%.

Оборот оптовой торговли в Москве за январь-ноябрь 2018 года составил 26,7 трлн рублей. Рост показателя составил 7,2% к аналогичному периоду 2017 г. в сопоставимых ценах. Оборот розничной торговли г. Москвы за январь - ноябрь также увеличился – на 2,4% к аналогичному периоду 2017 г.

Грузооборот автомобильного транспорта в период с января по ноябрь 2018 года сократился на 1,2% к аналогичному периоду 2017 года.

СВОД ОСНОВНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ РЫНКА	А	В
Общий объем складских помещений по итогам 2 полугодия 2018 г., GLA	13 314 тыс. кв.м	
Динамика объема по сравнению с 1 полугодием 2018 г.	+4,5% ↑	
Объем по классам, GLA	10 450 тыс. кв.м	2 864 тыс.кв.м
Введено в эксплуатацию во 2 полугодии 2018 г., GLA	577,8 тыс. кв.м	
Введено по классам во 2 полугодии 2018 г.	519,7 тыс. кв.м	58,2 тыс. кв.м
Динамика ввода по сравнению с 1 полугодием 2018 г.	+245% ↑	+42% ↑
Доля вакантных площадей на конец 2 полугодия 2018 г.	12,1%	9,9%
Динамика вакантных площадей по сравнению с 1 полугодием 2018 г.	-0,8 п.п. ↓	-0,4 п.п. ↓
Арендные ставки во 2 полугодии 2018 г., руб./кв.м/год (без учета НДС и эксплуатационных расходов)	3 740	3 491
Динамика арендных ставок по сравнению с 1 полугодием 2018 г.	+2,3% ↑	-0,5% ↓
Обеспеченность складскими помещениями на 1 000 чел. на конец 2 полугодия 2018 г.	1 065 кв.м	

Рисунок 16. Основные показатели рынка

Коммерческие условия

Во 2 полугодии 2018 г. наблюдалась разнонаправленная динамика ставки аренды в зависимости от класса складской недвижимости.

¹⁰ Источник информации: <https://naibecar.com/>

Средняя арендная ставка в классе А по итогам 2 полугодия выросла на 2,3%, составив 3 740 руб./кв.м/год. В классе В за тот же период зафиксировано незначительное (0,5%) снижение арендной ставки до 3 491 руб./кв.м/год.

В целом за год арендные ставки в классе А практически не изменились (+0,9%), что говорит о стабилизации в данном сегменте. В классе В средняя арендная ставка за год снизилась на 2%.

класс	руб./кв.м. /мес	руб./кв.м /год	Динамика
А	312	3 740	+2,3%
В	291	3 491	-0,5%

Рисунок 17. Средние арендные ставки, 2 пол. 2018г. (без



* На конец года, без НДС, КУ и ЭР

Рисунок 18. Динамика средних арендных ставок,

Предложение

Общий объем предложения складской недвижимости по итогам 2018 года составил 13,3 млн. кв.м, увеличившись на 4,5% относительно 1 полугодия 2018 года и на 6,1% – за год.

Во 2 полугодии 2018 года введено 577,8 тыс. кв.м, что в 3 раза превышает объёмы ввода в 1 полугодии 2018 года, и на 34% больше объёмов аналогичного периода 2017 г.

Годовой объём ввода оказался на 12% выше объёмов 2017 г. и составил 769,2 тыс.кв.м.

Подавляющее число новых складов (87%) относится к классу А. Доля складов формата built-to-suit и складов, построенных для собственных нужд, составила по итогам года 55%. Для сравнения – в 2017 г. данный показатель составил 49% (+6 п.п.).

Крупнейшими объектами, введенными во 2 полугодии, стали склады формата built-to-suit: РЦ «Ашан» («Южные врата»), РЦ «Утконос» в логопарке «Ориентир Север 3» и РЦ «Детский Мир» в РНК Парк Бекасово.

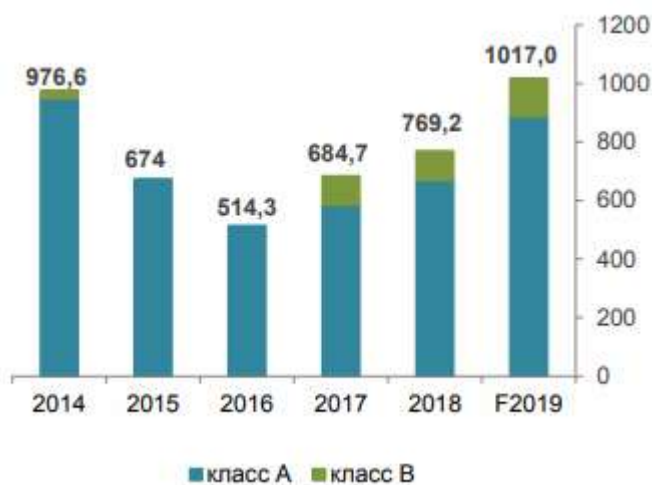


Диаграмма 2. Динамика объема ввода, тыс. кв. м



Диаграмма 3. Динамика объема предложения, тыс. кв. м

Спрос

Во 2 полугодии 2018 г. доля вакантных площадей в складских комплексах Москвы снизилась на 0,8 п.п., составив на конец года 11,8%.

Сокращение вакантности происходило в обоих сегментах, в результате чего на конец 2018 г. показатель составил:

- 12,1% в классе А (-0,8 п.п. к 2Q 2018 г.);
- 9,9% в классе В (-0,4 п.п. к 2Q 2018 г.).

В целом за год вакантность в классе А сократилась на 0,6 п.п., в классе В – на 0,4 п.п. Во 2 полугодии объем сделок аренды продолжил расти (+39% к итогам 1 полугодия 2018 г.), составив около 540 тыс. кв. м. Рост спроса был обеспечен в том числе крупнейшими сделками по схеме built-to-suit: Leroy Merlin в СК «Белый Раст» (140 тыс. кв. м), «Лента» в РНК Парк Валищево (70 тыс. кв. м) и «Детский Мир» РНК Парк Бекасово (62 тыс. кв. м).

В целом за 2018 год объём заключенных сделок в качественном складском сегменте составил около 931 тыс.кв.м, средняя арендуемая площадь – 19,4 тыс.кв.м.

По итогам 2018 года в структуре спроса на складские помещения лидируют крупные компании сетевой розничной торговли (61%). На втором месте – производственные компании с долей в 16%.

Также активным арендатором складских площадей выступают транспортные и логистические компании (13% по итогам 2018 года).



Диаграмма 4. Динамика уровня вакансии и прироста объема складских площадей



Рисунок 19. Структура спроса по типу арендаторов

Название	Арендованная площадь (тыс. кв. м)	Класс	Арендатор	Схема сделки
Белый Раст	140,0	A	Leroy Merlin	built-to-suit
PNK Парк Валищево	70,0	A	Лента	built-to-suit
PNK Парк Бекасово	62,0	A	Детский Мир	built-to-suit
Южные Врата	53,0	A	Ашан	аренда
PNK Парк Северное Шереметьево	52,0	A	ВкусВилл	аренда
Южные Врата	40,0	A	General Motors	аренда
ПСК "Атлант Парк"	39,3	A	DNS Retail	аренда
PNK Парк Валищево	37,5	A	ID Logistics	аренда

Рисунок 20. Крупнейшие сделки аренды и по схеме built-to-suit, 2018 г

Выводы и прогноз развития

Объёмы ввода складских площадей в 2018 г. превысили показатели предыдущих трёх лет, и в 2019 г. этот тренд сохранится – новое предложение может достигнуть 1 млн. кв.м. Сопоставимый объём ввода последний раз наблюдался в 2014 году.

Доля спекулятивных складов продолжает снижаться – данный тренд сохранится и в 2019 г., когда, по нашим оценкам, их доля составит 30-35%. Также ожидается развитие формата light industrial – производственно-складских комплексов, разделенных на малые блоки от 200 кв.м.

Для 2018 г. была характерна высокая активность спроса. При сохранении данного тренда в 2019 г. и ожидаемой низкой доле новых спекулятивных складов прогнозируется дальнейшее снижение вакантности на 1-2 п.п. за год в обоих классах.

Позитивным признаком является рост ставок в сегменте А во 2 полугодии 2018 г. до уровня 4Q 2017 г. Прогнозируется, что в 2019 г. средняя ставка аренды в классе А может вырасти на 3- 5% за год, в классе В ставки стабилизируются, возможен рост до 2%.

Объект	Площадь тыс. кв.м	Класс	Компания	Направление
РЦ Wildberries	145	A	A Plus Development	Симферопольское
Леруа Мерлен (Белый Раст)	140	A	PNK Group	Дмитровское
Дистрибьюторский центр IKEA	90	A	A Plus Development	Ленинградское
Лента в PNK Парк Валицево	70	A	PNK Group	Симферопольское

Диаграмма 5. Наиболее крупные объекты, планируемые к вводу в 2019 г



период	факт/динамика	общий объем, тыс. кв.м	новое предложение, тыс. кв. м		вакантные площади, %		средняя арендная ставка, кв.м/год		
			А	В	А	В	А	В	
2016	1Q	факт	11 492	146	0	12,6	8,2	4 285	3 521
		динамика	+1,2%	+44,8%	0%	+24,7%	-3,5%	-7,8%	-8,7%
	2Q	факт	11 574	82	0	14,2	7	3 962	3 573
		динамика	+0,7%	-43,9%	0%	+12,6%	-14,6%	-7,5%	+1,5%
	3Q	факт	11 752	178	0	16,3	13	4 169	3 570
		динамика	+1,5%	+117%	0%	+22,6%	+36,9%	+5,2%	0%
	4Q	факт	11 860	108	0	14,3	11,3	4 777	4 229
		динамика	+1%	-39%	0%	-12,2%	-13%	+14,5%	+18,4%
2017	1Q	факт	11 979	82,7	46,7	16	15	4 142	3 810
		динамика	+1%	-23,4%	+100%	+11,9%	+32,8%	-13,3%	-10%
	2Q	факт	12 113	103	30,7	13,2	11,4	4 090	3 599
		динамика	+1,1%	+7,6%	+34,6%	-17,5%	-24%	-1%	-6%
	3Q	факт	12 242	108,6	43,1	13,3	11,5	3 627	3 448
		динамика	+1,25%	+5,4%	+40,4%	+0,7%	+0,9%	-11%	-4%
	4Q	факт	12 545	277,5	2,6	12,7	10,3	3 707	3 575
		динамика	+2,3%	+156%	-94%	-4,5%	-10,4%	+2,2%	+3,7%
2018	1H	факт	12 736	150,5	40,9	12,9	10,3	3 657	3 509
		динамика	+1,5%**	-61%*	-11%*	+1,6%**	0%**	-1,3%**	-1,9%**
	2H	факт	13 314	519,7	58,2	12,1	9,9	3 740	3 491
		динамика	+3,1%	+245%	+42%	-6,6%	-4%	+2,3%	-0,5%

* - расчёт показателей динамики нового предложения за 1-го полугодие 2018 производился относительно 2 полугодия 2017 г.

** - расчёт показателей динамики 1-го полугодия 2018 производился относительно конца 2 полугодия 2017 г.

Рисунок 21 Движение рынка в 2016-2018 гг.

Таблица 12 Классификации и критерии помещений производственно-складского назначения

№ п/п	Характеристика	Классы							
		А		В		С		D	
1	Местоположение, транспортная доступность	удачное, на главных магистралях и транспортных артериях, в промышленной зоне города или вблизи города (5-10 км), с удобным подъездом	5	хорошее, на окраине города, с некоторой удаленностью от транспортных артерий или с не совсем удобным подъездом	4	с недостатками в расположении, с неудобным подъездом	3	расположение в глубине территории промпредприятия; неудобный подъезд через КПП	2
2	Прилегающая территория	огороженная и круглосуточно охраняемая, благоустроенная территория; наличие площадок отстоя и парковки, ж/д ветка	5	огороженная и круглосуточно охраняемая, благоустроенная территория или охрана по периметру территории; наличие площадок отстоя и парковки	4	охрана по периметру территории; недостаток места для парковки и маневрирования большегрузных машин	3	устаревшая система охраны; стесненность прилегающей территории	2
3	Конструктивно-планировочные решения	высота помещений не менее 12 м, без колонн или с сеткой колонн не менее 12x24 м	5	высота помещений не менее 6 м, с сеткой колонн не менее 6x12 м	4	высота помещений не менее 4 м, или утепленный ангар арочного типа	3	здание изначально не приспособленное под склад, подвальные помещения, высота помещений менее 4 м, неотапливаемый ангар арочного типа, сельхозпостройки	2
4	Состояние	новое строительство, качественная отделка в отличном состоянии	5	построенное не ранее 1990г. или реконструированное в отличном или хорошем состоянии	4	построенное до 1985г. или реконструированное в хорошем или удовлетворительном состоянии	3	старой постройки, в удовлетворительном состоянии или требующее ремонта	2

№	Характеристика	Классы							
		5	Инженерные системы здания	современные инженерные системы (температурный режим, вентиляция, противопожарная сигнализация, автономная электростанция, пожаротушение, видеонаблюдение); система учета и контроля доступа сотрудников	5	современные инженерные системы (температурный режим, вентиляция, противопожарная сигнализация, автономная электростанция, пожаротушение, видеонаблюдение)	4	устаревшие инженерные системы (вентиляция противопожарная сигнализация, отопление, пожаротушение)	3
Интервал класса		20-25		16-19		12-15		8-12	

Источник информации: <http://www.ocenchik.ru/docs/163.htm>

Таким образом, необходимо классифицировать оцениваемые объекты недвижимости.

Сравнительная характеристика с оцениваемым объектом представлена в таблице ниже:

Таблица 13 Расчет баллов для классификации объекта оценки

№ п/п	Характеристика	Баллы
1	Местоположение, транспортная доступность	3
2	Прилегающая территория	3
3	Конструктивно- планировочные решения	3
4	Состояние	3
5	Инженерные системы здания	3
	Интервал класса	15

Источник информации: расчет оценщика

Вывод: Оцениваемые объекты недвижимости, по мнению оценщиков, согласно данной классификации принадлежат классу «С».

Краткая характеристика объектов-аналогов, выставленных на продажу и в аренду, по состоянию на дату оценки, представлены в таблицах ниже:



Таблица 14. Характеристика объектов-аналогов земельных участков, выставленных на продажу по состоянию на дату оценки

Показатель	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Площадь, кв. м	15 000	2 725	1 679
Цена продажи, руб.	150 000 000	30 000 000	34 900 000
Цена продажи 1 кв. м, руб.	10 000	11 009	20 786
Вид права	Собственность	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда
Дата выставления на торги	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Местоположение	г. Москва, проезд Проектируемый 4294-й, з/у 4	г. Москва, наб Нагатинская, вл 4А	г. Москва, ул. Рябиновая, д. 45 А
Кадастровый номер земельного участка/кад. квартал	77:04:0003011:2430	77:05:0004001:17	77:07:0012006:1034
Описание	Незастроенный земельный участок пром. Назначения	Незастроенный земельный участок пром. Назначения	Незастроенный земельный участок пром. Назначения
Категория / Разрешенное использование	Земли населенных пунктов/Для размещения объектов, характерных для населенных пунктов. По документу: под проектирование, строительство и последующую эксплуатацию крупного оптового продовольственного комплекса	Земли населенных пунктов/Для размещения объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения. По документу: эксплуатации существующих механических мастерских	Земли населенных пунктов/ для размещения объектов бытового обслуживания (обслуживание автотранспорта, склады)
Инженерные коммуникации	Электроснабжение на участке, канализация и водоснабжение по границе	Электроснабжение, канализация и водоснабжение по границе	На участке электричество 150 кВт., вода и теплосети подключены
Источник информации	База объявлений «ЯндексНедвижимость», тел.: +7 (916) 827 48-98, сайт: https://realty.yandex.ru	Проект «SOB.ru», сайт: https://sob.ru	База объявлений «ЯндексНедвижимость», тел.: +7 (916) 827 48-98, сайт: https://realty.yandex.ru

Таблица 15. Характеристика объектов-аналогов производственных комплексов, выставленных на продажу по состоянию на дату оценки

Показатель	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Площадь строений в составе единого объекта недвижимости (ЕОН), кв. м	3 105	2 045	2 082
Цена предложения с учетом НДС, руб.	128 000 000	107 000 000	95 000 000
Цена предложения с учетом НДС, руб. за 1 кв. м	41 224	52 325	45 627
Вид права	Право собственности на здания, право аренды на земельный участок	Право собственности на здания, право аренды на земельный участок	Право собственности на здания, право аренды на земельный участок
Дата выставления на торги	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Адрес	Москва, ЮАО, р-н Москворечье-Сабурово, Каширское ш., 47С24 (15 км от центра города)	Москва, ЮВАО, р-н Рязанский, Стахановская ул., 7 (13 км от центра города)	Москва, ЮАО, р-н Бирюлево Восточное, 6-я Радиальная ул., 20к1 (19 км от центра города)
Описание	Производственно-складской комплекс общей площадью 3105 кв.м (5 капитальных здания). Объект расположен на огороженной охраняемой территории, производственные помещения оборудованы ГПМ	Производственно-складской комплекс, состоящий из двух капитальных зданий общей площадью 2045 кв.м, в составе есть офисные помещения общей площадью 600 кв.м. Объект расположен на огороженной охраняемой территории, производственные помещения оборудованы ГПМ	Производственно-складской комплекс, состоящий из четырех зданий общей площадью 2082 кв.м, в составе есть офисные помещения общей площадью 700 кв.м. Есть неотапливаемые помещения площадью 880,4 кв.м. Объект расположен на огороженной охраняемой территории, производственные помещения оборудованы ГПМ
Площадь земельного участка в составе объекта, кв. м	4 458	4 141	5 538
Кад.№ земельного участка	77:05:0004015:33	77:04:0002006:24	77:05:0010001:3

Показатель	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов / Для размещения объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения. По документу: эксплуатации механических мастерских и бытовых сооружений предприятия.	Земли населенных пунктов / Для размещения производственных зданий. По документу: производственная деятельность (6.0)	Земли населенных пунктов / Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов
Состояние помещений	В помещениях производственно-складского назначения выполнена простая отделка, помещения находятся в удовлетворительном состоянии	В офисных помещениях выполнена стандартная отделка, состояние помещений - удовлетворительное, пригодное для эксплуатации. В помещениях производственно-складского назначения выполнена простая отделка, помещения находятся в удовлетворительном состоянии	В офисных помещениях выполнена стандартная отделка, состояние помещений - удовлетворительное, пригодное для эксплуатации. В помещениях производственно-складского назначения выполнена простая отделка, помещения находятся в удовлетворительном состоянии
Наличие коммуникаций	Все центральные коммуникации (отопление, водоснабжение, электроснабжение, канализация, охранные системы и системы пожаротушения).	Все центральные коммуникации (отопление, водоснабжение, электроснабжение, канализация, системы видеонаблюдения и пожаротушения)	Все центральные коммуникации (отопление, водоснабжение, электроснабжение, канализация, системы видеонаблюдения и пожаротушения). Есть неотапливаемые помещения площадью 880,4 кв.м.
Источник информации	База объявлений «AFY.ru», тел.: +7 (985) 521-11-22, сайт: https://afy.ru	База объявлений «Циан», тел.: +7 968 031-80-58, +7 985 911-32-77, сайт: https://www.cian.ru/	База объявлений «Циан», тел.: +7 985 736-80-44, сайт: https://www.cian.ru/

Таблица 16. Характеристика объектов-аналогов производственно-складской недвижимости, выставленных в аренду по состоянию на дату оценки

Показатель	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Площадь, кв.м	от 200 до 2000	от 125 до 150	750
Арендная ставка с учетом НДС, руб./кв.м/год	6 000	6 600	6 480
Наличие в составе ставки арендной платы коммунальных и эксплуатационных расходов	Ставка арендной платы включает эксплуатационные расходы, коммунальные платежи оплачиваются дополнительно	Ставка арендной платы включает эксплуатационные расходы, коммунальные платежи оплачиваются дополнительно	Ставка арендной платы включает эксплуатационные расходы, коммунальные платежи оплачиваются дополнительно
Местоположение	Москва, ЮВАО, р-н Печатники, наб. Курьяновская, 1	Москва, ЮАО, р-н Бирюлево Восточное, 6-я Радиальная ул., 16	Москва, ЮВАО, р-н Печатники, Батюнинская ул., 6
Описание	Производственно-складские отапливаемые помещения площадью от 200 до 2000 кв. м, расположенные на 1 этаже в производственно-складском здании. Территория комплекса огорожена, оборудована системой контроля доступа. В производственных помещениях выполнена простая отделка, помещения находятся в удовлетворительном состоянии. Здание обеспечено централизованными инженерными коммуникациями, в том числе водо-, электроснабжением, канализацией, отоплением, а также системами видеонаблюдения и пожаротушения.	Производственно-складские отапливаемые помещения площадью от 200 до 5000 кв. м, расположенные на 1 этаже в производственно-складском здании. Территория комплекса огорожена, оборудована системой контроля доступа. В производственных помещениях выполнена простая отделка, помещения находятся в удовлетворительном состоянии. Здание обеспечено централизованными инженерными коммуникациями, в том числе водо-, электроснабжением, канализацией, отоплением, а также системами видеонаблюдения и пожаротушения.	Производственно-складские отапливаемые помещения площадью 750 кв. м, расположенные на 1 этаже в производственно-складском здании. Территория комплекса огорожена, оборудована системой контроля доступа. В производственных помещениях выполнена простая отделка, помещения находятся в удовлетворительном состоянии. Здание обеспечено централизованными инженерными коммуникациями, в том числе водо-, электроснабжением, канализацией, отоплением, а также системами видеонаблюдения и пожаротушения.
Источник информации	База объявлений «Циан», тел.: +7 495 789-49-27, сайт: https://www.cian.ru/	База объявлений «Циан», тел.: +7 963 718-24-20, сайт: https://www.cian.ru/	База объявлений «Циан», тел.: +7 985 197-34-47 +7 495 220-32-06, сайт: https://www.cian.ru/

Таблица 17. Характеристика объектов-аналогов производственно-складской недвижимости, выставленных в аренду по состоянию на дату оценки

Показатель	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Площадь, кв.м	от 100 до 700	1 000	1 600
Арендная ставка с учетом НДС, руб./кв.м/год	1 800	1 560	1 440
Дата выставления на торги	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Наличие в составе ставки арендной платы коммунальных и эксплуатационных расходов	Ставка арендной платы включает эксплуатационные расходы, коммунальные расходы оплачиваются отдельно	Ставка арендной платы включает эксплуатационные расходы, коммунальные расходы оплачиваются отдельно	Ставка арендной платы включает эксплуатационные расходы, коммунальные расходы оплачиваются отдельно
Местоположение	г. Москва, САО, р-он Восточное Дегунино, м. Алтуфьево, ул Дубнинская, 83А	г. Москва, СВАО, р-н Отрадное, Юрловский проезд, 2С1	Москва, СВАО, р-н Бабушкинский, Енисейская ул., 39
Описание	Открытая площадка с твердым покрытием, предназначенная для стоянки автотранспорта, размещения грузов. Расположена на охраняемой территории	Открытая площадка с твердым покрытием, предназначенная для стоянки автотранспорта, размещения грузов. Расположена на охраняемой территории.	Открытая площадка с твердым покрытием, предназначенная для стоянки автотранспорта, размещения грузов. Расположена на охраняемой территории.
Техническое состояние	Удовлетворительное техническое состояние, пригодное для эксплуатации по функциональному назначению	Удовлетворительное техническое состояние, пригодное для эксплуатации по функциональному назначению	Удовлетворительное техническое состояние, пригодное для эксплуатации по функциональному назначению
Источник информации	База объявлений «Авито», тел.: +7 (916) 231-71-60, сайт: https://www.avito.ru/	База объявлений «Циан», тел.: +7 968 002-12-40 +7 495 902-62-19, сайт: https://www.cian.ru/	База объявлений «Циан», тел.: +7 903 969-55-99, сайт: https://www.cian.ru/

Основные ценообразующие факторы, влияющие на цену продажи для земельных участков:

При расчете рыночной цены продажи учитывались следующие ценообразующие параметры:

- **объем передаваемых прав.** Величина корректировки к стоимости объектов-аналогов по данному фактору рассчитана на основании информации, представленной на стр. 169 в «Справочнике оценщика недвижимости-2018. Земельные участки», изданного под ред. Л.А. Лейфера в 2018 года. Среднее значение отношения удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности составляет 0,84.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 20

Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности				
№	Категория города	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	С населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,85	0,80	0,90
2	С населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,84	0,79	0,90
3	С населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,84	0,79	0,90
4	С населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,85	0,80	0,90
5	С населением от 1000 тыс. чел.	0,85	0,81	0,90
6	Москва	0,84	0,79	0,89

Рисунок 22. Значения корректировок на объем передаваемых прав для цены продажи объектов по данным «Справочника оценщика недвижимости - 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», изданного под ред. Л. А. Лейфера в 2018 году

- **диапазон скидки на торг, предоставляемой при продаже коммерческой недвижимости.** Диапазон скидки на торг, предоставляемой при сделках купли-продажи земельных участков, расположенных в Москве, определен на основании данных «Справочника расчетных

данных для оценки и консалтинга», изданного под редакцией Е.Е. Яскевича¹¹, и составляет 12%.



СРД-23, ноябрь 2018 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок.

Интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	4-8 (6)	7-9 (8)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	9-14 (11,5)
Екатеринбург	4-6 (5)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	7-10 (8,5)	7-9 (8)	10-14 (12)	10-14 (12)
Краснодар	3-4 (3,5)	6-9 (7,5)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-9 (7)	8-12 (10)	6-8 (7)	10-12 (11)	6-10 (8)	10-14 (12)	12-14 (12)
Новосибирск	5-7 (6)	7-9 (8)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	6-7 (6,5)	10-12 (11)	10-14 (12)
Ростов-на-Дону	5-7 (6)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	5-7 (6)	10-12 (11)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	10-14 (12)
С.-Петербург	4-6 (5)	7-9 (8)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	5-9 (7)	9-10 (9,5)	7-10 (8,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Среднее по крупным городам	5,2	8,1	6,2	9,8	6,3	10,1	7,3	11,5	11,6

Рисунок 23. Корректировка на уторгование для объектов недвижимости (СРД-23)

- **состояние рынка.** Все предложения по продаже объектов-аналогов опубликованы до даты оценки и являются актуальными по состоянию на дату оценки, в связи, с чем корректировка по данному фактору не применялась;
- **местоположение объекта.** Расчет корректировки на местоположение произведен на основании средних удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков в разрезе кварталов, предназначенных для размещения объектов производственного назначения, определенных на основании Приложения к распоряжению Департамента городского имущества города Москвы от 29 ноября 2018 г. № 40628 по состоянию на 1 января 2018 года.
- **площадь объекта.** В рамках настоящего отчета, величина корректировки на различие в общей площади объектов определялась по методике, подробно изложенной в книге «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки», изданного под ред. Л. А. Лейфера в 2018 году.

¹¹ Источник информации: Сборник рыночных корректировок», СРД № 23, под ред. Яскевича, г. Москва, 2018

- **коммуникации.** Величина корректировки к стоимости объектов-аналогов по данному фактору рассчитана на основании информации, представленной в «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки», изданного под ред. Л.А. Лейфера в 2018. Среднее значение корректирующих коэффициентов, увеличивающих стоимость земельных участков, обеспеченных электроснабжением, составляет 1,19. Среднее значение корректирующих коэффициентов, увеличивающих стоимость земельных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией, составляет 1,16.

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов, усредненных по городам России

Таблица 60

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,19	1,08	1,32
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,19	1,08	1,32
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,16	1,05	1,29

Рисунок 24. Значения корректировок на наличие коммуникаций для цены продажи объектов по данным «Справочника оценщика недвижимости - 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», изданного под ред. Л. А. Лейфера в 2018 году

Основные ценообразующие факторы, влияющие на цену продажи для объектов производственно-складского назначения:

При расчете рыночной цены продажи учитывались следующие ценообразующие параметры:

- **объем передаваемых прав.** В рамках оценки определяется право собственности на здания и право долгосрочной аренды на земельные участки. Земельные участки в составе объектов-аналогов №№1-3 оформлены на праве долгосрочной аренды, корректировка по данному фактору не применялась.

- **диапазон скидки на торг, предоставляемой при продаже коммерческой недвижимости.** Диапазон скидки на торг, предоставляемой при сделках купли-продажи производственно-складской недвижимости, расположенной в средних городах, определен на основании данных «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга», изданного под редакцией Е.Е. Яскевича¹², и составляет 12%.
- **состояние рынка.** Все предложения по продаже объектов-аналогов опубликованы до даты оценки и являются актуальными по состоянию на дату оценки, в связи, с чем корректировка по данному фактору не применялась;
- **местоположение объекта.** Величина корректировки на местоположение в зависимости от удаления от центра рассчитана на основании информации, представленной в «Сборнике рыночных корректировок», изданного под редакцией Е.Е. Яскевича¹³.
- **площадь объекта.** В рамках настоящего отчета, величина корректировки на различие в общей площади объектов определялась по методике, подробно изложенной в книге «Справочника оценщика недвижимости 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», изданного под ред. Л. А. Лейфера в 2018 году.
- **функциональное назначение.** Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости - 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», изданного под ред. Л. А. Лейфера в 2018 году, отношение стоимости 1 кв.м административных помещений к стоимости 1 кв.м производственно-складских помещений принят равным 1,5.
- **коммуникации.** Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости - 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», изданного под ред. Л. А. Лейфера в 2018 году, отношение стоимости 1 кв.м неотапливаемых помещений к стоимости 1 кв.м отапливаемых помещений принят равным 0,76.
- **уровень отделки и техническое состояние помещений.** Состояние оцениваемого помещения и помещений объектов-аналогов №№1-3 характеризуется как удовлетворительное, выполнена простая отделка, проведение ремонта не требуется, корректировка по данному фактору не применялась.
- **наличие дополнительных улучшений.** Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости - 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», изданного под ред. Л. А. Лейфера в 2018 году, отношение стоимости 1 кв.м помещений, оборудованных на ГПМ, к стоимости 1 кв.м помещений принят равным 0,89.

Основные ценообразующие факторы, влияющие на ставку аренды для объектов производственно-складского назначения:

При расчете рыночной ставки арендной платы учитывались следующие ценообразующие параметры:

¹² Источник информации: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД № 23, под ред. Яскевича, г. Москва, 2018

¹³ Источник информации: Сборник рыночных корректировок, СРК № 18, под ред. Яскевича, г. Москва, 2018

диапазон скидки на торг, предоставляемой при продаже коммерческой недвижимости. Диапазон скидки на торг, предоставляемой при сделках аренды производственно-складской недвижимости, расположенной в средних городах, определен на основании данных «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга», изданного под редакцией Е.Е. Яскевича¹⁴, и составляет 8,80%.

- **состояние рынка.** Все предложения по продаже объектов-аналогов опубликованы до даты оценки и являются актуальными по состоянию на дату оценки, в связи, с чем корректировка по данному фактору не применялась;
- **местоположение объекта.** В ходе проведенного анализа местоположения оцениваемого объекта и объектов-аналогов, оценщик пришел к выводу, что различия в ставках арендной платы, обусловленное данным фактором, отсутствуют.
- **площадь объекта.** В ходе проведенного мониторинга рынка аренды объектов недвижимости коммерческого назначения г. Москва, оценщиком было выявлено, что различия в площади не влияют на ставку аренды, поскольку арендодатели готовы сдавать помещения как по частям, так и полностью, поскольку для арендодателя главное – общая наполняемость площадей, а не количество арендаторов.
- **коммуникации.** Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости - 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», изданного под ред. Л. А. Лейфера в 2018 году, отношение стоимости 1 кв.м неотапливаемых помещений к стоимости 1 кв.м отапливаемых помещений принят равным 0,76.
- **функциональное назначение.** Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости - 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», изданного под ред. Л. А. Лейфера в 2018 году, отношение стоимости 1 кв.м административных помещений к стоимости 1 кв.м производственно-складских помещений принят равным 1,5.
- **уровень отделки и техническое состояние помещений.** Различия по данному фактору не выявлены. Корректировка не применялась.

¹⁴ Источник информации: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД № 23, под ред. Яскевича, г. Москва, 2018

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Недвижимое имущество

Понятие «наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает выбор такого использования из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово приемлемых и юридически допустимых вариантов, при котором достигается максимально возможная доходность.

Анализ наиболее эффективного использования включает в себя проверку соответствия различных вариантов использования объекта оценки следующим критериям (ограничениям):

- **Законодательная разрешенность:** рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах, земельным и природоохранным законодательством.
- **Физическая возможность:** рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.
- **Финансовая осуществимость:** рассмотрение того, какие физически осуществимые и разрешенные законом виды использования являются доходными.
- **Максимальная эффективность:** рассмотрение того, какое из финансово осуществимых видов использования будет приносить максимальный чистый доход и, соответственно, обеспечит максимальную текущую стоимость оцениваемого объекта.

По вышеописанному алгоритму оценщиком был проведен анализ эффективности использования

При анализе критерия законодательной разрешенности, на основании имеющихся документов, было выявлено, что оцениваемые объекты представляют собой помещения административного назначения. Поскольку в распоряжении оценщика отсутствует информация о возможности изменения юридического статуса объектов и их функционального использования, прогнозирование величины доходов от альтернативных вариантов использования оцениваемых объектов не является целесообразным. Таким образом, критерии законодательной разрешенности накладывает ограничения на вид разрешенного использования оцениваемых объектов.

Объемно-планировочные и конструктивные характеристики оцениваемых улучшений наилучшим образом отвечают именно текущему способу их использования в качестве объектов производственно-складского назначения, т.е. критерий физической возможности также указывает на отсутствие альтернатив текущему способу использования улучшений объекта оценки. Значительное изменение их функционального использования заведомо приведет к недополучению собственником доходов, не сопоставимому по масштабам с возможными выгодами от такого изменения, и, следовательно, не будет являться экономически приемлемым.

Таким образом, по мнению оценщиков, наиболее эффективным использованием вышеуказанных объектов недвижимого имущества является их текущее использование в качестве объектов производственно-складского назначения.

Движимое имущество

Исходя из назначения и технического состояния оцениваемого имущества, на основании анализа перечисленных выше критериев, оценщиками сделан вывод о наиболее эффективном использовании оцениваемого объекта, совпадающим с его текущим способом использования.



Описание процесса оценки объекта оценки

Нормативная база. Термины и определения

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

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

Ликвидационная стоимость – это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Подходы к оценке

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

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

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход 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.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

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

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

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

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

Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений.

Определение стоимости эквивалентного земельного участка

При расчете рыночной стоимости земельного участка оценщик в своих расчетах применял федеральные стандарты оценки и использовали Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 г. № 1102-р.

Методы, применяемые при расчете стоимости земельных участков в рамках Затратного подхода.

Согласно ФСО №1: «Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний». Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Земельные участки являются невозпроизводимой, нерукотворной недвижимостью, к ним не применимо понятие стоимости воспроизводства, и имеют уникальные характеристики местоположения, поэтому к ним неприменимо понятие стоимости замещения.

Поскольку ФСО №1 регламентирует, что «Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства», то с учетом требований п.п.15 и 23 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1) и в соответствии с п.20 ФСО №1 Оценщик решил не применять затратный подход к оценке объекта недвижимости.

Согласно методическим рекомендациям при оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Методы, применяемые при расчете стоимости земельных участков в рамках Доходного подхода.

Согласно ФСО №1: «Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки». Согласно рекомендациям в доходном подходе при оценке земельных участков возможно реализовать следующие методы.

Метод капитализации земельной ренты. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты. Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

Метод остатка. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;

- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений. Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Метод предполагаемого использования. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка. При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования. Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, полу-

чаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Поскольку ФСО №1 регламентирует, что «Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы», то Оценщик решил применить доходный подход, метод предполагаемого использования, с учетом требований п.п.13 и 21 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1) и в соответствии с п.20 ФСО №1.

Методы, применяемые при расчете стоимости земельных участков в рамках Сравнительного подхода.

Согласно ФСО №1: «Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов». При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

В соответствии с п. 22 ФСО 1 «Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

Метод распределения. Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:



- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод выделения. Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.
- Метод предполагает следующую последовательность действий:
- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом - квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

Метод сравнения продаж. Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков).

Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов. К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

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

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками. Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно - регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

Самым надежным из перечисленных методов принято считать метод сравнения продаж. Расчет рыночной стоимости прав на земельный участок методом сравнения продаж заключается в анализе цен предложения аналогичных земельных участков (сделок по переуступке прав аренды), сравнении их с оцениваемым участком и внесении соответствующих поправок на различия, кото-

рые имеются между сопоставимыми участками и оцениваемым. В результате сначала устанавливается продажная цена каждого сопоставимого участка, как если бы он имел те же характеристики, что и оцениваемый участок.

Согласование результатов

Согласно п. 25 ФСО 1 «В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии)».

Согласно п. 28 ФСО 7 «В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости».

Последовательность проведения оценки

Проведение оценки включает следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.



Обоснование отказа от применяемых подходов

Недвижимое имущество

В сложившихся условиях развитого рынка продажи и предоставления в аренду объектов недвижимости производственно-складского назначения г. Москвы, применение затратного подхода не является оправданным, поскольку во многих случаях не отражает достоверную рыночную стоимость.

Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объектов недвижимого имущества (см. предыдущие разделы настоящего отчета), в том числе – анализ исходных данных, определяющих количественный и качественный состав объекта оценки, анализ его правового статуса и локального окружения, сбор информации и анализ соответствующих сегментов рынка коммерческой недвижимости, позволили сделать вывод о возможности использования в рамках настоящего отчета доходного и сравнительного подходов для определения рыночной стоимости имущественного комплекса, расположенного на земельных участках кад. № 77:05:0008005:95 и 77:04:0004018:1002.

Движимое имущество

Для определения рыночной стоимости оцениваемых транспортных средств был использован метод сравнительного подхода, поскольку вторичный рынок автомобилей оцениваемых марок достаточно развит. Сравнительный подход дает представление о ценах покупки и продажи аналогичного имущества, сложившихся на момент оценки на вторичном рынке.



Сравнительный подход

Методические основы

Сравнительный подход базируется на трех принципах оценки недвижимости: спроса и предложения, замещения и вклада. С помощью этого подхода, посредством анализа рыночных цен предложений по аренде аналогичных объектов недвижимости, моделируется рыночная ставка арендной платы объекта недвижимости. В том случае, если рассматриваемый сегмент рынка недвижимости соответствует условиям свободной конкуренции и не претерпел существенных изменений, аналогичный объект недвижимости будет сдан в аренду приблизительно за ту же цену.

Поскольку объективно не существует двух абсолютно одинаковых объектов недвижимости по всем рассматриваемым параметрам (экономическим, физическим, правовым и т.д.), возникает необходимость соответствующей корректировки цен арендных ставок сравнимых объектов недвижимости, которая может быть как положительной, так и отрицательной.

Ставки аренды сравнимых объектов недвижимости являются одним из факторов, определяющих спрос на оцениваемый объект. Маловероятно, что потенциальные арендаторы заплатят за оцениваемый объект недвижимости больше, чем заплатили бы за аналогичный объект.

Для реализации сравнительного подхода в настоящем отчете применена модель, основанная на прямом сравнении предложений по сдаче аналогичных объектов, поскольку рынок аренды объектов недвижимости производственно-складского и административного назначения достаточно развит, что позволяет получить достоверные выводы о ставках арендной платы за объект оценки.

Оценка рыночной стоимости недвижимого имущества в рамках сравнительного подхода

Методические основы

Сравнительный подход к оценке недвижимости базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами. Далее вносятся корректировки, учитывающие различия между оцениваемым объектом и аналогами.

Стоимость объекта оценки сравнительным подходом была определена методом сравнения продаж на основании анализа предложений вторичного рынка прав собственности объектов недвижимости г. Москвы.

Использование сравнительного подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж подразумевает следующие шаги:

- анализ рыночной ситуации по объектам недвижимости рассматриваемого типа, региону, и выбор информационного массива для реализации последующих этапов;
- определение единиц сравнения и показателей (элементов сравнения), существенно влияющих на стоимость рассматриваемого объекта недвижимости;
- разработка модели, которая связывает единицы сравнения с показателями (элементами сравнения);
- расчет корректировок показателей (элементов сравнения) по данным рынка;

- применение модели к объектам сравнения для расчета скорректированных цен продаж объектов сравнения;
- анализ скорректированных цен продаж объектов сравнения для определения стоимости оцениваемого объекта.

В оценочной практике корректировки вносятся по ценообразующим факторам, которые характеризуют объект оценки и сопоставимые объекты аналоги. При корректировке ценовых показателей для сравнимых объектов все корректировки производятся от объекта сравнения к объекту оценки.

Определение стоимости эквивалентного земельного участка

При расчете рыночной стоимости земельного участка оценщик в своих расчетах применял федеральные стандарты оценки и использовал Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 г. № 1102-р.

Методы, применяемые при расчете стоимости земельных участков в рамках Затратного подхода.

Согласно ФСО №1: «Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний». Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Земельные участки являются невозпроизводимой, нерукотворной недвижимостью, к ним не применимо понятие стоимости воспроизводства, и имеют уникальные характеристики местоположения, поэтому к ним неприменимо понятие стоимости замещения.

Поскольку ФСО №1 регламентирует, что «Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства», то с учетом требований п.п.15 и 23 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1) и в соответствии с п.20 ФСО №1 Оценщик решил не применять затратный подход к оценке объекта недвижимости.

Согласно методическим рекомендациям при оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Методы, применяемые при расчете стоимости земельных участков в рамках Доходного подхода.



Согласно ФСО №1: «Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки». Согласно рекомендациям в доходном подходе при оценке земельных участков возможно реализовать следующие методы.

Метод капитализации земельной ренты. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты. Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

Метод остатка. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;

- расчет стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений. Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Метод предполагаемого использования. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка. При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования. Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Поскольку ФСО №1 регламентирует, что «Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы», то Оценщик решил применить

доходный подход, метод предполагаемого использования, с учетом требований п.п.13 и 21 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1) и в соответствии с п.20 ФСО №1.

Методы, применяемые при расчете стоимости земельных участков в рамках Сравнительного подхода.

Согласно ФСО №1: «Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов». При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

В соответствии с п. 22 ФСО 1 «Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

Метод распределения. Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод выделения. Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок.

При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.
- Метод предполагает следующую последовательность действий:
- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом - квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

Метод сравнения продаж. Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков).

Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:



- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов. К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

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

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками. Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно - регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

Самым надежным из перечисленных методов принято считать метод сравнения продаж. Расчет рыночной стоимости прав на земельный участок методом сравнения продаж заключается в анализе цен предложения аналогичных земельных участков (сделок по переуступке прав аренды), сравнении их с оцениваемым участком и внесении соответствующих поправок на различия, которые имеются между сопоставимыми участками и оцениваемым. В результате сначала устанавливается продажная цена каждого сопоставимого участка, как если бы он имел те же характеристики, что и оцениваемый участок.

Расчет рыночной стоимости земельных участков кадастровый номер 77:05:0008005:95 и 77:04:0004018:1002 в рамках сравнительного подхода

В качестве аналогов для объекта оценки при проведении прямого сравнительного анализа предложений по купле-продаже объектов недвижимости выбраны земельные участки, расположенные в г. Москва, предназначенные для размещения промышленных объектов.

Описание сопоставимых объектов-аналогов

Предложения по продаже сопоставимых земельных участков представлены в таблице ниже. Характеристики объектов-аналогов уточнялись оценщиком в ходе консультаций с представителями продавцов по телефонам, указанным в объявлениях.

Таблица 18. Характеристика оцениваемых земельных участков и объектов-аналогов

Показатель	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Площадь, кв. м	15 000	2 725	1 679
Цена продажи, руб.	150 000 000	30 000 000	34 900 000
Цена продажи 1 кв. м, руб.	10 000	11 009	20 786
Вид права	Собственность	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда
Дата выставления на торги	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Местоположение	г. Москва, проезд Проектируемый 4294-й, з/у 4	г. Москва, наб Нагатинская, вл 4А	г. Москва, ул. Рябиновая, д. 45 А
Кадастровый номер земельного участка/кад. квартал	77:04:0003011:2430	77:05:0004001:17	77:07:0012006:1034
Описание	Незастроенный земельный участок пром. Назначения	Незастроенный земельный участок пром. Назначения	Незастроенный земельный участок пром. Назначения
Категория / Разрешенное использование	Земли населенных пунктов/Для размещения объектов, характерных для населенных пунктов. По документу: под проектирование, строительство и последующую эксплуатацию крупного оптового продовольственного комплекса	Земли населенных пунктов/Для размещения объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения. По документу: эксплуатации существующих механических мастерских	Земли населенных пунктов/ для размещения объектов бытового обслуживания (обслуживание автотранспорта, склады)
Инженерные коммуникации	Электроснабжение на участке, канализация и водоснабжение по границе	Электроснабжение, канализация и водоснабжение по границе	На участке электричество 150 кВт., вода и теплосети подключены
Источник информации	База объявлений «ЯндексНедвижимость», тел.: +7 (916) 827 48-98, сайт: https://realty.yandex.ru	Проект «SOB.ru», сайт: https://sob.ru	База объявлений «ЯндексНедвижимость», тел.: +7 (916) 827 48-98, сайт: https://realty.yandex.ru

Копии интернет-страниц с предложениями о продаже земельных участков, выбранных в качестве объектов-аналогов, представлены на рисунках ниже.

realty.yandex.ru/offer/7747029705658751352/?objectid=


Бронирование от: Lamoda Рамблер Facebook Главная страница Р Сервисы Яндекса Начальная страница

Участок коммерческого назначения, 150 соток

Москва, Проектируемый проезд № 4294

М Каптевниковская, 34 мин М Кашарская, 37 мин М Коломенская, 41 мин М Мядино, 42 мин

6 ноября 2010 г. (обновлено 21 ноября) Просмотры: 486 № 7747029705658751352



150 000 000 Р
Следить за ценой

1 000 000 Р за сот.

+7 (916) 827 48-98

Андреев Андрей Андреевич
Агентство «Город Столиц»

Расположение
Объекты рядом

Панорама
Обзор вокруг

Транспорт
Оценки nearby

Качество воздуха
Средняя

150 000 000 Р

150 соток, участок коммерческого назначения

+7 (916) 827 48-98

Андреев Андрей Андреевич
Агентство «Город Столиц»

Описание

150 соток – общая площадь

Электроснабжение: Магистральный

г. Москва 1-й Курьяновский проезд, продается земельный участок 150 соток.
Категория земли: Земли населенных пунктов. Разрешенное использование: Для размещения объектов специального назначения. Коммуникации: эл.во 40кВт, вода и канализация по границе.
Удобная транспортная доступность. Собственность.

+7 (916) 827 48-98 Андреев Андрей Андреевич
Агентство «Город Столиц»




Рисунок 25. Предложение о продаже объекта-аналога № 1

[База недвижимости](#) >> [Метро Нагатинская](#) >> [Нагатинская наб.](#) >> [Коммерческий земельный участок, Нагатинская наб., 4](#)

Продается коммерческий земельный участок, Нагатинская наб., 4

М Нагатинская (10 мин. пешком)
М Верхние Котлы м. (МЦК) (12 мин. пешком)

Нагатинская наб., 4
 Дата публикации: 24 января 2019
 Дата обновления: 14 мая 2019

30 000 000 P
10 714 за м.кв.

Sob.ru Оценка Оцените стоимость квартиры за 3 минуты по 375 параметрам [Перейти к оценке](#)

Класс: не указано	Охрана: не указано	Территория: не указано	Статус сделки: продажа
Площадь min: 2 800 м ²	Парковка: не указано		
Площадь max: 2 800 м ²			
Этаж: 1			

Описание

Предложение напрямую от правообладателя, все остальные объявления о продаже данного участка, не актуальные. Продается земельный участок 28 соток. Кадастровый номер 77:05:0004001:17. Ровной прямоугольной формы. Первая линия Нагатинская набережная. Продается по Переуступки прав Аренды от города. Договор на 49 лет, до 2046 г. Назначение: земли населенных пунктов, эксплуатация механических мастерских. Возможно использовать под строительство автосервиса, склада. Возможно изменить назначение под Ваши нужды. возможен торг. Москва г, Нагатино-Садовники, Нагатинская набережная 4, м. Нагатинская, продается Промышленные земли, общ. пл. 2800 кв.м.

Рисунок 26. Предложение о продаже объекта-аналога № 2

gmap.yandex.ru/ob/774702970648712385/


хресс | Бронирование отелей | Lamoda | Рамблер | Facebook | Главная страница | Сервисы Яндекса | Начальная страница

Участок коммерческого назначения, 17 соток

Москва, Рабиновича улица, 45А

Общая: 13 мин. | Куцевова: 22 мин. | Минусинский проспект: 24 мин. | Говорова: 27 мин.

31 января 2018 г. (обновлено 21 марта) | Просмотров: 1 262 | №774702970648712385



34 900 000 Р
Следить за ценой

2 052 941 Р за сот.

+7 (916) 827 48-98

Андреев Андрей Андреевич
Агентство «Город Столиц»

Расположение Объекта продаж

Панорама Обзор участка

Транспорт Садик

Качество воздуха Садик

34 900 000 Р
17 соток, участок коммерческого назначения

+7 (916) 827 48-98

Андреев Андрей Андреевич
Агентство «Город Столиц»

Описание

17 соток — общая площадь

Электроснабжение: Магистральный

Продан земельный участок 17 соток.
Категория земель: Земли населенных пунктов, Разрешенное использование: для размещения объектов бытового обслуживания (обслуживание автотранспорта, склады). Размер объекта по ГТДЗ до 1200м2 без ограничения высоты. Коммуникации: эл-во 150 кВт., вода и теплосети подведены. Удобная транспортная доступность.

+7 (916) 827 48-98 | Андреев Андрей Андреевич | Агентство «Город Столиц»




Рисунок 27. Предложение о продаже объекта-аналога № 3

Выбор единицы сравнения

В качестве единицы сравнения при оценке стоимости земельных участков выбирается количество рублей за 1 кв. м площади земли. Выбор данной единицы сравнения связан с тем, что это общепринятая единица сравнения, используемая участниками рынка при заключении договоров купли-продажи, является общей для объекта оценки и объектов аналогов и имеющейся информации по аналогам достаточно для ее расчета. Выбранная единица сравнения является удельной величиной, что позволяет корректно сравнивать объекты различной площади. Иногда участниками рынка используется количество долларов за сотку площади – данная единица сравнения кратна выше приведенной единице сравнения на курс доллара на дату оценки. Для перевода долларовой единицы сравнения в рублевую единицу сравнения оценщик используется официальный курс доллара США на дату оценки по данным Банка России. Остальные единицы сравнения практически не используются участниками рынка, в объявлениях не публикуется достаточно информации для их расчета, поэтому не рассматриваются в Отчете.

Описание и расчет вносимых корректировок при корректировании значения единицы сравнения для объектов-аналогов

Для того чтобы рассчитать величину стоимости за единицу сравнения объекта оценки в рамках сравнительного подхода, необходимо провести анализ цен предложения объектов-аналогов и выполнить корректировки цен предложения в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом.

В настоящем расчете были определены корректировки по ценообразующим факторам:

- на состав передаваемых прав на объект,
- на состояние рынка (дату предложения/сделки),
- на местоположение,
- на масштаб (размер площади объекта),
- на категорию земель, вид разрешенного использования,
- на наличие дополнительных улучшений,
- на наличие инженерных коммуникаций.

Формула расчета скорректированной единицы сравнения:

(1) $C_p = C_d + (1 + K\%)$ или $C_p = C_d + K_a$, где

- C_p – скорректированная величина единицы сравнения (скорректированная цена) после применения корректировки;
- C_d – скорректированная величина единицы сравнения (скорректированная цена) до применения корректировки;
- $K\%$ - относительная корректировка в %;
- K_a - абсолютная корректировка в руб./кв.м;

Ниже представлено объяснение примененных корректировок.

Корректировка на объем передаваемых прав

Оцениваемые земельные участки оформлены на праве долгосрочной аренды, объекты-аналоги №№1,2– на праве долгосрочной аренды, земельный участок объекта-аналога №1 оформлен на праве собственности, в связи с чем необходимо применить корректировку по данному фактору.

Величина корректировки к стоимости объектов-аналогов по данному фактору рассчитана на основании информации, представленной на стр. 169 в «Справочнике оценщика недвижимости-2018. Земельные участки», изданного под ред. Л.А. Лейфера в 2018 года. Среднее значение отношения удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности составляет 0,84.

Таким образом, корректировка к стоимости объектов-аналогов составит: $(0,84/1-1)*100 = -16\%$.

Корректировка на возможность торга

Как правило, объявленная цена продажи объектов коммерческой недвижимости не является окончательной и может быть снижена в процессе торгов.

Диапазон скидки на торг, предоставляемой при сделках купли-продажи земельных участков, расположенных в Москве, определен на основании данных «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга», изданного под редакцией Е.Е. Яскевича¹⁵, и составляет 12%.

Копии страниц издания, на основании данных которого применяется корректировка, приведена в разделе «Анализ рынка объекта оценки» настоящего Отчета.

Таким образом, на основании выше изложенного, размер корректировки по данному фактору к стоимости объектов-аналогов принят на уровне (-12%).

Корректировка на местоположение

Местоположение является одним из ценообразующих факторов при расчете рыночной стоимости объектов недвижимости коммерческого назначения.

Расчет корректировки на местоположение произведен на основании средних удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков в разрезе кварталов, предназначенных для размещения объектов производственного назначения, определенных на основании Приложения к распоряжению Департамента городского имущества города Москвы от 29 ноября 2018 г. № 40628 по состоянию на 1 января 2018 года, по следующей формуле:

$$(2) \quad \Pi = \frac{K_o}{K_{ан}} - 1, \text{ где:}$$

- K_o – средний удельный показатель кадастровой стоимости земельных участков, расположенных в кадастровом квартале оцениваемого объекта;
- $K_{ан}$ – средний удельный показатель кадастровой стоимости земельных участков, расположенных в кадастровых кварталах объектов-аналогов.

¹⁵ Источник информации: Сборник рыночных корректировок», СРД № 23, под ред. Яскевича, г. Москва, 2018

Расчет корректировок на местоположение представлен в таблице ниже.

Таблица 19. Расчет корректировки на местоположение для земельных участков кад. № 77:05:0008005:95

Наименование объекта	Кадастровый квартал	Средний удельный показатель кадастровой стоимости земельных участков для размещения объектов производственного назначения, руб./кв. м	Корректировка, %
Оцениваемый земельный участок	77:05:0008005	7 822,96	
Объект-аналог № 1	77:04:0003011	5 387,72	45,20
Объект-аналог № 2	77:05:0004001	12 739,48	-38,59
Объект-аналог № 3	77:07:0012006	8 193,98	-4,53

Таблица 20. Расчет корректировки на местоположение для земельных участков кад. № 77:04:0004018:1002

Наименование объекта	Кадастровый квартал	Средний удельный показатель кадастровой стоимости земельных участков для размещения объектов производственного назначения, руб./кв. м	Корректировка, %
Оцениваемый земельный участок	77:04:0004018	10 958,68	
Объект-аналог № 1	77:04:0003011	5 387,72	103,40
Объект-аналог № 2	77:05:0004001	12 739,48	-13,98
Объект-аналог № 3	77:07:0012006	8 193,98	33,74

Корректировка на площадь

В ходе проведенного мониторинга рынка земельных участков для размещения промышленных и административных объектов, оценщиком был сделан вывод о том, что при увеличении площади стоимость земельных участков в пересчете на единицу площади уменьшается.

В рамках настоящего отчета, величина корректировки на различие в общей площади объектов определялась по методике, подробно изложенной в книге «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки», изданного под ред. Л. А. Лейфера в 2018 году.

$$(3) \quad \Pi = \frac{K_o}{K_{ан}} - 1, \text{ где:}$$

- K_o – удельный коэффициент характеризующий стоимость объекта оценки;
- $K_{ан}$ – удельный коэффициент характеризующий стоимость объекта-аналога.

Корректировка по данному фактору рассчитывалась на основании зависимости для объектов недвижимости производственного назначения, представленной на рисунке ниже:

**Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба
для земельных участков под индустриальную
застройку (промышленного назначения),
расположенных в городах с различной численностью**

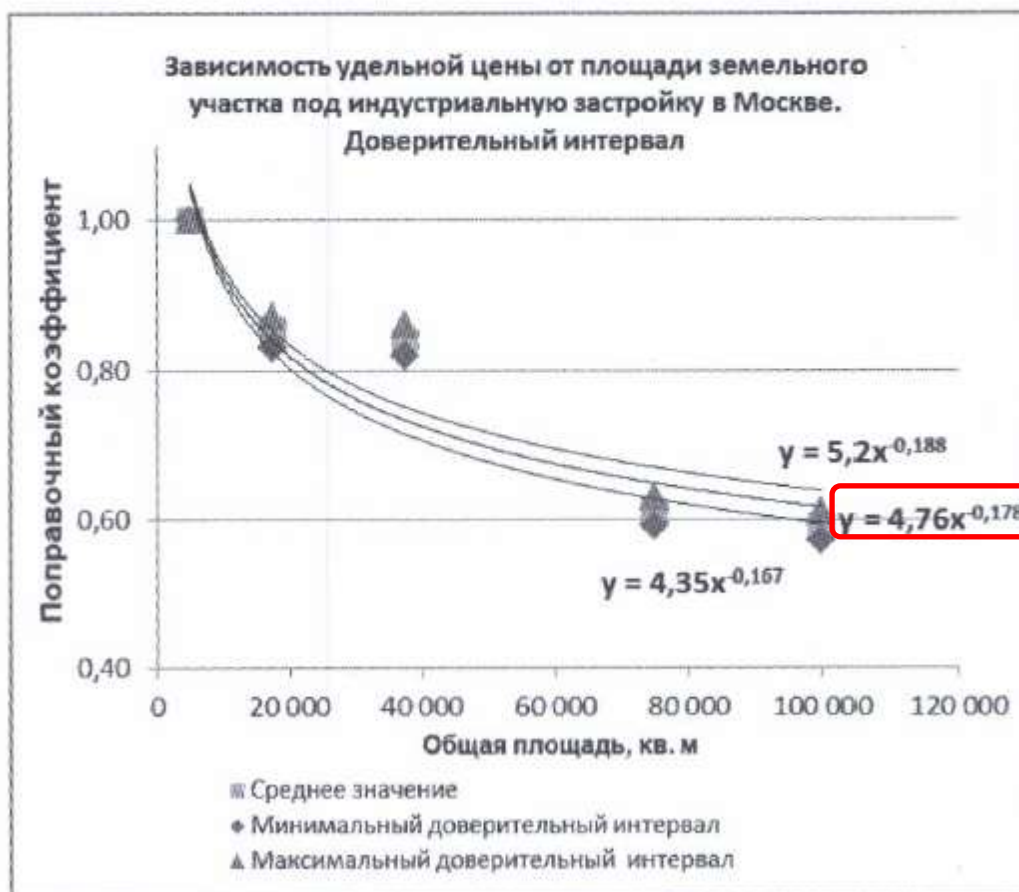


Рис. 31

Рисунок 28. Зависимости стоимости объектов коммерческой недвижимости от общей площади

Расчет корректировки по данному фактору представлен в таблице ниже:

Таблица 21. Расчет корректировки на площадь для земельного участка кад. № 77:05:0008005:95

Наименование объекта	Площадь, кв. м	Корректировочный коэффициент	Корректировка, %
Объект оценки	5 259	1,036	
Объект-аналог №1	15 000	0,860	20,47
Объект-аналог №2	2 725	1,164	-11,00
Объект-аналог №3	1 679	1,269	-18,36

Таблица 22. Расчет корректировки на площадь для земельного участка кад. № 77:04:0004018:1002

Наименование объекта	Площадь, кв. м	Корректировочный коэффициент	Корректировка, %

Наименование объекта	Площадь, кв. м	Корректировочный коэффициент	Корректировка, %
Объект оценки	5 841	1,017	
Объект-аналог №1	15 000	0,860	18,26
Объект-аналог №2	2 725	1,164	-12,63
Объект-аналог №3	1 679	1,269	-19,86

Корректировка на категорию земель и вид разрешенного использования

Оцениваемые земельные участки, как и объекты-аналоги №№ 1-3 предназначены для размещения промышленных объектов, что не требует применения корректировки по данному фактору.

Корректировка на наличие коммуникаций

На оцениваемых земельных участках заведены электроснабжение, водоснабжение и канализация, оцениваемые земельные участки рассматриваются как условно-свободные.

Объект-аналог №1 имеет электроснабжение на участке, остальные коммуникации проходят в непосредственной близости от его границы. Коммуникации объекта-аналога №2 проходят в непосредственной близости от его границы. Объект-аналог №3 обеспечен коммуникациями.

Величина корректировки к стоимости объектов-аналогов по данному фактору рассчитана на основании информации, представленной в «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки», изданного под ред. Л.А. Лейфера в 2018. Среднее значение корректирующих коэффициентов, увеличивающих стоимость земельных участков, обеспеченных электроснабжением, составляет 1,19. Среднее значение корректирующих коэффициентов, увеличивающих стоимость земельных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией, составляет 1,16.

На основании вышеизложенного, Копии страниц издания, на основании данных которого применяется корректировка, приведена в разделе «Анализ рынка объекта оценки» настоящего Отчета.

Корректировка на наличие коммуникаций к стоимости определялась по формуле:

(4) $K = (K_{об.оц} / K_{об.ан}) - 1$, где:

- $K_{об.оц}$ – удельный коэффициент, характеризующий стоимость объекта оценки;
- $K_{об.ан}$ – удельный коэффициент, характеризующий стоимость объекта-аналога.

На основании вышеизложенного с учетом формулы (7), величина корректировки к стоимости объектов-аналогов, учитывающей наличия электроснабжения, водоснабжения и канализации, принята в размере средних значений указанных диапазонов и составила (-27,56)%, величина корректировки к стоимости объектов-аналогов, учитывающей наличия электроснабжения, принята в размере средних значений указанных диапазонов и составила (-13,79)%.

Корректировка на наличие дополнительных улучшений

Объекты-аналоги №№1-3 не имеют дополнительных улучшений, как и оцениваемый земельный участок. Корректировка по данному фактору не проводилась.

Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам

Вследствие внесения оценочных корректировок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается. Для определения средней взвешенной величины стоимости 1 кв. м

оцениваемых площадей оценщики рассчитали весовые коэффициенты для объектов-аналогов по формуле:

(5) $D = (Q - q)/Q \times 1/(p - 1)$, где:

- D – весовой коэффициент;
- Q – общее количество корректировок по всем аналогам;
- q – количество корректировок рассматриваемого аналога;
- p – общее количество аналогов.

Расчет весовых коэффициентов объектов-аналогов представлен в таблицах ниже:

Таблица 23. Расчет весовых коэффициентов объектов-аналогов для земельных участков кад. № 77:05:0008005:95

Номер объекта-аналога	1	2	3
Количество корректировок по объектам-аналогам	5	3	4
Весовой коэффициент	0,29	0,38	0,33

Таблица 24. Расчет весовых коэффициентов объектов-аналогов для земельных участков кад. № 77:04:0004018:1002

Номер объекта-аналога	1	2	3
Количество корректировок по объектам-аналогам	5	3	4
Весовой коэффициент	0,29	0,38	0,33

Расчет стоимости земельного участка сравнительным подходом методом сравнения продаж

Последовательно применяя описанные выше корректировки к удельным ценам предложений сопоставимых объектов-аналогов (единицы сравнения), в итоге получаем скорректированные единицы сравнения по каждому аналогу после внесения всех описанных выше корректировок.

Введенные корректировки и расчет стоимости земельных участков приведен в таблицах ниже.

Таблица 25. Вводимые корректировки и расчет скорректированной стоимости земельного участка кад. №77:05:0008005:95

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Цена предложения, руб./кв. м		10 000	11 009	20 786
Объем передаваемых прав	Долгосрочная аренда	Собственность	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда
Корректировка, %		-16,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		8 400	11 009	20 786
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		8 400	11 009	20 786
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		8 400	11 009	20 786
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %		-12,00	-12,00	-12,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		7 392	9 688	18 292
Дата продажи/Дата выставления на торги	24 апреля 2019 года	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		7 392	9 688	18 292

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Категория / Разрешенное использование	Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов. По документу: объекты размещения складских предприятий (1.2.9)	Земли населенных пунктов/Для размещения объектов, характерных для населенных пунктов. По документу: под проектирование, строительство и последующую эксплуатацию крупного оптового продовольственного комплекса	Земли населенных пунктов/Для размещения объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения. По документу: эксплуатации существующих механических мастерских	Земли населенных пунктов/ для размещения объектов бытового обслуживания (обслуживание автотранспорта, склады)
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		7 392	9 688	18 292
Местоположение	г Москва, ул Кирпичные Выемки, вл 3, корпус 1	г. Москва, проезд Проектируемый 4294-й, з/у 4	г. Москва, наб Нагатинская, вл 4А	г. Москва, ул. Рябиновая, д. 45 А
Корректировка, %		45,20	-38,59	-4,53
Скорректированная цена, руб./кв. м		10 733	5 949	17 463
Площадь объекта, кв. м	5 259	15 000	2 725	1 679
Корректировка, %		20,47	-11,00	-18,36
Скорректированная цена, руб./кв. м		12 930	5 295	14 257
Наличие коммуникаций	Оценивается как условно-свободный	Электроснабжение на участке, канализация и водоснабжение по границе	Электроснабжение, канализация и водоснабжение по границе	На участке электричество 150 кВт., вода и теплосети подключены
Корректировка, %		-13,79	0	-27,56
Скорректированная цена, руб./кв. м		11 147	5 295	10 328

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Наличие дополнительных улучшений	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв. м		11 147	5 295	10 328
Весовые коэффициенты		0,29	0,38	0,33
Рыночная стоимость 1 кв. м объекта оценки, руб. с учетом НДС	8 653			
Рыночная стоимость 1 кв. м объекта оценки, руб. с учетом НДС	45 506 000			

Таблица 26. Вводимые корректировки и расчет скорректированной стоимости земельного участка кад. №77:04:0004018:1002

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Цена предложения, руб./кв. м		10 000	11 009	20 786
Объем передаваемых прав	Долгосрочная аренда	Собственность	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда
Корректировка, %		-16,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		8 400	11 009	20 786
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		8 400	11 009	20 786
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Скорректированная цена, руб./кв. м		8 400	11 009	20 786
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %		-12,00	-12,00	-12,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		7 392	9 688	18 292
Дата продажи/Дата выставления на торги	24 апреля 2019 года	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		7 392	9 688	18 292
Категория / Разрешенное использование	Для размещения промышленных объектов. По документу: эксплуатация здания под административно-складские цели (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок)	Земли населенных пунктов/Для размещения объектов, характерных для населенных пунктов. По документу: под проектирование, строительство и последующую эксплуатацию крупного оптового продовольственного комплекса	Земли населенных пунктов/Для размещения объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения. По документу: эксплуатации существующих механических мастерских	Земли населенных пунктов/ для размещения объектов бытового обслуживания (обслуживание автотранспорта, склады)
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена		7 392	9 688	18 292

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
на, руб./кв. м				
Местоположение	г Москва, ул. Перерва, вл. 11, стр. 25	г. Москва, проезд Проектируемый 4294-й, з/у 4	г. Москва, наб Нагатинская, вл 4А	г. Москва, ул. Рябиновая, д. 45 А
Корректировка, %		103,40	-13,98	33,74
Скорректированная цена, руб./кв. м		15 035	8 334	24 464
Площадь объекта, кв. м	5 841	15 000	2 725	1 679
Корректировка, %		18,26	-12,63	-19,86
Скорректированная цена, руб./кв. м		17 780	7 281	19 605
Наличие коммуникаций	Оценивается как условно-свободный	Электроснабжение на участке, канализация и водоснабжение по границе	Электроснабжение, канализация и водоснабжение по границе	На участке электричество 150 кВт., вода и теплосети подключены
Корректировка, %		-13,79	0	-27,56
Скорректированная цена, руб./кв. м		15 328	7 281	14 202
Наличие дополнительных улучшений	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв. м		15 328	7 281	14 202
Весовые коэффициенты		0,29	0,38	0,33
Рыночная стоимость 1 кв. м объекта оценки, руб. с учетом НДС	11 899			
Рыночная стоимость 1 кв. м объекта оценки, руб. с учетом НДС	69 502 000			

Расчет рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных на земельных участках кад. № 77:05:0008005:95, 77:04:0004018:1002

Характеристика объектов-аналогов

В ходе поиска информации по сопоставимым сделкам на дату оценки был проведен подробный анализ предложений по продаже зданий производственно-складского назначения, сходных с оцениваемым по конструктивным параметрам и функциональному назначению. Все предложения объектов-аналогов актуальны на дату оценки.

Отличия объектов-аналогов от объекта оценки, которые оценщики отнесли к существенным, заключаются в различиях общей площади помещений, местоположении, площади земельных участков в составе объекта, техническом состоянии помещений, наличие грузоподъемных механизмов и железнодорожных путей.

Краткая характеристика объектов-аналогов представлена в таблице ниже.



Таблица 27. Характеристика объектов-аналогов, представленных к продаже по состоянию на дату оценки

Показатель	Объект-оценки №1	Объект-оценки №2	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Площадь строений в составе единого объекта недвижимости (ЕОН), кв. м	1 656,30	3 215,70	3 105	2 045	2 082
Цена предложения с учетом НДС, руб.			128 000 000	107 000 000	95 000 000
Цена предложения с учетом НДС, руб. за 1 кв. м			41 224	52 325	45 627
Вид права	Право собственности на здания, право долгосрочной аренды на земельный участок	Право собственности на здания, право долгосрочной аренды на земельный участок	Право собственности на здания, право аренды на земельный участок	Право собственности на здания, право аренды на земельный участок	Право собственности на здания, право аренды на земельный участок
Дата выставления на торги	24 апреля 2019 года	24 апреля 2019 года	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Адрес	г Москва, ЮАО, район Чертаново Южное, ул Кирпичные Выемки, вл 3 (20 км от центра города)	ЮВАО, район Марьино, ул. Перерва, д. 11, корп. 25 (16 км от центра города)	Москва, ЮАО, р-н Москворечье-Сабурово, Каширское ш., 47С24 (15 км от центра города)	Москва, ЮВАО, р-н Рязанский, Стахановская ул., 7 (13 км от центра города)	Москва, ЮАО, р-н Бирюлево Восточное, 6-я Радиальная ул., 20к1 (19 км от центра города)
Описание	Производственно-складской комплекс общей площадью 1656,3 кв.м (3 капитальных здания). Есть неотопливаемые помещения площадью 17,9 кв.м. Объект расположен на огороженной охраняемой территории, имеется пан-	Производственно-складское здание общей площадью 3215,7 кв.м. Есть административные помещения площадью 515,7 кв.м. Объект расположен на огороженной охраняемой территории, производственные помещения оборудованы	Производственно-складской комплекс общей площадью 3105 кв.м (5 капитальных здания). Объект расположен на огороженной охраняемой территории, производственные помещения оборудованы ГПМ	Производственно-складской комплекс, состоящий из двух капитальных зданий общей площадью 2045 кв.м, в составе есть офисные помещения общей площадью 600 кв.м. Объект расположен на огороженной охраняемой территории, производственные помещения оборудованы	Производственно-складской комплекс, состоящий из четырех зданий общей площадью 2082 кв.м, в составе есть офисные помещения общей площадью 700 кв.м. Есть неотопливаемые помещения площадью 880,4 кв.м. Объект расположен на огороженной охраняемой территории, производственные помещения оборудованы

Показатель	Объект-оценки№1	Объект-оценки№2	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
	дус для разгрузки	дованы ГПМ		дованы ГПМ	ГПМ
Площадь земельного участка в составе объекта, кв. м	5 259	5 841	4 458	4 141	5 538
Кад.№ земельного участка	77:05:0008005:95	77:04:0004018:1002	77:05:0004015:33	77:04:0002006:24	77:05:0010001:3
Категория земельного участка	Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов. По документу: объекты размещения складских предприятий (1.2.9)	Для размещения промышленных объектов. По документу: эксплуатация здания под административно-складские цели (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок)	Земли населенных пунктов / Для размещения объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения. По документу: эксплуатации механических мастерских и бытовых сооружений предприятия.	Земли населенных пунктов / Для размещения производственных зданий. По документу: производственная деятельность (6.0)	Земли населенных пунктов / Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов

Показатель	Объект-оценки№1	Объект-оценки№2	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Состояние помещений	В помещениях производственно-складского назначения выполнена простая отделка, помещения находятся в удовлетворительном состоянии	В офисных помещениях выполнена стандартная отделка, состояние помещений - удовлетворительное, пригодное для эксплуатации. В помещениях производственно-складского назначения выполнена простая отделка, помещения находятся в удовлетворительном состоянии	В помещениях производственно-складского назначения выполнена простая отделка, помещения находятся в удовлетворительном состоянии	В офисных помещениях выполнена стандартная отделка, состояние помещений - удовлетворительное, пригодное для эксплуатации. В помещениях производственно-складского назначения выполнена простая отделка, помещения находятся в удовлетворительном состоянии	В офисных помещениях выполнена стандартная отделка, состояние помещений - удовлетворительное, пригодное для эксплуатации. В помещениях производственно-складского назначения выполнена простая отделка, помещения находятся в удовлетворительном состоянии
Наличие коммуникаций	Все центральные коммуникации (отопление, водоснабжение, электроснабжение, канализация, системы видеонаблюдения и пожаротушения). Часть помещений площадью 17,9 кв.м неотапливаемые	Все центральные коммуникации (отопление, водоснабжение, электроснабжение, канализация, системы видеонаблюдения и пожаротушения).	Все центральные коммуникации (отопление, водоснабжение, электроснабжение, канализация, охранные системы и системы пожаротушения).	Все центральные коммуникации (отопление, водоснабжение, электроснабжение, канализация, системы видеонаблюдения и пожаротушения)	Все центральные коммуникации (отопление, водоснабжение, электроснабжение, канализация, системы видеонаблюдения и пожаротушения). Есть неотапливаемые помещения площадью 880,4 кв.м.
Источник информации			База объявлений «AFY.ru», тел.: +7 (985) 521-11-22, сайт: https://afy.ru	База объявлений «Циан», тел.: +7 968 031-80-58, +7 985 911-32-77, сайт: https://www.cian.ru/	База объявлений «Циан», тел.: +7 985 736-80-44, сайт: https://www.cian.ru/

Копии интернет-страниц с предложениями о продаже объектов-аналогов представлены на рисунках ниже.

afy.ru/moskva/kupit-sklad/900744632

Бронирование отелей Lamoda Рамблер Facebook Главная страница Сервисы Яндекса Некачественная страница

Склад в Москва Каширское ш, 47С24 (3105.0 м)

128 000 000 Р (1,28 млн руб)

1 900 000 € или 1 779 000 €

Общая информация [Фотографии](#) [Местоположение](#) [Статистика](#)

ID объекта: 900744632, рейтинг: 3(4)

Предлагаем рассмотреть покупку производственно-складского комплекса общей площадью 45 соток и расположенных на них 5 зданий.

Объект расположен в ЮАО, в районе Москворечье-Сабурово, между ТТК и МКАД по адресу: Каширское ш, вл. 47 (проезд на 2-я линия Каширского шоссе по коду в центр, 170 м от шоссе);
 До метро Кантемировская или Каширская 2,2 км.
 Кадастровый номер участка: 77:05:0004015:33
 Все коммуникации центральные.

Вид разрешенного использования: для размещения объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения. Для эксплуатации механических мастерских и бытовых сооружений предприятия.

В настоящее время объект используется в качестве ремонтно-строительной и складской базы.

Возможные варианты использования:



Текущее использование - ремонтно-строительная и складская база;
 Ремонтная база и стоянка техники предприятия коммунального хозяйства;
 Складской комплекс;
 Производство;
 Сборочные цеха;
 Self storage (склады личного/индивидуального хранения).

Готовы ответить на дополнительные вопросы по телефону.

Оперативный показ.

Цена сделки будет отличной от цены предложения и, безусловно, удивит!

Фотографии объекта

Расположение

Местоположение: [Россия, Москва, Каширское ш, 47С24](#)
 Метро: [м. Кантемировская](#)

Информация о помещении и здании

Количество этажей: 2
 Полезная площадь, м²: 3105
 Этаж: 1

Посмотреть на карте-большого размера

Попытка 0

Поделиться

Связно Сетями (05.01.2017) на iOS

АРЕНДА НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Узнай подробности на investmoscow.ru

ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПОРТАЛ ГОРОДА МОСКВА

Рисунок 29. Копия интернет-страницы с предложением о продаже объекта-аналога №1

www.cian.ru/sale/commercial/188817288/

Express Бронирование отелей Lamoda Рамблер Facebook Главная страница Яндекс Сервисы Яндекса Начальная страница

сегодня, 08:25 Ton


Производство (В), 2 044,9 м²

Москва, ЮВАО, р-н Рязанский, Стахановская ул. 7 [На карте](#)

▲ Рязанский проспект - 11 мин. на транспорте

▲ Нижегородская - 10 мин. на транспорте

♥ В избранное
 ←
✎
↓
📄
🗨
▲ Пожаловаться



Ипотека
от 1 014 862 ₽/мес
Посредственный расчет

[Оставить заявку](#)

107 000 000 ₽


52 326 ₽ за м²

ID 16799050
[Еще 1 объект](#)

+7 968 031-80-58

+7 985 911-32-77

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка



15 фото

Площадь	Этаж	Выс. потолков	Помещение
2 044,9 м²	1 из 1	3,3 м	Свободно

Продается производственная база из двух капитальных строений общей площадью 2044,9 м², расположенных на земельном участке площадью 4100 кв.м.:

1. Производственно-административное двухэтажное здание с тех.подвалом, кадастровый номер 77-04:0002006:1218, общей площадью 1296,2 м², имеет три отдельных входа. На первом этаже производственная зона, раздевалка, душевые, сан.узел, зона отдыха, складские помещения. Второй этаж офисы, столовая, сан.узел.
2. Производственно-складское здание, кадастровый номер 77-04:0002006:18045, площадью 748,7 м², с кран-балкой 5 тонн, рабочая высота 8 м (до крановых путей).
3. Земельный участок площадью 4100 кв.м. (договор аренды с ДГИ г. Москвы на 49 лет с 2018 по 2066 г.). Кадастровый номер участка 77-04:0002006:24. Целевое использование земельного участка (по договору аренды) производственная деятельность (6.0).

Коммуникации: энергоснабжение-мощность 160 кВт (2 ввода), получены технические условия на дополнительные 2000 кВт, центральные водоснабжение, канализация, отопление: 4 гор.номера МГТС, охранная и пожарная сигнализация.


Территория огорожена, два въезда (двое ворот) с ул. Стахановская, КПП.

В 2018 году планируется открытие станции метро Стахановская в 5 минутах пешком.


Станции Рязанский проспект и Нижегородская в 10 минутах на общественном транспорте.

База находится между ТТК (3км) и МКАД (5км)

Возможно использование базы под производственную территорию, хранение и продажи, тех.центр с автомойкой, гостиничный комплекс (хостел), таксомоторный парк, бизнес-центр со своей автостоянкой (на 80 машиномест) и многое другое.




Аренда недвижимости от А101
Помещения на первых этажах.
Отделенный вход. Витринное остекление.
Тел.: (495) 480-76-67



Проектирование и строительство
Здания из металлоконструкций под ключ. Смета за 1 час. Проект КЖ, КМ бесплатно.
reklama22019.icu

Яндекс Директ



Апартаменты, офисы ЮВАО
Офисы с отделенным входом, расположены на 2м этаже ЖК «Александровский» недалеко от м. Каховская
Тел.: (495) 287-86-88

Рисунок 30. Копия интернет-страницы с предложением о продаже объекта-аналога №2

www.cian.ru/sale/commercial/188817288/

Бронирование отеля Lamoda Рамблер Facebook Главная страница Яндекса Сервисы Яндекса Начальная страница

Фотографии (15) Описание На карте Контактное лицо Производство, 2 044,9 м²

Уточнить условия Пожаловаться

Юридический адрес	Предоставляется
Высота потолков	3,3 м
Состояние	Требуется косметический ремонт
Мощность, кВт	160

Парковка	На территории
Тип парковки	Для грузового транспорта
Количество мест	80

Инфраструктура

Офисные помещения Столовая Буфет

Москва, ЮВАО, р-н Рязанский, Стахановская ул., 7
 Рязанский проспект 11 мин. на транспорте Нижегородская 10 мин. на транспорте

На карте Панорама Похожие рядом

Посмотреть похожие на карте

Год постройки	1977	Тип здания	Административное здание
Категория здания	Действующее	Площадь участка	0,41 га
Общая площадь	1 296,2 м²	Статус участка	В аренде

107 000 000 Р
52 326 Р за м²

ID 16799050
Еще 1 объект

+7 968 031-80-58
+7 985 911-32-77

Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.

Аренда недвижимости от А101
Помещения на первых этажах. Специальный вход. Бизнесное остекление. Тел.: (495) 480-78-67

Проектирование и строительство
Здания из металлоконструкций под ключ. Смета за 1 час. Проект ЮЖ, КМ бесплатно. reklama22019.icu

Апартаменты, офисы ЮВАО
Офисы с отдельным входом, расположена на 2-м этаже ЖК «Александровский» недалеко от м. Каховская. Тел.: (495) 287-88-88

Рисунок 31. Копия интернет-страницы с предложением о продаже объекта-аналога №2

www.cian.ru/sale/commercial/207780287/

Express Бронирование отелей Lamoda Раублер Facebook Главная страница Сервисы Яндекс Начальная страница

07:03 Принт


Склад (С), 5 538 м²

Москва ЮАО р-н Бирюлево Восточное, 6-я Радзильная ул., 20к1 [На карте](#)


Царицыно - 27 мин. пешком Царицыно - 10 мин. на транспорте

Варшавское шоссе, 20 км от МКАД

Выборы Показать



11 фото



Площадь	Этаж	Выс. потолков	Помещение
5 538 м ²	1 из 2	8 м	Свободно

ПЛАТИМ КОМИССИЮ АГЕНТАМ! Предлагается на продажу складской комплекс в Южном Административном округе г. Москвы, состоящий из четырех отдельно стоящих зданий: административного здания и трех объектов складского назначения, расположенных по адресу: г. Москва, ул. 6-я Радзильная, д. 20, корп. 1. Площадь складского строения составляет 2062 кв.м. Помещения комплекса находятся в рабочем состоянии и сдаются в краткосрочную аренду. Центральные коммуникации. Электроэнергия 200 квт, возможно увеличение до 500 квт.


Огромная парковка. Территория огорожена и охраняется. Земельный участок имеет правильную прямоугольную форму, что предоставляет возможности по его эффективной застройке с минимальными потерями. Выгодное расположение участка на территории спального жилого района, преимущественно многоэтажных построек эконом и комфорт класса, предопределяет его предназначение и выгодную инвестиционную привлекательность. Возможно строительство трехэтажного торгово-развлекательного центра площадью 10 000 кв.м (ГПЗУ от 2013 г.)

Ближайшая станция метро Царицыно в 10 мин. транспортом, остановки общественного транспорта в 100 метрах, можно добраться маршрутом 269 от метро Касирская.

Правовой статус: строения все в собственности, земельный участок - долгосрочная аренда до 2063 года. Возможна ипотека или лизинг.

Оперативный показ.

Узнайте больше
Задать интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 985 736-80-44
Пожалуйста, звоните, это не значит его объявления не в наличии



БАНК ЗЕНИТ
Ипотека
от 901 046 ₽/мес
Процентная ставка

[Оставить заявку](#)

95 000 000 Р

17 ЛЕД в кв м²

[Ссылка на изменение цены](#)

Включены НДС

ИЖО:

ОСТОЖЕНКА


Агентство недвижимости
На рынке с 2005 года
[Еще 142 объекта](#)

+7 985 736-80-44

Пожалуйста, звоните, это не значит его объявления не в наличии


Наталья Виноградова

МНП 070000



Аренда недвижимости от 4101

Полностью на первом этаже.
Стальной вход. Вспомогательное.
Тел.: (495) 480-75-67



Аренда помещений в Торговом Центре

1 мин. от метро.
От собственника.
Действующий ТЦ. Стальной вход. Помещение 11 500 кв.м.

[tsobnet.ru](#)
Москва

[Иван Давид](#)

Рисунок 32. Копия интернет-страницы с предложением о продаже объекта-аналога №3

www.siap.ru/sale/sotvetstviu/207780217/

Бронирование от: Lamoda Раблер Facebook Главная страница Сервисы Яндекса Начальная страница

Фотографии (11) Описание На карте Похожие лоты Склад, 5 538 м²

Цена	95 000 000 ₽
Страна	17 355 ₽ за м ²
Налог	НДС включен 15 833 333 ₽
Тип здания	Свободная продажа

[Уточнить условия](#) [Показать фото](#)

Высота потолков: 6 м
Состояние: Требуется косметический ремонт

Инфраструктура

- Офисные помещения

Москва, ЮАО, р-н Бирюлево Восточное, 6-я Радиальная ул., 20к1
 ▲ Царицыно 27 мин. пешком ▲ Царицыно 10 мин. на транспорте
 ⇨ Варшавское шоссе, 20 км от МКАД

На карте Плановые Похожие район

Тип здания: Складской комплекс Общая площадь: 5 538 м²
 Статус участка: В аренде

- Естественная вентиляция
- Автономное отопление

95 000 000 ₽
17 355 ₽ за м²

ИЖО
ОСТОЖЕНКА
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2011 года
 Баз. 362 объекта

+7 985 736-80-44
 Позвоните, чтобы узнать больше об объекте на сайте

Наталья Биноградова
 Нет отзывов

Аренда недвижимости от АИЭЭ
 Помещение на первом этаже.
 Отдельный вход. Близкое расположение.
 Тел.: +7(95) 480-79-47

Аренда помещений в Торговом Центре
 1 мин. от метро.
 От собственника.
 Действующий ТЦ. Отдельный вход. Помещение 11-120 м²
 isolve.ru
 Москва

Рисунок 33. Копия интернет-страницы с предложением о продаже объекта-аналога №3

Цены аналогов скорректированы на стоимость прав на землю, путем вычитания расчетной стоимости прав на свободный земельный участок. Она получена для каждого из аналогов путем умножения удельной рыночной стоимости права аренды земельного участка, скорректированной на объем прав (право собственности / право аренды), торг, площадь и местоположение.

Корректировка на объем передаваемых прав

Земельные участки объектов-аналогов №№1-3 оформлены на праве долгосрочной аренды. Оцениваемые земельные участки рассчитывается на праве долгосрочной аренды, корректировка по данному фактору не требуется.

Корректировка на возможность торга

Описание корректировки приведено на стр.106.

Таким образом, на основании выше изложенного, размер корректировки по данному фактору к стоимости объектов-аналогов составит $(1/0,88-1)*100=14\%$.

Корректировка на местоположение

Описание корректировки приведено на стр.106.

Расчет корректировки по данному фактору представлен в таблице ниже:

Таблица 28. Расчет корректировки на местоположение для земельных участков объектов-аналогов

Наименование объекта	Кадастровый квартал	Средний удельный показатель кадастровой стоимости земельных участков для размещения объектов производственного назначения, руб./кв. м	Корректировка, %
Оцениваемый земельный участок	77:04:0004018	10 958,68	
Объект-аналог № 1	77:05:0004015:33	9 180,55	-16,23
Объект-аналог № 2	77:04:0002006:24	8 310,32	-24,17
Объект-аналог № 3	77:05:0010001:3	6 701,63	-38,85

Корректировка на площадь

Описание корректировки приведено на стр.107.

Расчет корректировки по данному фактору представлен в таблице ниже:

Таблица 29. Расчет корректировки на площадь

Наименование объекта	Площадь, кв. м	Корректировочный коэффициент	Корректировка, %
Объект оценки	5 841,00	1,017	
Объект-аналог №1	4 458,00	1,067	4,92
Объект-аналог №2	4 141,00	1,081	6,29
Объект-аналог №3	5 538,00	1,026	0,88

Введенные корректировки и расчет стоимости земельного участка объектов аналогов, представлен в таблице ниже.

Таблица 30. Вводимые корректировки и расчет скорректированной стоимости земельных участков объектов-аналогов

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Цена предложения, руб./кв. м		11 899	11 899	11 899
Объем передаваемых прав	Право долгосрочной аренды на ЗУ	Право долгосрочной аренды на ЗУ	Право долгосрочной аренды на ЗУ	Право долгосрочной аренды на ЗУ
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		11 899	11 899	11 899
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %		14,0	14,0	14,0
Скорректированная цена, руб./кв. м		13 565	13 565	13 565
Адрес	ЮВАО, район Марьино, ул. Перерва, д. 11, корп. 25 (16 км от центра города)	Москва, ЮАО, р-н Москворечье-Сабурово, Каширское ш., 47С24 (15 км от центра города)	Москва, ЮВАО, р-н Рязанский, Стахановская ул., 7 (13 км от центра города)	Москва, ЮАО, р-н Бирюлево Восточное, 6-я Радиальная ул., 20к1 (19 км от центра города)
Корректировка, %		-16,23	-24,17	-38,85
Скорректированная цена, руб./кв. м		11 363	10 286	8 295
Площадь земельного участка в составе единого объекта недвижимости, кв. м	5 841,0	4 458,0	4 141,0	5 538,0
Корректировка, %		4,9	6,3	0,9
Скорректированная цена, руб./кв. м		11 922,0	10 933,0	8 368,0

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Стоимость земельного участка в составе единого объекта недвижимости, руб.		53 148 276	45 273 553	46 341 984
Цена предложения улучшений без учета земельного участка, с учетом НДС, руб.		74 851 724	61 726 447	48 658 016
Цена предложения улучшений без учета земельного участка, с учетом НДС, руб.		24 107	30 186	23 370

Выбор единицы сравнения

В качестве единицы сравнения при оценке стоимости для объекта недвижимости выбирается количество рублей за квадратный метр площади здания. Выбор данной единицы сравнения связан с тем, что это общепринятая единица сравнения, используемая участниками рынка при заключении договоров купли-продажи, является общей для оцениваемого объекта и объектов аналогов и имеющейся информации по аналогам достаточно для ее расчета. Выбранная единица сравнения является удельной величиной, что позволяет корректно сравнивать объекты различной площади. Иногда участниками рынка используется количество долларов за квадратный метр площади – данная единица сравнения кратна выше приведенной единице сравнения на курс доллара на дату оценки. Для перевода долларовой единицы сравнения в рублевую единицу сравнения оценщик используется официальный курс доллара США на дату оценки по данным Банка России. Остальные единицы сравнения практически не используются участниками рынка, в объявлениях не публикуются достаточно информации для их расчета, поэтому не рассматриваются в Отчете.

Описание и расчет вносимых корректировок при корректировании значения единицы сравнения для объектов-аналогов

Для того чтобы рассчитать величину стоимости за единицу сравнения оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода, необходимо провести анализ цен предложения объектов-аналогов и выполнить корректировки цен предложения в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом.

В настоящем расчете были определены корректировки по ценообразующим факторам:

- на состав передаваемых прав на объект,
- на условия продажи, тип цены (цена предложения / цена сделки),
- на состояние рынка (дату предложения/сделки),
- на местоположение,
- на масштаб (размер площади объекта),
- на функциональное назначение зданий,
- на наличие подвала,
- на наличие инженерных коммуникаций,
- на техническое состояние.

Формула расчета скорректированной единицы сравнения:

(6) $Цп = Цд * (1 + K\%)$ или $Цп = Цд + Ка$, где

- $Цп$ – скорректированная величина единицы сравнения (скорректированная цена) после применения корректировки;
- $Цд$ – скорректированная величина единицы сравнения (скорректированная цена) до применения корректировки;

- K% - относительная корректировка в %;
- Ka - абсолютная корректировка в руб./кв.м;

Ниже представлено объяснение примененных корректировок.

Корректировка на объем передаваемых прав

В рамках оценки определяется право собственности на здания и право долгосрочной аренды на земельные участки. Земельные участки в составе объектов-аналогов №№1-3 оформлены на праве долгосрочной аренды, корректировка по данному фактору не применялась.

Корректировка на возможность торга

Как правило, объявленная цена продажи объектов коммерческой недвижимости не является окончательной и подлежит торгу.

Диапазон скидки на торг, предоставляемой при сделках купли-продажи производственно-складской недвижимости, расположенной в средних городах, определен на основании данных «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга», изданного под редакцией Е.Е. Яскевича¹⁶, и составляет 12%.

Копии страниц издания, на основании данных которого применяется корректировка, приведена в разделе «Анализ рынка объекта оценки» настоящего Отчета.

Таким образом, на основании выше изложенного, размер корректировки по данному фактору к стоимости объектов-аналогов принят на уровне (-12%).

Корректировка на местоположение

Одним из основных ценообразующих факторов при определении рыночной стоимости объектов недвижимости является их местоположение. Ориентировочное месторасположение оцениваемого объекта и объектов аналогов представлено на рисунке ниже.

¹⁶ Источник информации: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД № 23, под ред. Яскевича, г. Москва, 2018

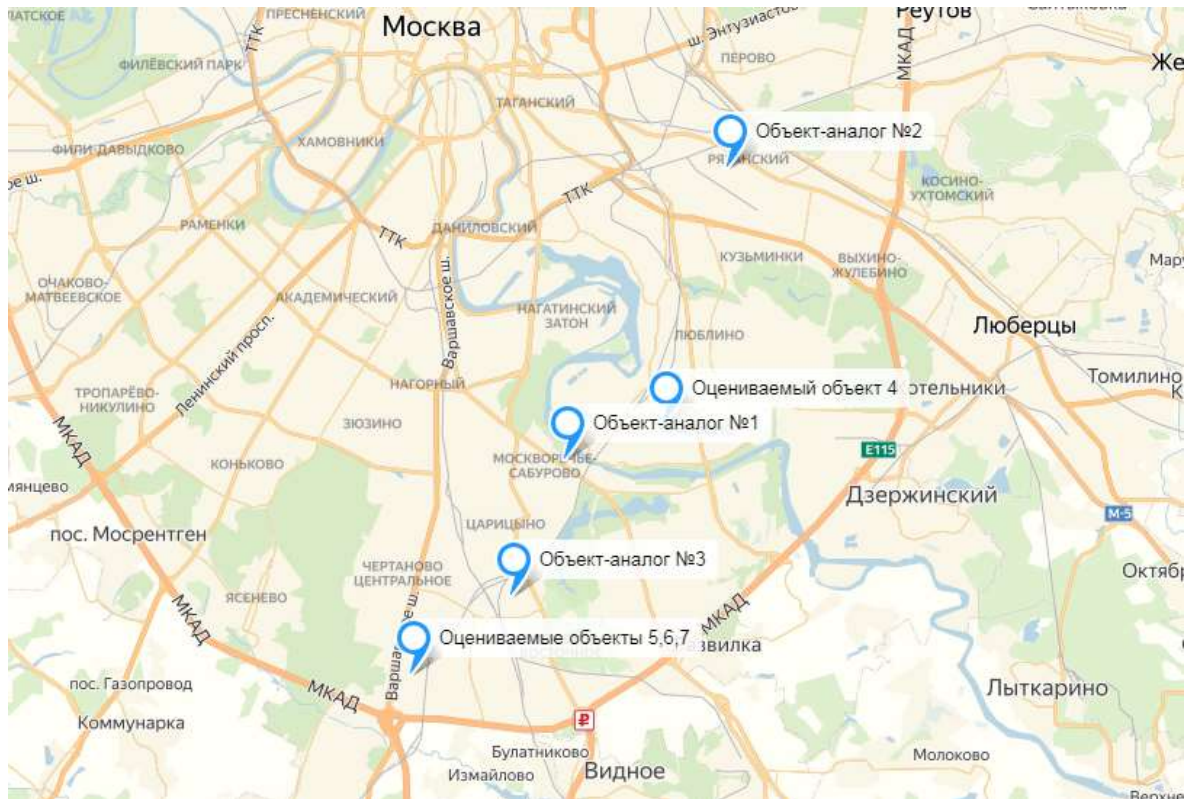


Рисунок 34. Ориентировочное месторасположение объектов аналогов

Величина корректировки на местоположение в зависимости от удаления от центра рассчитана на основании информации, представленной в «Сборнике рыночных корректировок», изданного под редакцией Е.Е. Яскевича¹⁷.

¹⁷ Источник информации: Сборник рыночных корректировок, СРК № 18, под ред. Яскевича, г. Москва, 2018

1.3.1.5. Москва. Стоимость прав собственности (РС) для производственно-складских помещений различных классов («В, С»)

Корректировка прав собственности для производственно-складских помещений в Москве

Рисунок 36. Изменение удельной стоимости производственно – складских помещений в Москве при удалении от центра города

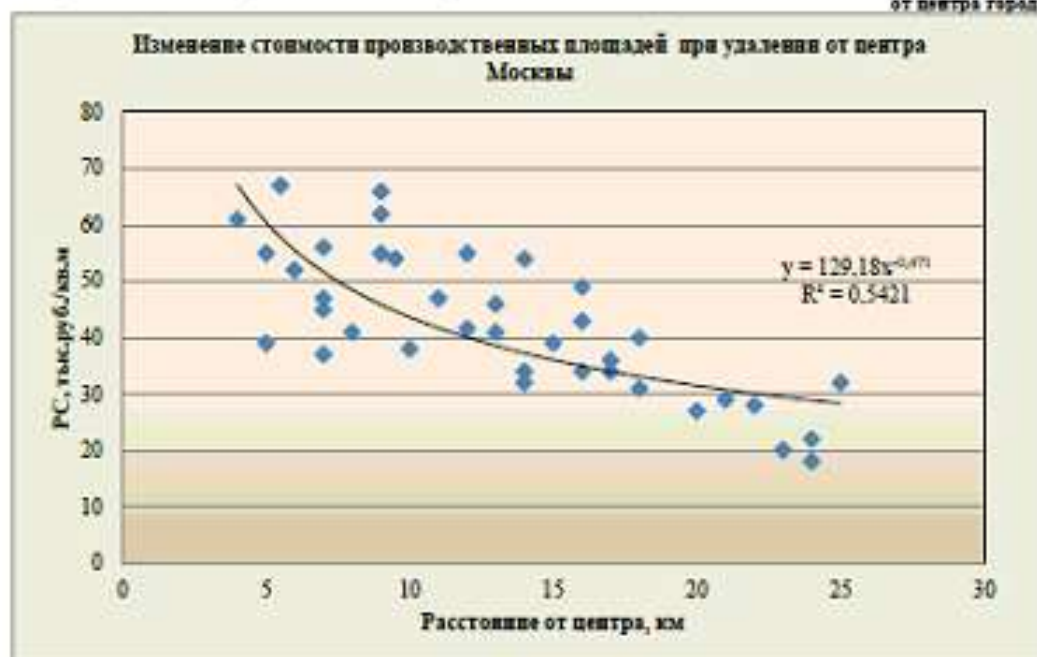


Рисунок 35. Изменение удельной стоимости производственно-складских помещений в Москве при удалении от центра города (Источник информации: «Сборник рыночных корректировок, СРК-18, под ред. Яскевича, г. Москва, 2018)

На основании вышеизложенного с учетом формулы (7), величина суммарной корректировки представлена в таблицах ниже:

Таблица 31. Расчет корректировки на местоположение для объектов недвижимости, расположенных на земельном участке кадастровый № 77:05:0008005:95

Наименование объекта	Локальное местоположение	Удаление от центра, км	Удельная стоимость	Корректировка, %
Оцениваемые объекты	г Москва, ЮАО, район Чертаново Южное, ул Кирпичные Выемки, вл 3 (20 км от центра города)	20	31,32	
Объект-аналог № 1	Москва, ЮАО, р-н Москворечье-Сабурово, Каширское ш., 47С24 (15 км от центра города)	15	35,88	-13,0
Объект-аналог № 2	Москва, ЮВАО, р-н Рязанский, Стахановская ул., 7 (13 км от центра города)	13	38,40	-18,0
Объект-аналог № 3	Москва, ЮАО, р-н Бирюлево Восточное, 6-я Радиальная ул., 20к1 (19 км от центра города)	19	32,09	-2,0

Таблица 32. Расчет корректировки на местоположение для объектов недвижимости, расположенных на земельном участке кадастровый № 77:04:0004018:1002

Наименование объекта	Локальное местоположение	Удаление от центра, км	Удельная стоимость	Корректировка, %
Оцениваемые объекты	ЮВАО, район Марьино, ул. Перерва, д. 11, корп. 25 (16 км от центра города)	16	34,81	
Объект-аналог № 1	Москва, ЮАО, р-н Москворечье-Сабурово, Каширское ш., 47С24 (15 км от центра города)	15	35,88	-3,0
Объект-аналог № 2	Москва, ЮВАО, р-н Рязанский, Стахановская ул., 7 (13 км от центра города)	13	38,40	-9,0
Объект-аналог № 3	Москва, ЮАО, р-н Бирюлево Восточное, 6-я Радиальная ул., 20к1 (19 км от центра города)	19	32,09	8,0

Корректировка на площадь

Для учета различий в цене продажи 1 кв. м в зависимости от общей площади объекта оценки и его аналогов, необходимо ввести корректировку на общую площадь. Анализ рынка производственно-складских помещений, представленных цен продаж на дату оценки, не выявил достаточного количества предложений цен продаж идентичных помещений с различными площадями для выявления зависимости стоимости от площади.

В рамках настоящего отчета, величина корректировки на различие в общей площади объектов определялась по методике, подробно изложенной в книге «Справочника оценщика недвижимости 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», изданного под ред. Л. А. Лейфера в 2018 году.

Корректировка по данному фактору рассчитывалась на основании зависимости для объектов недвижимости производственно-складского назначения, представленной на рисунке ниже:

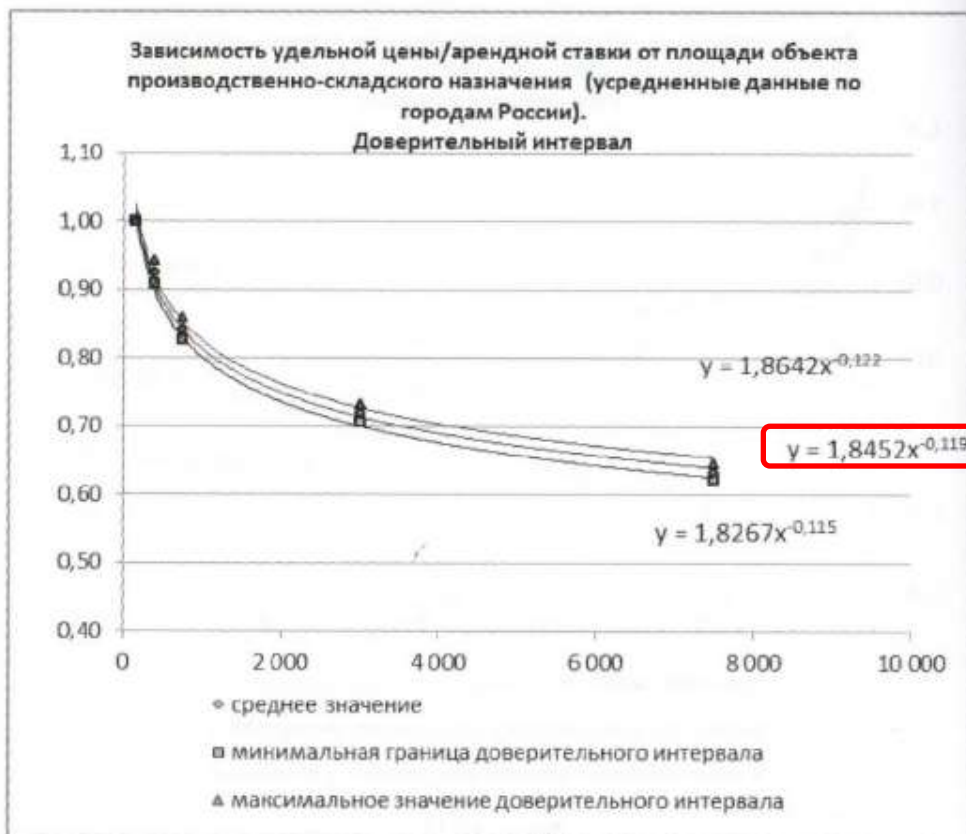


Рисунок 36. Зависимости стоимости объектов административной недвижимости от общей площади

Расчет корректировки по данному фактору представлен в таблицах ниже:

Таблица 33. Расчет корректировки на площадь для объектов недвижимости, расположенных на земельном участке кадастровый № 77:05:0008005:95

Наименование объекта	Площадь, кв. м	Корректировочный коэффициент	Корректировка, %
Объект оценки	1 656,3	22,16	
Объект-аналог № 1	3 105,0	20,55	8,00
Объект-аналог № 2	2 044,9	21,61	3,00
Объект-аналог № 3	2 082,1	21,56	3,00

Таблица 34. Расчет корректировки на площадь для объектов недвижимости, расположенных на земельном участке кадастровый № 77:04:0004018:1002

Наименование объекта	Площадь, кв. м	Корректировочный коэффициент	Корректировка, %
Объект оценки	3 215,7	20,47	
Объект-аналог № 1	3 105,0	20,55	0,00
Объект-аналог № 2	2 044,9	21,61	-5,00
Объект-аналог № 3	2 082,1	21,56	-5,00

Корректировка на функциональное назначение помещений

Оцениваемый объект недвижимости, расположенный на земельном участке кадастровый № 77:05:0008005:95 и объект-аналог №1 представляют объекты производственно-складского назначения. В составе объектов-аналогов №№2,3 и оцениваемого объекта недвижимости, расположенный на земельном участке кадастровый № 77:04:0004018:1002, имеются помещения административного назначения.

Для учета различий в стоимости объекта оценки и подобранных объектов-аналогов, обусловленных наличием в их составе помещений, различных по функциональному назначению, необходимо введение корректировки по данному фактору.

Корректировка на функциональное соотношение определялась по формуле:

(7) $K = (K_{об.оц}/K_{об.ан}) - 1$, где:

- $K_{об.оц}$ – удельный коэффициент, характеризующий стоимость объекта оценки;
- $K_{об.ан}$ – удельный коэффициент, характеризующий стоимость объекта-аналога.

Расчет коэффициента, учитывающего различие в составе площадей объектов, произведен по следующей формуле:

(8) $K = C_{скл} \times D_{скл} + C_{оф} \times D_{оф}$, где:

- $C_{скл}$ – стоимость производственно-складских помещений;
- $D_{скл}$ – доля производственно-складских площадей в общей площади объекта;
- $C_{оф}$ – стоимость административных помещений;
- $D_{оф}$ – доля административных помещений в общей площади объекта.

Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости - 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», изданного под ред. Л. А. Лейфера в 2018 году, отношение стоимости 1 кв.м административных помещений к стоимости 1 кв.м производственно-складских помещений принят равным 1,5.

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 153

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,50	1,33	1,66
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,23	1,11	1,34
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,51	1,33	1,70
Отношение удельной арендной ставки бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,23	1,11	1,34

Рисунок 37. Значения корректировок на функциональное назначение для цены продажи объектов по данным «Справочника оценщика недвижимости - 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», изданного под ред. Л. А. Лейфера в 2018 году

Расчет корректировки на состав площадей в зависимости от функционального назначения представлен в таблицах ниже:

Таблица 35. Расчет корректировки на состав площадей в зависимости от функционального назначения для объектов недвижимости, расположенных на земельном участке кадастровый № 77:05:0008005:95

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Общая площадь помещений, кв.м	1 656,3	3 105,0	2 044,9	2 082,1
Площадь производственно-складских помещений, кв.м	1 656,3	3 105,0	1 444,9	1 382,1
Площадь офисных помещений, кв.м	0,0	0,0	600,0	700,0
Коэффициент состава отапливаемых помещений	1,00	1,00	0,71	0,66
Коэффициент состава неотапливаемых помещений	0,00	0,00	0,29	0,34
Коэффициент удельной стоимости производственно-складских помещений	1			
Коэффициент удельной	1,5			

Наименование показателя	Объект оцен-ки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
стоимости офисных помещений				
Показатель К	1	1	1,145	1,17
Корректировка, %		0,00	-12,66	-14,53

Таблица 36. Расчет корректировки на состав площадей в зависимости от функционального назначения для объектов недвижимости, расположенных на земельном участке кадастровый № 77:04:0004018:1002

Наименование показателя	Объект оцен-ки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Общая площадь помещений, кв.м	3 215,7	3 105,0	2 044,9	2 082,1
Площадь производственно-складских помещений, кв.м	2 700,0	3 105,0	1 444,9	1 382,1
Площадь офисных помещений, кв.м	515,7	0,0	600,0	700,0
Коэффициент состава производственно-складских помещений	0,84	1,00	0,71	0,66
Коэффициент состава офисных помещений	0,16	0,00	0,29	0,34
Коэффициент удельной стоимости производственно-складских помещений	1			
Коэффициент удельной стоимости офисных помещений	1,5			
Показатель К	1,08	1	1,145	1,17
Корректировка, %		8,00	-5,68	-7,69

Корректировка на наличие коммуникаций

Оцениваемый объект, расположенный на земельном участке кадастровый № 77:04:0004018:1002, как и объекты-аналоги №№1,2, подключены и обеспечены всеми инженерными коммуникациями, в том числе: электроснабжением, водоснабжением, канализацией и отоплением. Оцениваемый объект недвижимости, расположенный на земельном участке кадастровый № 77:05:0008005:95, и объект-аналог №3 имеют в составе неотапливаемые помещения.

Для учета различий в стоимости объекта оценки и подобранных объектов-аналогов, обусловленных наличием в их составе помещений, различных по функциональному назначению, необходимо введение корректировки по данному фактору.

Корректировка на функциональное соотношение определялась по формуле:

(9) $K = (K_{об.оц} / K_{об.ан}) - 1$, где:

- $K_{об.оц}$ – удельный коэффициент, характеризующий стоимость объекта оценки;
- $K_{об.ан}$ – удельный коэффициент, характеризующий стоимость объекта-аналога.

Расчет коэффициента, учитывающего различие в составе площадей объектов, произведен по следующей формуле:

(10) $K = C_{от} \times D_{от} + C_{неот} \times D_{неот}$, где:

- $C_{от}$ – стоимость отапливаемых помещений;
- $D_{от}$ – доля отапливаемых площадей в общей площади объекта;
- $C_{неот}$ – стоимость неотапливаемых помещений;
- $D_{неот}$ – доля неотапливаемых помещений в общей площади объекта.

Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости - 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», изданного под ред. Л. А. Лейфера в 2018 году, отношение стоимости 1 кв.м неотапливаемых помещений к стоимости 1 кв.м отапливаемых помещений принят равным 0,76.

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 87

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной цене (арендной ставке) такого же отапливаемого объекта	0,76	0,66	0,83

Рисунок 38. Значения корректировок на наличие отопления для цены продажи объектов по данным «Справочника оценщика недвижимости - 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», изданного под ред. Л. А. Лейфера в 2018 году

Расчет корректировки на состав площадей в зависимости от функционального назначения представлен в таблицах ниже:

Таблица 37. Расчет корректировки на состав площадей в зависимости от функционального назначения для объектов недвижимости, расположенных на земельном участке кадастровый № 77:05:0008005:95

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Общая площадь помещений, кв.м	1 656,3	3 105,0	2 044,9	2 082,1
Площадь отапливаемых помещений, кв.м	1 638,4	3 105,0	2 044,9	1 201,7
Площадь неотапливаемых помещений, кв.м	17,9	0,0	0,0	880,4

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Коэффициент состава отапливаемых помещений	0,99	1	1	0,58
Коэффициент состава неотапливаемых помещений	0,01	0	0	0,42
Коэффициент удельной стоимости отапливаемых помещений	1			
Коэффициент удельной стоимости неотапливаемых помещений	0,76			
Показатель К	0,9976	1	1	0,8992
Корректировка, %		-0,24	-0,24	10,94

Таблица 38. Расчет корректировки на состав площадей в зависимости от функционального назначения для объектов недвижимости, расположенных на земельном участке кадастровый № 77:04:0004018:1002

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Общая площадь помещений, кв.м	3 215,7	3 105,0	2 044,9	2 082,1
Площадь отапливаемых помещений, кв.м	3 215,7	3 105,0	2 044,9	1 201,7
Площадь неотапливаемых помещений, кв.м	0,0	0,0	0,0	880,4
Коэффициент состава отапливаемых помещений	1,00	1	1	0,58
Коэффициент состава неотапливаемых помещений	0,00	0	0	0,42
Коэффициент удельной стоимости отапливаемых помещений	1			
Коэффициент удельной стоимости неотапливаемых помещений	0,76			
Показатель К	1	1	1	0,8992
Корректировка, %		0,00	0,00	11,21

Корректировка на техническое состояние

Состояние оцениваемого помещения и помещений объектов-аналогов №№1-3 характеризуется как удовлетворительное, выполнена простая отделка, проведение ремонта не требуется, корректировка по данному фактору не применялась.

Корректировка на наличие дополнительных улучшений

Объект недвижимости, расположенный на земельном участке кадастровый № 77:05:0008005:95, и объекты-аналоги оборудованы грузоподъемными механизмами (ГПМ) или пандусами, объект не-

движимости, расположенный на земельном участке кадастровый № 77:04:0004018:1002, не оборудован грузоподъемными механизмами (ГПМ), в связи с чем требуется корректировка по данному фактору.

Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости - 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», изданного под ред. Л. А. Лейфера в 2018 году, отношение стоимости 1 кв.м помещений, оборудованных на ГПМ, к стоимости 1 кв.м помещений принят равным 0,89.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал

Таблица 113

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной цене такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,88	0,90
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной арендной ставке такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,88	0,90

Рисунок 39. Значения корректировок на наличие ГПМ для цены продажи объектов по данным «Справочника оценщика недвижимости - 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», изданного под ред. Л. А. Лейфера в 2018 году

Таким образом, на основании выше изложенного, размер корректировки по данному фактору к стоимости объектов-аналогов принят на уровне (-11%).

Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам

Методика определения весовых коэффициентов описана на стр.138.

Расчет весовых коэффициентов объектов-аналогов представлен в таблицах ниже:

Таблица 39. Расчет весовых коэффициентов объектов-аналогов для объектов недвижимости, расположенных на земельном участке кадастровый № 77:05:0008005:95

Номер объекта-аналога	1	2	3
Количество корректировок по объектам-аналогам	4	5	5
Весовой коэффициент	0,358	0,321	0,321

Таблица 40. Расчет весовых коэффициентов объектов-аналогов для объектов недвижимости, расположенных на земельном участке кадастровый № 77:04:0004018:1002

Номер объекта-аналога	1	2	3
Количество корректировок по объектам-аналогам	4	5	6

Номер объекта-аналога	1	2	3
Весовой коэффициент	0,367	0,333	0,300

Расчет стоимости оцениваемого объекта сравнительным подходом методом сравнения продаж

Последовательно применяя описанные выше корректировки к удельным ценам предложений сопоставимых объектов аналогов (единицы сравнения), в итоге получаем скорректированные единицы сравнения по каждому аналогу после внесения всех описанных выше корректировок.

Введенные корректировки и расчет стоимости оцениваемых помещений в рамках сравнительного подхода, представлен в таблицах ниже.

Таблица 41. Вводимые корректировки и расчет скорректированной стоимости для объектов недвижимости, расположенных на земельном участке кадастровый № 77:05:0008005:95

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Цена предложения, руб./кв. м		24 107	30 186	23 370
Объем передаваемых прав	Право собственности на здания, право долгосрочной аренды на земельный участок	Право собственности на здания, право аренды на земельный участок	Право собственности на здания, право аренды на земельный участок	Право собственности на здания, право аренды на земельный участок
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв. м		24 107	30 186	23 370
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв. м		24 107	30 186	23 370
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв. м		24 107	30 186	23 370
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %		-12,0	-12,0	-12,0
Скорректированная цена, руб./кв. м		21 214	26 564	20 566
Дата продажи/Дата выставления на торги	24 апреля 2019 года	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв. м		21 214	26 564	20 566

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Адрес	г Москва, ЮАО, район Чертаново Южное, ул Кирпичные Выемки, вл 3 (20 км от центра города)	Москва, ЮАО, р-н Москворечье-Сабурово, Каширское ш., 47С24 (15 км от центра города)	Москва, ЮВАО, р-н Рязанский, Стахановская ул., 7 (13 км от центра города)	Москва, ЮАО, р-н Бирюлево Восточное, 6-я Радиальная ул., 20к1 (19 км от центра города)
Корректировка, %		-13,0	-18,0	-2,0
Скорректированная цена, руб./кв. м		18 456	21 782	20 155
Площадь зданий в составе единого объекта недвижимости, кв. м	1 656,3	3 105,0	2 044,9	2 082,1
Корректировка, %		8,0	3,0	3,0
Скорректированная цена, руб./кв. м		19 932	22 435	20 760
Функциональное назначение помещений	Производственно-складские	Производственно-складские	Производственно-складские, офисные	Производственно-складские, офисные
Корректировка, %		0,0	-12,7	-14,5
Скорректированная цена, руб./кв. м		19 932	19 595	17 744
Наличие коммуникаций	Все центральные коммуникации (отопление, водоснабжение, электроснабжение, канализация, системы видеонаблюдения и пожаротушения). Часть помещений площадью 17,9 кв.м неотапливаемые	Все центральные коммуникации (отопление, водоснабжение, электроснабжение, канализация, охранные системы и системы пожаротушения).	Все центральные коммуникации (отопление, водоснабжение, электроснабжение, канализация, системы видеонаблюдения и пожаротушения)	Все центральные коммуникации (отопление, водоснабжение, электроснабжение, канализация, системы видеонаблюдения и пожаротушения). Есть неотапливаемые помещения площадью 880,4 кв.м.
Корректировка, %		-0,24	-0,24	10,94
Скорректированная цена, руб./кв. м		19 884	19 548	19 685

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Техническое состояние и уровень отделки	В помещениях производственно-складского назначения выполнена простая отделка, помещения находятся в удовлетворительном состоянии	В помещениях производственно-складского назначения выполнена простая отделка, помещения находятся в удовлетворительном состоянии	В офисных помещениях выполнена стандартная отделка, состояние помещений - удовлетворительное, пригодное для эксплуатации. В помещениях производственно-складского назначения выполнена простая отделка, помещения находятся в удовлетворительном состоянии	В офисных помещениях выполнена стандартная отделка, состояние помещений - удовлетворительное, пригодное для эксплуатации. В помещениях производственно-складского назначения выполнена простая отделка, помещения находятся в удовлетворительном состоянии
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв. м		19 884	19 548	19 685
Наличие дополнительных улучшений	Производственно-складские помещения оборудованы пандусом для разгрузки	Производственные помещения оборудованы ГПМ	Производственные помещения оборудованы ГПМ	Производственные помещения оборудованы ГПМ
Корректировка, руб.		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв. м		19 884	19 548	19 685
Весовые коэффициенты		0,358	0,321	0,321
Рыночная стоимость 1 кв. м улучшений без учета земельного участка, с учетом НДС, руб./кв.м	19 712			
Рыночная стоимость улучшений без учета земельного участка, с учетом НДС, руб.	32 649 425			
Рыночная стоимость земельного участка, с учетом НДС, руб.	45 506 000			

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Рыночная стоимость улучшений с учетом земельного участка, с учетом НДС, руб.	78 155 425			

Таблица 42. Вводимые корректировки и расчет скорректированной стоимости для объектов недвижимости, расположенных на земельном участке кадастровый № 77:04:0004018:1002

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Цена предложения, руб./кв. м		24 107	30 186	23 370
Объем передаваемых прав	Право собственности на здания, право долгосрочной аренды на земельный участок	Право собственности на здания, право аренды на земельный участок	Право собственности на здания, право аренды на земельный участок	Право собственности на здания, право аренды на земельный участок
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв. м		24 107	30 186	23 370
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв. м		24 107	30 186	23 370
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв. м		24 107	30 186	23 370
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %		-12,0	-12,0	-12,0
Скорректированная цена, руб./кв. м		21 214	26 564	20 566
Дата продажи/Дата выставления на торги	24 апреля 2019 года	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв. м		21 214	26 564	20 566
Адрес	ЮВАО, район Марьино, ул. Перерва, д. 11, корп. 25 (16 км от центра города)	Москва, ЮАО, р-н Москворечье-Сабурово, Каширское ш., 47С24 (15 км от центра города)	Москва, ЮВАО, р-н Рязанский, Стахановская ул., 7 (13 км от центра города)	Москва, ЮАО, р-н Бирюлево Восточное, 6-я Радиальная ул., 20к1 (19 км от центра города)
Корректировка, %		-3,0	-9,0	8,0
Скорректированная цена, руб./кв. м		20 578	24 173	22 211
Площадь зданий в составе единого объекта недвижимости, кв. м	3 215,7	3 105,0	2 044,9	2 082,1
Корректировка, %		0,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв. м		20 578	22 964	21 100
Функциональное назначение помещений	Производственно-складские, офисные	Производственно-складские	Производственно-складские, офисные	Производственно-складские, офисные
Корректировка, %		8,0	-5,7	-7,7
Скорректированная цена, руб./кв. м		22 224	21 660	19 477
Наличие коммуникаций	Все центральные коммуникации (отопление, водоснабжение, электроснабжение, канализация, системы видеонаблюдения и пожаротушения).	Все центральные коммуникации (отопление, водоснабжение, электроснабжение, канализация, охранные системы и системы пожаротушения).	Все центральные коммуникации (отопление, водоснабжение, электроснабжение, канализация, системы видеонаблюдения и пожаротушения)	Все центральные коммуникации (отопление, водоснабжение, электроснабжение, канализация, системы видеонаблюдения и пожаротушения). Есть неотапливаемые помещения площадью 880,4 кв.м.
Корректировка, %		0,0	0,0	11,21
Скорректированная цена, руб./кв. м		22 224	21 660	21 660

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Техническое состояние и уровень отделки	В офисных помещениях выполнена стандартная отделка, состояние помещений - удовлетворительное, пригодное для эксплуатации. В помещениях производственно-складского назначения выполнена простая отделка, помещения находятся в удовлетворительном состоянии	В помещениях производственно-складского назначения выполнена простая отделка, помещения находятся в удовлетворительном состоянии	В офисных помещениях выполнена стандартная отделка, состояние помещений - удовлетворительное, пригодное для эксплуатации. В помещениях производственно-складского назначения выполнена простая отделка, помещения находятся в удовлетворительном состоянии	В офисных помещениях выполнена стандартная отделка, состояние помещений - удовлетворительное, пригодное для эксплуатации. В помещениях производственно-складского назначения выполнена простая отделка, помещения находятся в удовлетворительном состоянии
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв. м		22 224	21 660	21 660
Наличие дополнительных улучшений	Производственные помещения не оборудованы ГПМ	Производственные помещения оборудованы ГПМ	Производственные помещения оборудованы ГПМ	Производственные помещения оборудованы ГПМ
Корректировка, руб.		-11,0	-11,0	-11,0
Скорректированная цена, руб./кв. м		18 864	18 386	18 384
Весовые коэффициенты		0,367	0,333	0,300
Рыночная стоимость 1 кв. м улучшений без учета земельного участка, с учетом НДС, руб./кв.м	18 561			
Рыночная стоимость улучшений без учета земельного участка, с учетом НДС, руб.	59 686 048			
Рыночная стоимость зе-	69 502 000			

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
мельного участка, с учетом НДС, руб.				
Рыночная стоимость улучшений с учетом земельного участка, с учетом НДС, руб.	129 188 048			

Оценка рыночной стоимости движимого имущества в рамках сравнительного подхода

Описание сопоставимых объектов-аналогов

Для определения стоимости оцениваемого движимого имущества была составлена выборка функциональных аналогов. В качестве объектов-аналогов оценщиками были подобраны модели оборудования и транспортных средств, сопоставимые с оцениваемым по техническим характеристикам и комплектации. В качестве исходных данных для расчетов использовалась информация, представленная в открытых Интернет-источниках.

В результате анализа бывших в эксплуатации оборудования и транспортных средств выявлено, что в большинстве случаев незначительные различия в ценообразующих технических параметрах незначительно влияют на стоимость объектов на вторичном рынке. Для всех предложений заявлена возможность торга. Техническое состояние подобранных аналогов было определено исходя из консультаций с продавцами данных объектов.

Копии интернет-страниц с предложениями по продаже объектов-аналогов представлены в Приложении №2 настоящего отчета.

Для приведения цен предложений объектов-аналогов к стоимости объекта оценки в рамках настоящего отчета использовались корректировка на возможность торга, корректировка на износ.

Корректировка на торг

В результате телефонных консультаций с продавцами подобранных объектов-аналогов, было выявлено, что указанная цена продажи не является окончательной и может быть снижена в процессе переговоров.

Диапазон возможных скидок на торг при сделках купли продажи определен согласно «Сборника рыночных данных», СРД-23, под редакцией Е. Е. Яскевича на среднем значении диапазона. Копии источника информации представлены в Приложении №2 настоящего отчета.

Таблица 43. Коэффициенты уторгования на вторичном рынке

№ п/п	Наименование объекта	Коэффициенты уторгования, %	Среднее значение, %
1	Легковой автомобиль импортного производства	5-7	6
2	Дорожная техника отечественная	12-14	13

Корректировка на износ

Как показал анализ представленных предложений по продаже автомобилей, одной из основных ценообразующих характеристик объектов-аналогов является год выпуска и величина пробега транспортного средства.

Значение корректирующего коэффициента объектов-аналогов с учетом возраста и пробега транспортного средства с начала эксплуатации, определялось по формуле:

$$(11) I_{\Phi} = 100 \times (1 - e^{-\text{ОМЕГА}}), \text{ где:}$$

e – основание натуральных логарифмов, $e \approx 2,72$;

ОМЕГА – функция, зависящая от возраста и фактического пробега транспортного средства с начала эксплуатации.

Вид функции Ω (омега) для различных видов транспортных средств определяется в соответствии с Табл. 13.2 (Методика Р-03112194-0376-98).

Таблица 44. Параметрическое описание функции Ω , зависящей от фактического возраста $T\phi$ (в годах) и фактического пробега с начала эксплуатации $L\phi$ (в тыс. км), для различных видов транспортных средств

Вид транспортного средства	Вид зависимости W
Легковые отечественные ТС	$0,07T\phi+0,0035L\phi$
Грузовые бортовые отечественные ТС	$0,1T\phi+0,003L\phi$
Тягачи отечественные	$0,09T\phi+0,002L\phi$
Самосвалы отечественные	$0,15T\phi+0,0025L\phi$
Специализированный автотранспорт отечественного производства	$0,14T\phi+0,002L\phi$
Автобусы отечественные	$0,16T\phi+0,001L\phi$
Легковые ТС европейского производства	$0,05T\phi+0,0025L\phi$
Легковые ТС американского пр-ва	$0,055T\phi+0,003L\phi$
Легковые ТС азиатского производства (кр. Японии)	$0,065T\phi+0,0032L\phi$
Легковые ТС производства Японии	$0,045T\phi+0,002L\phi$
Грузовые ТС зарубежного производства	$0,09T\phi+0,002L\phi$
Автобусы зарубежного производства	$0,12T\phi+0,001L\phi$

При расчете величины корректирующего коэффициента использована зависимость для легковых транспортных средств европейского производства.

Корректировка рассчитывалась по формуле:

Корректировка на различие в состоянии объектов рассчитывается по формуле:

$$(12) K_{из} = \left(\frac{1 - \frac{I_{об}}{100}}{1 - \frac{I_{ан}}{100}} - 1 \right) * 100, \%, \text{ где:}$$

- $K_{из}$ – корректировка на износ,
- $I_{об}$ – износ объекта-оценки, %,
- $I_{ан}$ – износ объекта-аналога, %.

Техническое состояние части оцениваемых объектов и подобранных аналогов было определено исходя из справки о техническом состоянии, предоставленной Заказчиков, и консультаций с продавцами данных объектов. В большинстве случаев продавцы характеризуют техническое состояние оборудования как удовлетворительное, что часто не соответствует действительности, так как их задачей является продать имущество. В этом случае износ определялся экспертно на основании шкалы экспертных оценок физического состояния, представленной в таблице ниже:

Таблица 45. Шкала экспертных оценок физического состояния транспортных средств¹⁸

Физическая характеристика состояния транспортного средства	Оценка состояния	Износ, %
Новое, не зарегистрированное в органах ГИБДД, в отличном состоянии, после выполнения предпродажной подготовки, без признаков эксплуатации	Новое	0- 10
Практически новое, на гарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания и не требующее ремонта или замены каких-либо частей	Очень хорошее	10 - 20
На послегарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, не требующее текущего ремонта или замены каких-либо частей. После капитального ремонта	Хорошее	20-40
Бывшее в эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, требующее текущего ремонта или замены некоторых деталей, имеющее незначительные повреждения лакокрасочного покрытия	Удовлетворительное	40-60
Бывшее в эксплуатации, в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации после выполнения работ текущего ремонта (замены) агрегатов, ремонта (наружной окраски) кузова (кабины)	Условно пригодное	60-75
Бывшее в эксплуатации, требующее капитального ремонта или замены номерных агрегатов (двигателя, кузова, рамы), полной окраски	Неудовлетворительное	до 80
Бывшее в эксплуатации, требующее ремонта в объеме, превышающем экономическую целесообразность его выполнения; отсутствие технической возможности осуществления такового; непригодное к эксплуатации и ремонту	Предельное	80 и более

Расчет стоимости движимого имущества в рамках сравнительного подхода представлен в таблицах ниже.

¹⁸ Издание третье «Оценка машин и оборудования» под редакцией Валерия Петровича Антонова

Таблица 46. Расчет стоимости движимого имущества в рамках сравнительного подхода

№ п/	Наименование объекта	Модель ТС	Год выпуска	Пробег, км	Объем двигателя, куб.м	Техническое состояние объекта	ОМЕГА	Износ, %	Цена предложения, руб.	Источник информации	Корректировка на торг, %	Корректировка на износ, %	Скорректированная стоимость, руб.	Кол-во корректировок	Весовой коэффициент	Стоимость, руб.
1	Объект оценки	Мерседес-Бенц S500 4MATIC	2010	100 118	5461 куб.с м /бензиновый	Техническое состояние характеризуется как удовлетворительное: Бывшее в эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, требующее текущего ремонта или замены некоторых деталей	0,700 295	50,38								1 403 600
	Объект-аналог №1	Мерседес-Бенц S500 4MATIC	2010	140 000	5461 куб.с м /бензиновый	Техническое состояние характеризуется как удовлетворительное: Бывшее в эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, требующее текущего ремонта или замены некоторых деталей	0,8	55,09	1 300 000	База объявлений Авто.ру, тел: +7 958 769-14-49, сайт: https://auto.ru	-6,0	10	1 344 200	2	1/3	
	Объект-аналог №2	Мерседес-Бенц S500 4MATIC	2010	133 000	5461 куб.с м /бензиновый	Техническое состояние характеризуется как удовлетворительное: Бывшее в эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, требующее текущего ремонта или замены некоторых деталей	0,782 5	54,3	1 450 000	База объявлений Авто.ру, тел: +7 916 159-05-34, сайт: https://auto.ru	-6,0	9	1 485 670	2	1/3	

№ п/	Наименование объекта	Модель ТС	Год выпуска	Пробег, км	Объем двигателя, куб.м	Техническое состояние объекта	ОМЕГА	Износ, %	Цена предложения, руб.	Источник информации	Корректировка на торг, %	Корректировка на износ, %	Скорректированная стоимость, руб.	Кол-во корректировок	Весовой коэффициент	Стоимость, руб.
	Объект-аналог №3	Мерседес-Бенц S500 4MATIC	2010	150 000	5461 куб.см /бензиновый	Техническое состояние характеризуется как удовлетворительное: Бывшее в эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, требующее текущего ремонта или замены некоторых деталей	0,825	56,2	1 300 000	База объявлений Авто.ру, тел: +7 916 496-49-36, сайт: https://auto.ru	-6,0	13	1 380 860	2	1/3	
2	Объект оценки	Мерседес-Бенц S500 4MATIC	2011	203 308	4663 куб.см /бензиновый	Техническое состояние характеризуется как удовлетворительное: Бывшее в эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, требующее текущего ремонта или замены некоторых деталей	0,908 27	59,7								958 200
	Объект-аналог №1	Мерседес-Бенц S500 4MATIC	2011	82 500	4663 куб.см /бензиновый	Техническое состояние характеризуется как удовлетворительное: Бывшее в эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, требующее текущего ремонта или замены некоторых деталей	0,606 25	45,48	1 250 000	База объявлений Авто.ру, тел: +7 916 519-73-00, сайт: https://auto.ru	-6,0	-26	869 500	2	1/3	

№ п/	Наименование объекта	Модель ТС	Год выпуска	Пробег, км	Объем двигателя, куб.м	Техническое состояние объекта	ОМЕГА	Износ, %	Цена предложения, руб.	Источник информации	Корректировка на торг, %	Корректировка на износ, %	Скорректированная стоимость, руб.	Кол-во корректировок	Весовой коэффициент	Стоимость, руб.
	Объект-аналог № 2	Мерседес-Бенц S500 4MATIC	2011	81 000	4663 куб.см /бензиновый	Техническое состояние характеризуется как удовлетворительное: Бывшее в эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, требующее текущего ремонта или замены некоторых деталей	0,6025	45,28	1 299 000	База объявлений Авито.ру, тел: +7 499 2290581, сайт: https://www.avito.ru	-6,0	-26	903 584	2	1/3	
	Объект-аналог № 3	Мерседес-Бенц S500 4MATIC	2011	135 214	4663 куб.см /бензиновый	Техническое состояние характеризуется как удовлетворительное: Бывшее в эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, требующее текущего ремонта или замены некоторых деталей	0,738035	52,22	1 395 000	База объявлений Авто.ру, тел: +7 985 234-40-99, сайт: https://auto.ru	-6,0	-16	1 101 492	2	1/3	
3	Объект оценки	Автопоездчик ДВ-1661	Нет данных		Мощность двигателя 45 л.с.	Техническое состояние характеризуется как удовлетворительное: Бывшее в эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, требующее текущего ремонта или замены некоторых деталей		50								182 700

№ п/	Наименование объекта	Модель ТС	Год выпуска	Пробег, км	Объем двигателя, куб.м	Техническое состояние объекта	ОМЕГА	Износ, %	Цена предложения, руб.	Источник информации	Корректировка на торг, %	Корректировка на износ, %	Скорректированная стоимость, руб.	Кол-во корректировок	Весовой коэффициент	Стоимость, руб.
Объект-аналог № 1	BC 22	Нет данных		Мощность двигателя 45 л.с.	Техническое состояние характеризуется как удовлетворительное: Бывшее в эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, требующее текущего ремонта или замены некоторых деталей		50	200 000	База объявлений Авито, тел: +7 927 236-81-41, сайт: https://www.avito.ru/	-13,0	0	174 000	1	1/2		
Объект-аналог № 2	BC 22	Нет данных		Мощность двигателя 45 л.с.	Техническое состояние характеризуется как удовлетворительное: Бывшее в эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, требующее текущего ремонта или замены некоторых деталей		50	220 000	База объявлений Авито, тел: +7 912 370-63-68, сайт: https://www.avito.ru/	-13,0	0	191 400	1	1/2		

Доходный подход

Оценка рыночной стоимости недвижимого имущества в рамках доходного подхода

Методические основы

Доходный подход основан на принципе ожидания, который заключается в том, что типичный инвестор приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов и выгод и не заплатит за нее сумму большую текущей стоимости данных доходов.

В рамках доходного подхода используется два метода: метод дисконтированных денежных потоков (ДДП) и метод капитализации дохода. В основе обоих методов лежит расчет чистого операционного дохода, ассоциированного с оцениваемым объектом, который приводится в стоимость данного актива на текущий момент при помощи ставки дисконтирования или коэффициента капитализации.

В методе капитализации дохода используется денежный поток за последний отчетный или первый прогнозный год, в методе ДДП прогнозируются потоки на несколько лет вперед.

Метод капитализации дохода применяется в том случае, если не прогнозируется изменение денежных потоков, либо ожидается их стабильный рост (снижение). Метод ДДП применяется в случае нестабильности прогнозируемого дохода.

Арендопригодная площадь для оцениваемых объектов, определена на основании данных информационного портала недвижимости «Statrielt».

№	Назначение и классы качества доходных зданий и помещений	Коридорный коэффициент		Коэффициент арендопригодной площади	
		Нижняя и верхняя границы	Среднее значение	Нижняя и верхняя границы	Среднее значение
1.	Здания, построенные до 1992 года				
1.1.	Здания и встроенные помещения розничной торговли	1,04 - 1,19	1,12	0,84 – 0,96	0,90
1.2.	Административные и др. общественные здания и встроенные помещения	1,10 - 1,30	1,20	0,77 – 0,91	0,84
1.3.	Складские здания и блоки	1,02 - 1,14	1,08	0,88 – 0,98	0,93
1.4.	Производственные здания и блоки	1,02 - 1,19	1,10	0,84 – 0,98	0,91
2.	Здания, построенные после 1991 года				
2.1.	Здания и встроенные помещения торгово-развлекательного назначения	1,16 - 1,20	1,18	0,83 - 0,87	0,85
2.2.	Офисные (административные) здания и встроенные помещения	1,12 - 1,20	1,16	0,83 - 0,89	0,86
3.3.	Складские здания и блоки	1,02 - 1,09	1,05	0,92 - 0,98	0,95
4.4.	Производственные здания и блоки	1,02 - 1,16	1,09	0,86 - 0,98	0,92

Рисунок 40. Коэффициент арендопригодной площади по данным информационного портала недвижимости «Statrielt»

Арендопригодная площадь оцениваемых объектов представлена в таблице ниже:

Таблица 47. Арендопригодная площадь оцениваемых объектов

Наименование объекта	Адрес местонахождения	Общая площадь, кв.м	Ставка арендной платы за помещения, руб./кв. м/год	Арендопригодная площадь помещений, кв. м
Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ЮВАО, район Марьино, ул. Перерва, д. 11, корп. 25	г Москва, ул. Перерва, вл. 11, стр. 25	3 215,7	6 260	2 926,29
Нежилые здания, расположенные по адресу: г. Москва, ЮАО, район Чертаново Южное, Кирпичные выемки, д.3, корп.1, стр. 1, 2, 3	г Москва, ул Кирпичные Выемки, вл 3, корпус 1	1 656,3	5 774	1 507,24

Объект недвижимости находится в рабочем состоянии, и можно ожидать стабильное получение дохода в течение прогнозируемого периода, оценщики применили в рамках настоящего отчета для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта метод прямой капитализации доходов, реализуемый следующим образом:

(13) $PC = ЧОД / (k - g)$, где¹⁹:

- PC – рыночная стоимость объекта;
- ЧОД – чистый операционный доход от эксплуатации объекта;
- k – коэффициент капитализации;
- g – долгосрочные темпы роста денежных потоков.

Применение метода прямой капитализации доходов заключается в последовательном выполнении следующих действий прогнозируемого периода:

- подробное исследование рынка и его анализ с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение величины арендной платы для оцениваемого объекта;
- определение величины потенциального и действительного валового доходов от эксплуатации объекта;
- определение операционных расходов;
- определение величины чистого операционного дохода от эксплуатации объекта;
- расчет коэффициента капитализации;
- определение рыночной стоимости оцениваемого объекта по вышеприведенной формуле.

Расчет рыночной стоимости объектов недвижимости в рамках доходного подхода

Определение периода прогнозирования

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

Оценка стоимости объекта оценки производится методом прямой капитализации, основанном на прямом преобразовании наиболее типичного дохода первого года в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации, полученный на основе анализа рыночных данных о соотношениях дохода к стоимости активов, аналогичных оцениваемому. Таким образом, период прогнозирования составляет 1 год.

¹⁹ Источник информации: Оценка недвижимости: учебник / под ред. Грязновой А. Г., Федотовой М. А. — М.: Финансы и статистика, 2002

Исследование способности объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования

Расчет рыночной ставка арендной платы за производственно-складские помещения

В ходе поиска информации по сопоставимым сделкам на момент оценки выявлены предложения по предоставлению в аренду объектов коммерческой недвижимости, описание которых представлено в таблице ниже. Характеристики объектов-аналогов уточнялись оценщиком в ходе бесед с представителями продавцов по телефонам, указанным в объявлениях.

Все предложения объектов-аналогов актуальны на дату оценки и представлены на сайтах ведущих риэлторских агентств и в базах коммерческой недвижимости г.Москва.



Таблица 48. Характеристика оцениваемых объектов и объектов-аналогов

Показатель	Объект оценки	Объект-оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Площадь, кв.м	1 507,2	2 926,3	от 200 до 2000	от 125 до 150	750
Арендная ставка с учетом НДС, руб./кв.м/год			6 000	6 600	6 480
Наличие в составе ставки арендной платы коммунальных и эксплуатационных расходов	Ставка арендной платы включает эксплуатационные расходы, коммунальные платежи оплачиваются дополнительно	Ставка арендной платы включает эксплуатационные расходы, коммунальные платежи оплачиваются дополнительно	Ставка арендной платы включает эксплуатационные расходы, коммунальные платежи оплачиваются дополнительно	Ставка арендной платы включает эксплуатационные расходы, коммунальные платежи оплачиваются дополнительно	Ставка арендной платы включает эксплуатационные расходы, коммунальные платежи оплачиваются дополнительно
Местоположение	г Москва, ул Кирпичные Выемки, вл 3, корпус 1	г Москва, ул. Перерва, вл. 11, стр. 25	Москва, ЮВАО, р-н Печатники, наб. Курьяновская, 1	Москва, ЮАО, р-н Бирюлево Восточное, 6-я Радиальная ул., 16	Москва, ЮВАО, р-н Печатники, Батюнинская ул., 6
Описание	Производственно-складские помещения площадью 1507,2 кв. м, расположенные на территории производственно-складского комплекса. Территория комплекса огорожена, оборудована системой контроля доступа. В производственных помещениях выполнена простая отделка, помещения находятся в удовлетворительном состоянии. Здания обеспечены централизованными инженерными коммуникациями, в том числе водо-, электро-снабжением, канализацией, отоплением, а также	Производственно-складские помещения площадью 2926,3 кв. м, расположенные на территории производственно-складского комплекса. Территория комплекса огорожена, оборудована системой контроля доступа. В производственных помещениях выполнена простая отделка, помещения находятся в удовлетворительном состоянии. Здания обеспечены централизованными инженерными коммуникациями, в том числе водо-, электро-снабжением, канализацией, отоплением, а также	Производственно-складские отапливаемые помещения площадью от 200 до 2000 кв. м, расположенные на 1 этаже в производственно-складском здании. Территория комплекса огорожена, оборудована системой контроля доступа. В производственных помещениях выполнена простая отделка, помещения находятся в удовлетворительном состоянии. Здание обеспечено централизованными инженерными коммуникациями, в том числе водо-, электро-снабжением, ка-	Производственно-складские отапливаемые помещения площадью от 200 до 5000 кв. м, расположенные на 1 этаже в производственно-складском здании. Территория комплекса огорожена, оборудована системой контроля доступа. В производственных помещениях выполнена простая отделка, помещения находятся в удовлетворительном состоянии. Здание обеспечено централизованными инженерными коммуникация-	Производственно-складские отапливаемые помещения площадью 750 кв. м, расположенные на 1 этаже в производственно-складском здании. Территория комплекса огорожена, оборудована системой контроля доступа. В производственных помещениях выполнена простая отделка, помещения находятся в удовлетворительном состоянии. Здание обеспечено централизованными инженерными коммуникациями, в том числе водо-, элек-

Показатель	Объект оценки	Объект-оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
	системами видеонаблюдения и пожаротушения. Помещения площадью 16,3 кв.м неотапливаемые.	системами видеонаблюдения и пожаротушения. Помещения площадью 469,29 кв.м офисные.	нализацией, отоплением, а также системами видеонаблюдения и пожаротушения.	ми, в том числе водо-, электроснабжением, канализацией, отоплением, а также системами видеонаблюдения и пожаротушения.	троснабжением, канализацией, отоплением, а также системами видеонаблюдения и пожаротушения.
Источник информации			База объявлений «Циан», тел.: +7 495 789-49-27, сайт: https://www.cian.ru/	База объявлений «Циан», тел.: +7 963 718-24-20, сайт: https://www.cian.ru/	База объявлений «Циан», тел.: +7 985 197-34-47 +7 495 220-32-06, сайт: https://www.cian.ru/

Копии интернет-страниц с предложениями о сдаче в аренду объектов-аналогов представлены на рисунках ниже.

www.cian.ru/commercial/207340931/


хресс Бронирование отелей Lamoda Раблбер Facebook Главная страница Я Сервисы Яндекс Начальная страница

сегодня, 09:05 7 просмотров, 1 закладка


Склад (С), от 200 до 2 000 м²

Москва ЮВАО, р-н Печатники, наб. Курьяновская 1 На карте

В избранное



7 фото



Площадь: от 200 до 2 000 м² Этаж: 1 из 1 Помещение: Свободно

Складской комплекс "Курыново" класса С
Аренда помещений площадью от 200,0 до 2 000,0 кв. м
Стоимость кв. метра от 6 000 до 7 500 руб. в год включая НДС, возможен торг
Складской комплекс "Курыново" расположен по адресу: 4356-й Проектируемый пр-д, строение 1, Москва
До станции метро Кантемировская примерно 2 369 метров.

ВНИМАНИЕ! В объявлении представлены общие фотографии здания и стандартного помещения.
Фото и планировку по данному блоку запрашивайте дополнительно.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	от 100 000 до 999 999 руб/мес.	Тип аренды	+
Ставка	6 000 руб за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	- НДС включен 16 667-166 666 руб	Минимальный срок аренды	+
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	+
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	+
		Комиссия от клиента	-

от 100 000 до 999 999 руб/мес.
6 000 руб за м² в год

ИМО
РИЭЛТИ ГАЙД
Агентство недвижимости
На рынке с 2005 года
Базе 234 объекта

Показать телефон

Написать сообщение

Аренда недвижимости от 8200
Помещение на первом этаже,
Специальный вход. Витрина остеклена.
Тел.: 495-480-75-47

Апартаменты, офисы ЮЗАО
Офисы с отдельным входом,
расположены на 2м этаже ИЖ
(Александровский недалеко от ст. Бульварная)
Тел.: 495 387-69-66

Рисунок 41. Копия интернет-страницы с предложением о сдаче в аренду объекта-аналога №1

www.cian.ru/rent/commercial/203070032/


Бронирование от: Lamoda Рамаbler Facebook Главная страница Я: Сервисы Яндексa Начальная страница

11:54 26 просмотров, 0 закладки

Склад (С), от 125 до 150 м²

в офисно-производственном комплексе «на ул. 6-я Радиальная, 16»
 Москва, ЮАО, р-н Вирюлево Восточное, 6-я Радиальная ул., 16 На карте
 Шарьинское - 5 мин. на транспорте

В избранное | [←](#) | [↑](#) | [↓](#) | [↻](#) | [Показать карту](#)



13 фото

Площадь: от 125 до 150 м² | Этаж: 3 из 4 | Помещение: Свободно

Прямая аренда от собственника, помещения 125м2 и 150м2 для хранения товаров в складском здании на 6-ой Радиальной д.16 (м.Шарьинское).
 Этаж:3й, полы:сплитка, потолок:4.5м, отопление:газ, грузовые лифты:2.5т., планировка:смешанная, режим работы:9:00-19:00, выезд платный, парковка:есть (круглосуточная), налог:УСН, эл.вольт. по счетчику, депозит:отсутствует, комиссия:не берется.
 См.фото, по всем вопросам звоните!

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
 +7 963 718-24-20
 Пожалуйста, укажите, что вы нашли это объявление на ЦИАН

Условия сделки			
Цена	от 68 730 до 82 500 руб./мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	6 600 руб за м ² в год.	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные кепералы	-
Контрагентские платежи	-	Стоимость парковки	-

от 68 730 до 82 500 руб./мес.

6 600 руб за м² в год.
[Следить за изменением цены](#)
 Включены эксплуатационные расходы. УСН. Без комиссии

ИРЭД
RealtyGroup-MSK
 Офис аренды
 Нет отзывов
 Опыт работы с 2008 года
 Еще 342 объекта

[Показать телефон](#)
[Написать сообщение](#)

Аренда недвижимости от А101
 Помещение на первом этаже,
 Стальной вход. Витринное остекление.
 Тел: (495) 480-78-47

Апартаменты, офисы ЮСАО
 Офисы с отделочными работами,
 расположены на 2м этаже ЖК
 «Делегатовский» недалеко от м. Косыгина
 Тел: (495) 287-85-88

Рисунок 42. Копия интернет-страницы с предложением о сдаче в аренду объекта-аналога №2

www.cian.ru/rent/commercial/204349521/

Бронирование отелей Lamoda Раублер Facebook Главная страница Сервисы Яндекса Начальная страница


вчера, 12:30 13 просмотров, 0 закладки

Склад, 750 м²

Москва ЮВАО, р-н Печатники Бетонинская ул, 6 На карте

Печатники 15 мин. на транспорте

В избранное Поделиться



13 фото

Площадь: 750 м² Этаж: 1 из 5 Выс. потолков: 8 м Помещение: Свободно

Андрей. Прямая аренда отопляемого производственно-складского помещения. Высота потолков 8 м, пол асфальтирован, все необходимое для работы коммуникации УСН. Без комиссии.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 985 197-34-47, +7 495 220-32-06
Пожалуйста, смотрите, это не ваше объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после аренды.

Условия сделки

Цена	405 000 руб/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	6 480 руб за м ² /год.	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	405 000 руб.	Арендные каникулы	Нет
Коммунальные платежи	-	Отдельность парковки	-
Эксплуатационные расходы	Включены	Комплекс от ключа	-
Предоплата	1 месяц		

Уточнить условия Пожаловаться

405 000 руб/мес. 6 480 руб за м² в год.

ВЕРТИКАЛЬ
Агентство недвижимости
Еще 852 объекта

+7 985 197-34-47
+7 495 220-32-06

Пожалуйста, смотрите, это не ваше объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после аренды.

Написать сообщение

Андрей Васильев

DM Tower
Ближе офис в Бизнес-центре и часа езды
то 12 млн рублей. Только в час езды
10%
Тел.: (495) 025-12-68

Защитники «Р» Профсервис - Скидка до 11.03.2019, подробности на сайте
www.profservis.ru

Агентство недвижимости ЮВАО
Офис с отличной отделкой,
расположен на 2м этаже ЖК,
10-минутный выезд от м. Косыгина
Тел.: (495) 287-88-88

После сдачи недвижимости от А201
Получены на первом этаже.
Специальный вход. Внутреннее подключение.
Тел.: (495) 480-78-67

Рисунок 43. Копия интернет-страницы с предложением о сдаче в аренду объекта-аналога №3

Выбор единицы сравнения

В качестве единицы сравнения при оценке величины ставки арендной платы для объекта недвижимости выбирается количество рублей за квадратный метр площади помещений в год. Выбор данной единицы сравнения связан с тем, что это общепринятая единица сравнения, используемая участниками рынка при заключении договоров аренды, является общей для объекта оценки и объектов аналогов и имеющейся информации по аналогам достаточно для ее расчета. Выбранная единица сравнения является удельной величиной, что позволяет корректно сравнивать объекты различной площади. Иногда участниками рынка используется количество долларов за квадратный метр площади в год – данная единица сравнения кратна выше приведенной единице сравнения на курс доллара на дату оценки. Для перевода долларовой единицы сравнения в рублевую единицу сравнения оценщик используется официальный курс доллара США на дату оценки по данным Банка России. Остальные единицы сравнения практически не используются участниками рынка, в объявлениях не публикуется достаточно информации для их расчета, поэтому не рассматриваются в Отчете.

Описание и расчет вносимых корректировок при корректировании значения единицы сравнения для объектов-аналогов

Для того чтобы рассчитать величину ставки арендной платы за единицу сравнения объекта оценки методом сравнения продаж, необходимо провести анализ ставок арендной платы объектов-аналогов и выполнить корректировки ставок арендной платы в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом.

В настоящем расчете были определены корректировки по ценообразующим факторам:

- на условия продажи, тип цены (цена предложения / цена сделки),
- на состояние рынка (дату предложения/сделки),
- на учет в составе ставки коммунальных и эксплуатационных расходов,
- на местоположение,
- на масштаб (размер площади объекта),
- на функциональное назначение объекта,
- на наличие и состояние отделки.

Формула расчета скорректированной единицы сравнения:

(14) $C_p = C_d + (1 + K\%)$ или $C_p = C_d + K_a$, где

- C_p – скорректированная величина единицы сравнения (скорректированная цена) после применения корректировки;
- C_d – скорректированная величина единицы сравнения (скорректированная цена) до применения корректировки;
- $K\%$ - относительная корректировка в %;
- K_a - абсолютная корректировка в руб./кв.м;

Ниже представлено объяснение примененных корректировок.

Вводимые корректировки

Корректировка на возможность торга

Как правило, объявленная цена продажи объектов коммерческой недвижимости не является окончательной и подлежит торгу.

Диапазон скидки на торг, предоставляемой при сделках аренды производственно-складской недвижимости, расположенной в средних городах, определен на основании данных «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга», изданного под редакцией Е.Е. Яскевича²⁰, и составляет 8,80%.

Копии страниц издания, на основании данных которого применяется корректировка, приведена в разделе «Анализ рынка объекта оценки» настоящего Отчета.

Таким образом, на основании выше изложенного, размер корректировки по данному фактору к стоимости объектов-аналогов принят на уровне (-8%).

Корректировка на состояние рынка (дату предложения/сделки)

Все предложения по продаже объектов-аналогов опубликованы до даты оценки и являются актуальными по состоянию на дату оценки, в связи, с чем корректировка по данному фактору не применялась.

Корректировка на местоположение

Местоположение является одним из ценообразующих факторов при расчете рыночной стоимости объектов недвижимости коммерческого назначения.

Месторасположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте г. Москва представлено на следующем рисунке:

²⁰ Источник информации: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД № 23, под ред. Яскевича, г. Москва, 2018

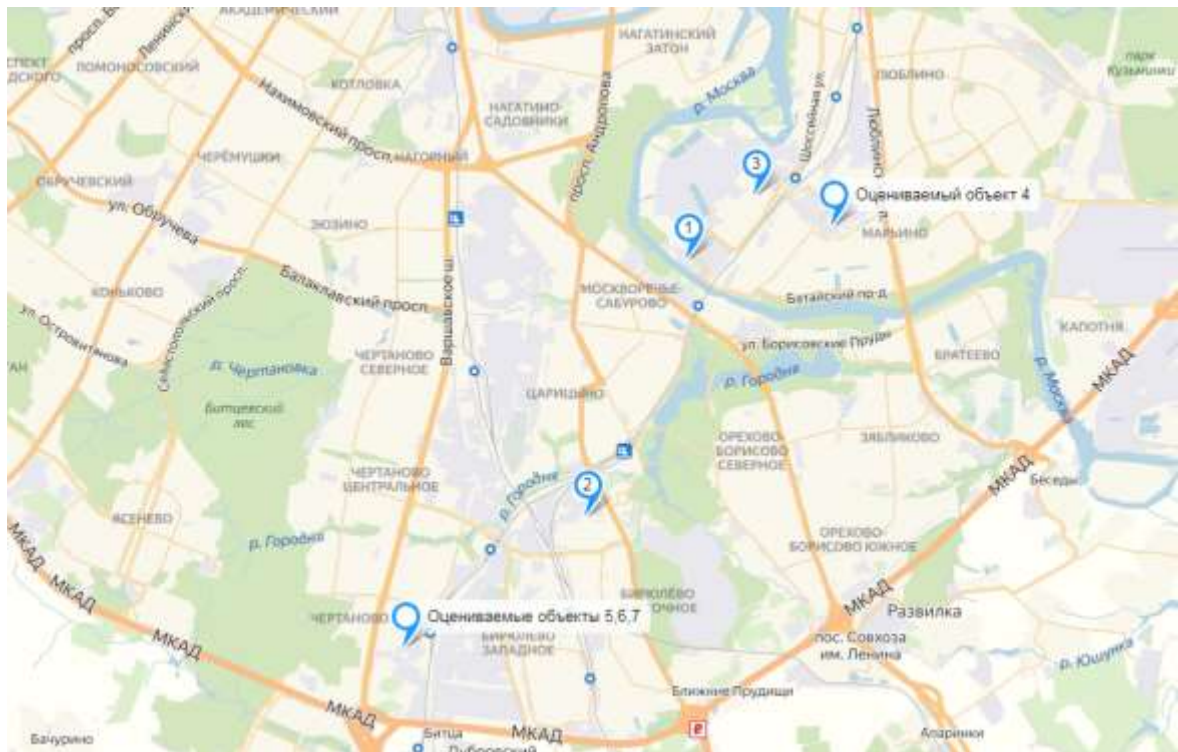


Рисунок 44. Местоположение объектов-аналогов на карте г. Москва

В ходе проведенного анализа местоположения оцениваемого объекта и объектов-аналогов, оценщик пришел к выводу, что различия в ставках арендной платы, обусловленное данным фактором, отсутствуют.

Оцениваемый объект и объекты-аналоги, характеризуются сопоставимой транспортной доступностью и окружающей инфраструктурой в связи с чем применения корректировки по данному фактору не требуется.

Корректировка на площадь

В ходе проведенного мониторинга рынка аренды объектов недвижимости коммерческого назначения г. Москва, оценщиком было выявлено, что различия в площади не влияют на ставку аренды, поскольку арендодатели готовы сдавать помещения как по частям, так и полностью, поскольку для арендодателя главное – общая наполняемость площадей, а не количество арендаторов.

На основании вышеизложенного, а также с учетом принятых допущений, корректировка ставки арендной платы по данному фактору не производится.

Корректировка на функциональное назначение

Оцениваемый объект недвижимости, расположенный на земельном участке кадастровый № 77:05:0008005:95 и объекты-аналоги №№1-3 представляют объекты производственно-складского назначения. В составе оцениваемого объекта недвижимости, расположенный на земельном участке кадастровый № 77:04:0004018:1002, имеются помещения административного назначения, в связи с чем требуется корректировка по данному фактору.

Методика определения корректировки описана на стр. 134.

Расчет корректировки на состав площадей в зависимости от функционального назначения представлен в таблице ниже:

Таблица 49. Расчет корректировки на состав площадей в зависимости от функционального назначения для объектов недвижимости, расположенных на земельном участке кадастровый № 77:04:0004018:1002

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Общая площадь помещений, кв.м	2 926,3	от 200 до 2000	от 125 до 150	750,0
Площадь производственно-складских помещений, кв.м	2 457,0	от 200 до 2000	от 125 до 150	750,0
Площадь офисных помещений, кв.м	469,3	0,0	0,0	0,0
Коэффициент состава производственно-складских помещений	0,84	1	1	1
Коэффициент состава офисных помещений	0,16	0	0	0
Коэффициент удельной стоимости производственно-складских помещений	1			
Коэффициент удельной стоимости офисных помещений	1,51			
Показатель К	1,0816	1	1	1
Корректировка, %		8,16	8,16	8,16

Корректировка на учет в составе ставки коммунальных и эксплуатационных расходов

В рамках настоящего отчета рыночная ставка арендной платы определяется с учетом эксплуатационных, без учета коммунальных расходов. В состав арендной ставки объектов-аналогов №№1-3 включены эксплуатационные расходы, не включены коммунальные расходы, в связи с чем применения корректировки по данному фактору не требуется.

Корректировка на техническое состояние

Помещения оцениваемых объектов и объектов-аналогов находятся в удовлетворительном состоянии, пригодном для эксплуатации по своему функциональному назначению, в связи с чем корректировка по данному фактору не вводится.

Корректировка на наличие коммуникаций

Оцениваемый объект, расположенный на земельном участке кадастровый № 77:04:0004018:1002, как и объекты-аналоги №№1,2,3, подключены и обеспечены всеми инженерными коммуникациями, в том числе: электроснабжением, водоснабжением, канализацией и отоплением. Оцениваемый объект недвижимости, расположенный на земельном участке кадастровый № 77:05:0008005:95, имеет в составе неотапливаемые помещения, в связи с чем требуется корректировка по данному фактору.

Методика определения корректировки описана на стр.136.

Расчет корректировки на состав площадей в зависимости от функционального назначения представлен в таблице ниже:

Таблица 50. Расчет корректировки на состав площадей в зависимости от функционального назначения для объектов недвижимости, расположенных на земельном участке кадастровый № 77:05:0008005:95

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Общая площадь помещений, кв.м	1 507,2	от 200 до 2000	от 125 до 150	750,0
Площадь отапливаемых помещений, кв.м	1 491,0	от 200 до 2000	от 125 до 150	750,0
Площадь неотапливаемых помещений, кв.м	16,3	0,0	0,0	0,0
Коэффициент состава отапливаемых помещений	0,99	1	1	1
Коэффициент состава неотапливаемых помещений	0,01	0	0	0
Коэффициент удельной стоимости отапливаемых помещений	1			
Коэффициент удельной стоимости неотапливаемых помещений	0,76			
Показатель К	0,9976	1	1	1
Корректировка, %		-0,24	-0,24	-0,24

Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам

Методика определения весовых коэффициентов описана на стр. 109.

Расчет весовых коэффициентов объектов-аналогов представлен в таблицах ниже:

Таблица 51. Расчет весовых коэффициентов объектов-аналогов для объектов недвижимости, расположенных на земельном участке кадастровый № 77:05:0008005:95

Номер объекта-аналога	1	2	3
Количество корректировок по объектам-аналогам	2	2	2
Весовой коэффициент	1/3	1/3	1/3

Таблица 52. Расчет весовых коэффициентов объектов-аналогов для объектов недвижимости, расположенных на земельном участке кадастровый № 77:04:0004018:1002

Номер объекта-аналога	1	2	3
Количество корректировок по объектам-аналогам	2	2	2
Весовой коэффициент	1/3	1/3	1/3

Расчет ставки арендной платы методом сравнения продаж

Последовательно применяя описанные выше корректировки к удельным ставкам арендной платы сопоставимых объектов-аналогов (единицы сравнения), в итоге получаем скорректированные единицы сравнения по каждому аналогу после внесения всех описанных выше корректировок.

Введенные корректировки и расчет рыночной ставки арендной ставки производственно-складских помещений представлены в таблице ниже:

Таблица 53. Расчет ставки арендной платы за 1 кв.м производственно-складских помещений в составе объектов недвижимости, расположенных на земельном участке кадастровый № 77:05:0008005:95

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Арендная ставка, руб./кв.м/год		6 000	6 600	6 480
Объем передаваемых прав	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м/год		6 000	6 600	6 480
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м/год		6 000	6 600	6 480
Снижение цены в процессе торгов		Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %		-9,00	-9,00	-9,00
Скорректированная цена, руб./кв.м/год		5 460	6 006	5 897
Дата продажи/Дата выставления на торги	24 апреля 2019 года	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м/год		5 460	6 006	5 897
Местоположение	г Москва, ул Кирпичные Выемки, вл 3, корпус 1	Москва, ЮВАО, р-н Печатники, наб. Курьяновская, 1	Москва, ЮАО, р-н Бирюлево Восточное, 6-я Радиальная ул., 16	Москва, ЮВАО, р-н Печатники, Батюнинская ул., 6

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м/год		5 460	6 006	5 897
Площадь объекта, кв. м	1 507,2	от 200 до 2000	от 125 до 150	750,0
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м/год		5 460	6 006	5 897
Функциональное назначение помещений	Производственно-складские	Производственно-складские	Производственно-складские	Производственно-складские
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв. м/год		5 460	6 006	5 897
Учет в составе ставки коммунальных и административно-хозяйственных расходов	Ставка арендной платы определяется без учета коммунальных расходов	Ставка арендной платы включает эксплуатационные расходы, коммунальные платежи оплачиваются дополнительно	Ставка арендной платы включает эксплуатационные расходы, коммунальные платежи оплачиваются дополнительно	Ставка арендной платы включает эксплуатационные расходы, коммунальные платежи оплачиваются дополнительно
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв. м/год		5 460	6 006	5 897
Наличие коммуникаций	Оборудованы всеми инженерными коммуникациями. Часть помещений площадью 16,3 кв. м неотапливаемые	Оборудованы всеми инженерными коммуникациями	Оборудованы всеми инженерными коммуникациями	Оборудованы всеми инженерными коммуникациями
Корректировка, %		-0,24	-0,24	-0,24
Скорректированная цена, руб./кв. м		5 447	5 992	5 883

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Состояние отделки	В помещениях производственно-складского назначения выполнена простая отделка, помещения находятся в удовлетворительном состоянии	В помещениях производственно-складского назначения выполнена простая отделка, помещения находятся в удовлетворительном состоянии	В помещениях производственно-складского назначения выполнена простая отделка, помещения находятся в удовлетворительном состоянии	В помещениях производственно-складского назначения выполнена простая отделка, помещения находятся в удовлетворительном состоянии
Корректировка, руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв. м		5 447	5 992	5 883
Весовые коэффициенты		1/3	1/3	1/3
Рыночная ставка арендной платы с учетом НДС и эксплуатационных расходов, руб. за 1 кв. м/год	5 774			

Таблица 54. Расчет ставки арендной платы за 1 кв.м производственно-складских помещений в составе объектов недвижимости, расположенных на земельном участке кадастровый № 77:04:0004018:1002

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Арендная ставка, руб./кв.м/год		6 000	6 600	6 480
Объем передаваемых прав	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м/год		6 000	6 600	6 480
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0	0	0

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Скорректированная цена, руб./кв.м/год		6 000	6 600	6 480
Снижение цены в процессе торгов		Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %		-9,00	-9,00	-9,00
Скорректированная цена, руб./кв.м/год		5 460	6 006	5 897
Дата продажи/Дата выставления на торги	24 апреля 2019 года	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м/год		5 460	6 006	5 897
Местоположение	г Москва, ул. Перерва, вл. 11, стр. 25	Москва, ЮВАО, р-н Печатники, наб. Курьяновская, 1	Москва, ЮАО, р-н Бирюлево Восточное, 6-я Радиальная ул., 16	Москва, ЮВАО, р-н Печатники, Батюнинская ул., 6
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м/год		5 460	6 006	5 897
Площадь объекта, кв. м	2 926,3	от 200 до 2000	от 125 до 150	750,0
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м/год		5 460	6 006	5 897
Функциональное назначение помещений	Производственно-складские, офисные площадью 469,29 кв.м	Производственно-складские	Производственно-складские	Производственно-складские
Корректировка, %		8,16	8,16	8,16
Скорректированная цена, руб./кв. м/год		5 906	6 496	6 378

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Учет в составе ставки коммунальных и административно-хозяйственных расходов	Ставка арендной платы определяется без учета коммунальных расходов	Ставка арендной платы включает эксплуатационные расходы, коммунальные платежи оплачиваются дополнительно	Ставка арендной платы включает эксплуатационные расходы, коммунальные платежи оплачиваются дополнительно	Ставка арендной платы включает эксплуатационные расходы, коммунальные платежи оплачиваются дополнительно
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв. м/год		5 906	6 496	6 378
Наличие коммуникаций	Оборудованы всеми инженерными коммуникациями.	Оборудованы всеми инженерными коммуникациями	Оборудованы всеми инженерными коммуникациями	Оборудованы всеми инженерными коммуникациями
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв. м		5 906	6 496	6 378
Состояние отделки	В помещениях производственно-складского назначения выполнена простая отделка, помещения находятся в удовлетворительном состоянии	В помещениях производственно-складского назначения выполнена простая отделка, помещения находятся в удовлетворительном состоянии	В помещениях производственно-складского назначения выполнена простая отделка, помещения находятся в удовлетворительном состоянии	В помещениях производственно-складского назначения выполнена простая отделка, помещения находятся в удовлетворительном состоянии
Корректировка, руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв. м		5 906	6 496	6 378
Весовые коэффициенты		1/3	1/3	1/3
Рыночная ставка арендной платы с учетом НДС и эксплуатационных расходов, руб. за 1 кв. м/год	6 260			

Расчет рыночной ставка арендной платы за открытые площадки в составе объектов недвижимости, расположенных на земельном участке кадастровый №77:09:0002030:78

В ходе поиска информации по сопоставимым сделкам на момент оценки выявлены предложения по предоставлению в аренду объектов коммерческой недвижимости, описание которых представлено в таблице ниже. Характеристики объектов-аналогов уточнялись оценщиком в ходе бесед с представителями продавцов по телефонам, указанным в объявлениях.

Все предложения объектов-аналогов актуальны на дату оценки и представлены на сайтах ведущих риэлторских агентств и в базах коммерческой недвижимости г. Москвы.



Таблица 55. Характеристика оцениваемых объектов и объектов-аналогов

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Площадь, кв.м	3845 / 3239,4	от 100 до 700	1 000	1 600
Арендная ставка с учетом НДС, руб./кв.м/год		1 800	1 560	1 440
Дата выставления на торги	24 апреля 2019 года	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Наличие в составе ставки арендной платы коммунальных и эксплуатационных расходов	Ставка арендной платы включает эксплуатационные расходы, коммунальные расходы оплачиваются отдельно	Ставка арендной платы включает эксплуатационные расходы, коммунальные расходы оплачиваются отдельно	Ставка арендной платы включает эксплуатационные расходы, коммунальные расходы оплачиваются отдельно	Ставка арендной платы включает эксплуатационные расходы, коммунальные расходы оплачиваются отдельно
Местоположение	г Москва, ул. Перерва, вл. 11, стр. 25 / г Москва, ул Кирпичные Выемки, вл 3, корпус 1	г. Москва, САО, р-он Восточное Дегунино, м. Алтуфьево, ул Дубнинская, 83А	г. Москва, СВАО, р-н Отрадное, Юрловский проезд, 2С1	Москва, СВАО, р-н Бабушкинский, Енисейская ул., 39
Описание	Открытые площадки общей площадью 3845 и 3239,4 кв.м, расположенные на земельных участках кадастровый номер 77:04:0004018:1002 и 77:05:0008005:95 соответственно, с твердым покрытием, предназначенная для стоянки автотранспорта, размещения грузов. Расположена на охраняемой территории производственной базы.	Открытая площадка с твердым покрытием, предназначенная для стоянки автотранспорта, размещения грузов. Расположена на охраняемой территории	Открытая площадка с твердым покрытием, предназначенная для стоянки автотранспорта, размещения грузов. Расположена на охраняемой территории.	Открытая площадка с твердым покрытием, предназначенная для стоянки автотранспорта, размещения грузов. Расположена на охраняемой территории.
Техническое состояние	Удовлетворительное техническое состояние, пригодное для эксплуатации по функциональному назначению	Удовлетворительное техническое состояние, пригодное для эксплуатации по функциональному назначению	Удовлетворительное техническое состояние, пригодное для эксплуатации по функциональному назначению	Удовлетворительное техническое состояние, пригодное для эксплуатации по функциональному назначению

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Источник информации		База объявлений «Авито», тел.: +7 (916) 231-71-60, сайт: https://www.avito.ru/	База объявлений «Циан», тел.: +7 968 002-12-40 +7 495 902-62-19, сайт: https://www.cian.ru/	База объявлений «Циан», тел.: +7 903 969-55-99, сайт: https://www.cian.ru/

Копии интернет-страниц с предложениями о сдаче в аренду объектов-аналогов представлены на рисунках ниже.

www.dan.ru/rent/коммерция/180948195/

Express | Бронирование отеля | Lamoda | Рамблер | Facebook | Главная страница | Сервисы Яндекса | Начальная страница


Имя, 03.17 | ТЭП просмотра: 1 из 10 страниц | [Помощь](#)

Коммерческая земля, 0,26 га

Москва, ЮВАО, р-н Люблино, Угловоиская ул., 10А [На карте](#)

[Вратиславская](#) 25 мин. пешком [Марино](#) 27 мин. пешком

[Избранное](#) | [Назад](#) | [Далее](#) | [Поделиться](#) | [Пожаловаться](#)



11 фото

[Площадь](#) | [История](#)

0,26 га | **Земли промышленности**

В аренду открыта площадка 2600 м² по ставке аренды 1200 руб./год за м² с НДС. Возможно расширить до 3200 м² за счет соседних примыкающих площадок. Покрытие бетон. В данный момент частично засыпана песком (ранее была перекопан). На площадке имеются бытовые помещения 169,2 м² (за отдельную плату по ставке 3000 руб./год за м²). Удобное местоположение 7,5 км до МКАД, район станция Перерва. Расположена площадка на огороженной и охраняемой территории предприятия.

[Дополнительная информация](#)

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления
 +7 495 185-68-88, +7 495 185-67-67
 Позвольте сказать, что наше это объявление не СДРП!

Условия сделки

Срок	260 000 ₽/мес.	Тип аренды	Пример Аренда
Ставка	1 200-₽ за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Максимальный срок аренды	11 мес.
Объемный платёж	-	Арендная календарь	Да
Коммунальные платежи	-	Способность парковки	-
Эксплуатационный расходы	-	Возможность отъезда	-

260 000 ₽/мес. [=](#)

12 000 000 ₽ за 6 в год.

ИЭС
ПРОФИС Недвижимость
 Управляющая компания
 Нет отзывов
 Опыт работы с 2005 года
 Все 349 объектов

+7 495 185-68-88
+7 495 185-67-67

Позвольте сказать, что наше это объявление не СДРП и [отлично](#) [отлично](#) [отлично](#) [отлично](#)

Агентство, офис ЮВАО
 Офис с отдельным входом, расположен на 2м этаже ЖО «Добровольный» недалеко от м. Перерва.
 Тел: +7 495 187-88-88

Аренда недвижимости от А100
 Приглашаем на новое место.
 Отдельный вход. Витрина заведения.
 Тел: +7 495 490-75-67

DM Tower
 Ваш офис в бизнес-центре А класса всего за 12 млн рублей! Только в мае скидка 10%!
 Тел: +7 495 621-52-88

Защитный СДР Промышлен. Создан до 31.03.2018, модифицирован на сайте 03/10/2018

Рисунок 45. Предложение о продаже объекта-аналога № 1

www.cian.ru/rent/commercial/200994240/


liExpress Б. Бронирование отелей la Lamoda / Рамблер Facebook Я Главная страница Я Сервисы Яндексa Начальная страница

вчера, 07:39 143 просмотра, 3 за сегодня Платное

Коммерческая земля, 30 сот.

Москва, ЮВАО, р-н Печатники, Шоссейная ул. [На карте](#)
 Печатники - 10 мин. на транспорте

В избранное [Пожаловаться](#)



2 фото

Площадь Категория
30 сот. Земли промышленности

Сдается в аренду открытая площадка общей площадью 3000 кв.м., возможно деление от 300 кв.м., покрытие асфальт. Можно использовать под стоянку легковых и среднегабаритных автомобилей. Дополнительно на территории можно арендовать офисные помещения от 18 до 100 кв.м. и производственно-складские площадью от 30 кв.м. Имеются душевые и раздевалки. Огороженная, охраняемая территория, возможен круглосуточный режим работы, въезд бесплатный. Арендная ставка 100 рублей за 1 кв.м. в месяц. Предложение без комиссии! Лариса


[Дополнительная информация](#)


Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
[Показать телефон](#)

300 000 ₽/мес. ↑

120 000 ₽ за сот. в год

PRO
Лариса Тагирова
 Еще 17 объектов
+7 916 127-46-79
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
[Написать сообщение](#)

 **DM Tower**
 Ваш офис в бизнес-центре А класса всего за 12 млн рублей. Только в мае скидка 10%.
 Тел.: (495) 021-12-65
Застройщик - КР Пропертиз - Скидка до 31.05.2019, подробности на сайте dmtower-bc.ru

 **Аренда недвижимости от А101**
 Помещения на первых этажах. Отдельный вход. Витринное остекление.
 Тел.: (495) 480-78-67


 **Продана офисное с арендаторами —**
 Доходность до 18,4%
 Коммерческие помещения с недвижимыми арендаторами в Москве. Срок аренды 8 лет. Договоры аренды 3-7 лет. Доход с первого месяца. Помещения застрахованы.
 Тел.: (495) 182-85-96

Рисунок 46. Предложение о продаже объекта-аналога № 2

www.cian.ru/rent/commercial/205405641/


Бронирование отелей Lamoda Раиблир Facebook Главная страница Р Сервисы Яндексa Начальная страница

вчера, 11:40 49 просмотров, 2 закладки Поиск

Коммерческая земля, 5 сот.

Москва, ЮАО, р-н Бирюлево Западное, Никопольская ул., 6С10 На карте

В избранное Показать фото



1 фото

Площадь: 5 сот. Категория: Земли промышленности

Предлагается в аренду площадка от 500 кв.м. для хранения грузов, техники, стоянки автотранспорта на территории складского комплекса "Никопольская", расположенного на огороженном охраняемом земельном участке площадью 11 265 кв. м. Покрытие асфальт. Объект находится в промзоне, район Бирюлево Западное, в непосредственной близости от МКАД. Предложение от СОБСТВЕННИКА. БЕЗ КОМИССИИ!

[Дополнительная информация](#)

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Позвонить телефону](#)

Условия сделки

Условие	Значение	Тип аренды	Примечание
Цена	62 500 руб/мес.	Тип аренды	Прочая Аренда
Степень	1 900 руб за кв.м/год.	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	-
Общественный платеж	-	Арендная комиссия	-
Коммунальный платеж	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Канцелярия от клиента	-
Посредство	-		

62 500 руб/мес.
130 000 руб за сот. в год.

ЖКБ:
Путь
Отопление
Нет отделки
Без-48 объектов

+7 499 788-60-00

Починить, отремонтировать, улучшить это объявление на ЦИАН и сделать более полезным

Подача недвижимости от А201
Подача на новый этаж.
Специальный вид. Встречное обслуживание.
Тел.: +995 450-75-47

Подача офиса в аренду
Документы до 10.05.
Компьютерная техника с лицензиями
в Москве. Остаток 5 лет. Договор аренды 3-7 лет. Договор с первого месяца. Пошаговое оформление.
Тел.: +995 382-89-94

DM Trust
Без комиссии в бизнес-центре в центре Москвы на 12-м этаже. Только в час пик!
Тел.: +995 821-15-68

Защититься от мошенников. Скидка до 10.05.2018. Подробности на сайте: [ktozabiraet.ru](#)

Рисунок 47. Предложение о продаже объекта-аналога № 3

Выбор единицы сравнения

В качестве единицы сравнения при оценке величины ставки арендной платы для объекта недвижимости выбирается количество рублей за квадратный метр площади в год. Выбор данной единицы сравнения связан с тем, что это общепринятая единица сравнения, используемая участниками рынка при заключении договоров аренды, является общей для объекта оценки и объектов аналогов и имеющейся информации по аналогам достаточно для ее расчета. Выбранная единица сравнения является удельной величиной, что позволяет корректно сравнивать объекты различной площади. Иногда участниками рынка используется количество долларов за квадратный метр площади в год – данная единица сравнения кратна выше приведенной единице сравнения на курс доллара на дату оценки. Для перевода долларовой единицы сравнения в рублевую единицу сравнения оценщик используется официальный курс доллара США на дату оценки по данным Банка России. Остальные единицы сравнения практически не используются участниками рынка, в объявлениях не публикуется достаточно информации для их расчета, поэтому не рассматриваются в Отчете.

Описание и расчет вносимых корректировок при корректировании значения единицы сравнения для объектов-аналогов

Для того чтобы рассчитать величину ставки арендной платы за единицу сравнения объекта оценки методом сравнения продаж, необходимо провести анализ ставок арендной платы объектов-аналогов и выполнить корректировки ставок арендной платы в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом.

В настоящем расчете были определены корректировки по ценообразующим факторам:

- на условия продажи, тип цены (цена предложения / цена сделки),
- на состояние рынка (дату предложения/сделки),
- на учет в составе ставки коммунальных и эксплуатационных расходов,
- на местоположение,
- на масштаб (размер площади объекта),
- наличие дополнительных улучшений.

Формула расчета скорректированной единицы сравнения:

(15) $C_p = C_d + (1 + K\%)$ или $C_p = C_d + K_a$, где

- C_p – скорректированная величина единицы сравнения (скорректированная цена) после применения корректировки;
- C_d – скорректированная величина единицы сравнения (скорректированная цена) до применения корректировки;
- $K\%$ - относительная корректировка в %;
- K_a - абсолютная корректировка в руб./кв.м.

Ниже представлено объяснение примененных корректировок.

Вводимые корректировки

Корректировка на возможность торга

Как правило, объявленная цена продажи объектов коммерческой недвижимости не является окончательной и может быть снижена в процессе торгов.

Диапазон скидки на торг, предоставляемой при сделках купли-продажи земельных участков, расположенных в Москве, определен на основании данных «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга», изданного под редакцией Е.Е. Яскевича²¹, и составляет 12%.

Копии страниц издания, на основании данных которого применяется корректировка, приведена в разделе «Анализ рынка объекта оценки» настоящего Отчета.

Таким образом, на основании выше изложенного, размер корректировки по данному фактору к стоимости объектов-аналогов принят на уровне (-12%).

Корректировка на дату выставления на торги

Предложения по аренде объектов-аналогов актуальны на дату оценки, в связи с чем корректировка по данному фактору не применялась.

Корректировка на местоположение

Местоположение является одним из ценообразующих факторов при расчете рыночной стоимости объектов недвижимости коммерческого назначения.

Месторасположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте г. Москва представлено на следующем рисунке:

²¹ Источник информации: Сборник рыночных корректировок», СРД № 23, под ред. Яскевича, г. Москва, 2018

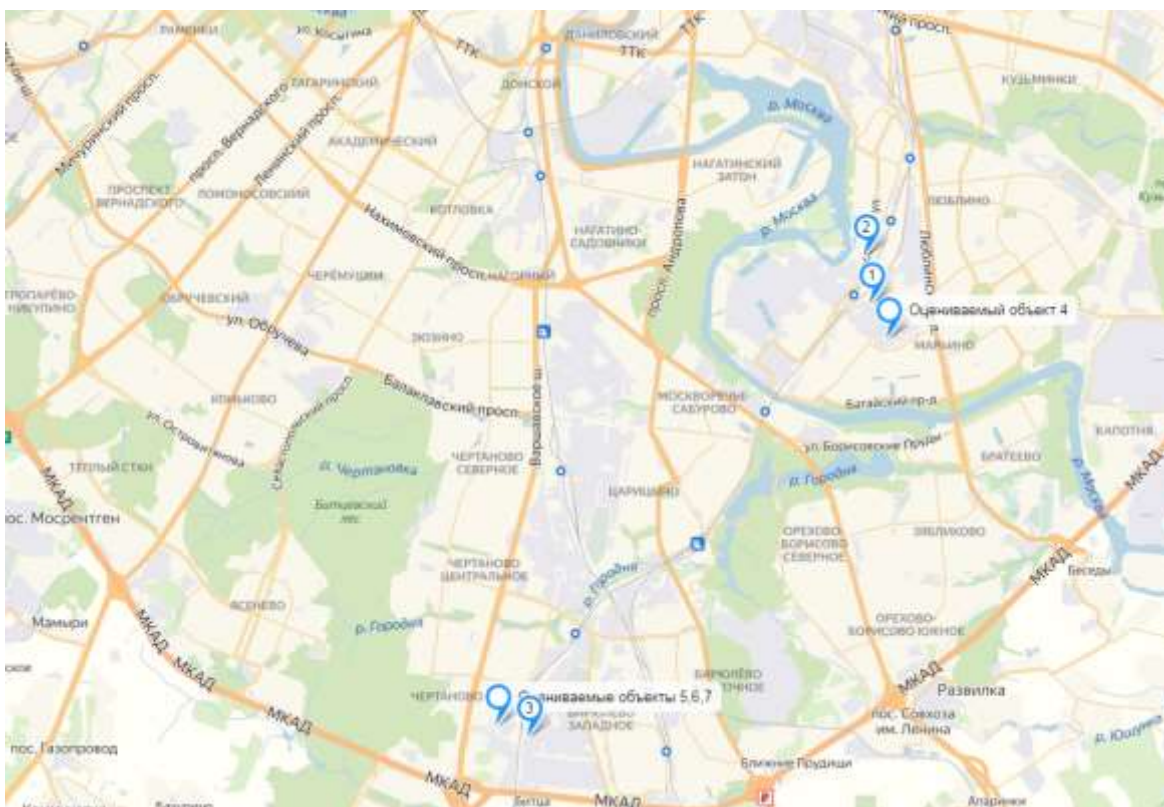


Рисунок 48. Местоположение объектов-аналогов на карте г. Москва

В ходе проведенного анализа местоположения оцениваемого объекта и объектов-аналогов, оценщик пришел к выводу, что различия в ставках арендной платы, обусловленное данным фактором, отсутствуют.

Оцениваемый объект и объекты-аналоги, характеризуются сопоставимой транспортной доступностью и окружающей инфраструктурой в связи с чем применения корректировки по данному фактору не требуется.

Корректировка на общую площадь

В ходе проведенного мониторинга рынка аренды объектов недвижимости коммерческого назначения г. Москва, оценщиком было выявлено, что различия в площади не влияют на ставку аренды, поскольку арендодатели готовы сдавать помещения как по частям, так и полностью, поскольку для арендодателя главное – общая наполняемость площадей, а не количество арендаторов.

На основании вышеизложенного, а также с учетом принятых допущений, корректировка ставки арендной платы по данному фактору не производится.

Корректировка на техническое состояние объекта

Оцениваемая территория, как и территория объектов-аналогов, находится в удовлетворительном техническом состоянии, пригодном для эксплуатации по функциональному назначению, в связи с чем не требуется применения корректировки по данному фактору.

Корректировка на учет в составе ставки коммунальных и эксплуатационных расходов

В рамках настоящего отчета рыночная ставка арендной платы определяется с учетом эксплуатационных, без учета коммунальных расходов. В состав арендной ставки объектов-аналогов №№1-3

включены эксплуатационные расходы, не включены коммунальные расходы, в связи с чем применения корректировки по данному фактору не требуется.

Корректировка на наличие дополнительных улучшений

На территории оцениваемой открытой площадки и на площадках объектов-аналогов отсутствуют дополнительные улучшения, в связи с чем не требуется применения корректировки по данному фактору.

Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам

Методика определения весовых коэффициентов описана на стр. 109.

Расчет весовых коэффициентов объектов-аналогов представлен в таблице ниже:

Таблица 56. Расчет весовых коэффициентов объектов-аналогов для объектов недвижимости, расположенных на земельном участке кадастровый №77:09:0002030:78

Номер объекта-аналога	1	2	3
Количество корректировок по объектам-аналогам	1	1	1
Весовой коэффициент	1/3	1/3	1/3

Расчет ставки арендной платы методом сравнения продаж

Последовательно применяя описанные выше корректировки к удельным ставкам арендной платы сопоставимых объектов-аналогов (единицы сравнения), в итоге получаем скорректированные единицы сравнения по каждому аналогу после внесения всех описанных выше корректировок.

Введенные корректировки и расчет рыночной ставки арендной ставки за открытые площадки в составе объектов недвижимости, расположенных на земельных участках кадастровые №№ 77:04:0004018:1002 и 77:05:0008005:95, представлены в таблице ниже:

.

Таблица 57. Расчет ставки арендной платы за 1 кв.м за открытые площадки в составе объектов недвижимости, расположенные на земельных участках кадастровые №№ 77:04:0004018:1002 и 77:05:0008005:95

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Арендная ставка, руб./кв.м/год		1 200	1 200	1 500
Объем передаваемых прав	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м/год		1 200	1 200	1 500
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м/год		1 200	1 200	1 500
Условия аренды	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м/год		1 200	1 200	1 500
Снижение цены в процессе торгов		Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %		-12,00	-12,00	-12,00
Скорректированная цена, руб./кв.м/год		1 056	1 056	1 320
Дата продажи/Дата выставления на торги	24 апреля 2019 года	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м/год		1 056	1 056	1 320
Местоположение	г Москва, ул. Перерва, вл. 11, стр. 25 / г Москва, ул Кирпичные Выемки, вл 3, корпус 1	Москва, ЮВАО, р-н Люблино, Иловайская ул., 10А	Москва, ЮВАО, р-н Печатники, Шоссейная ул.	Москва, ЮАО, р-н Бирюлево Западное, Никопольская ул., 6С10
Корректировка, %		0	0	0

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Скорректированная цена, руб./кв.м/год		1 056	1 056	1 320
Площадь объекта, кв. м	3845 / 3239,4	2 600	от 300 до 3000	500
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м/год		1 056	1 056	1 320
Учет в составе ставки коммунальных и административно-хозяйственных расходов	Ставка арендной платы включает эксплуатационные расходы, коммунальные расходы оплачиваются отдельно	Ставка арендной платы включает эксплуатационные расходы, коммунальные расходы оплачиваются отдельно	Ставка арендной платы включает эксплуатационные расходы, коммунальные расходы оплачиваются отдельно	Ставка арендной платы включает эксплуатационные расходы, коммунальные расходы оплачиваются отдельно
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв. м/год		1 056	1 056	1 320
Наличие коммуникаций	Удовлетворительное техническое состояние, пригодное для эксплуатации по функциональному назначению	Удовлетворительное техническое состояние, пригодное для эксплуатации по функциональному назначению	Удовлетворительное техническое состояние, пригодное для эксплуатации по функциональному назначению	Удовлетворительное техническое состояние, пригодное для эксплуатации по функциональному назначению
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв. м		1 056	1 056	1 320
Наличие дополнительных улучшений	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв. м/год		1 056	1 056	1 320
Весовые коэффициенты		1/3	1/3	1/3
Рыночная ставка арендной платы, руб./кв. м/год с учетом НДС	1 143			

Определение потенциального валового дохода (ПВД)

Потенциальный валовой доход представляет собой ожидаемую суммарную величину от основного вида деятельности, дополнительных услуг, которые сопутствуют основному виду деятельности. В рассматриваемом случае, ПВД – это доход от сдачи площадей в аренду при 100% занятости, без учета потерь и расходов.

В ходе изучения объемно-планировочных решений оцениваемого объекта по предоставленным для проведения оценки материалам, были выявлены значительные площади, не пригодные для предоставления в аренду, представляющие собой холлы, лестничные клетки, вспомогательные помещения, расположенные в подвале и на техническом этаже здания. При расчете рыночной стоимости оцениваемых помещений указанные площади были исключены из расчета.

Расчет ПВД для оцениваемых помещений производится по формуле:

(16) ПВД = А х S, где:

- А – ставка арендной платы (годовая)
- S – площадь, сдаваемая в аренду.

Расчет величины потенциального валового дохода представлен в таблице ниже:

Таблица 58. Расчет величины потенциального валового дохода за производственно-складские помещения

Наименование показателя	Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ЮВАО, район Марьино, ул. Перерва, д. 11, корп. 25	Нежилые здания, расположенные по адресу: г. Москва, ЮАО, район Чертаново Южное, Кирпичные выемки, д.3, корп.1, стр. 1, 2, 3
Общая площадь, кв.м	3 215,70	1 656,30
Ставка арендной платы за помещения, руб./кв. м/год	6 260,00	5 774,00
Арендопригодная площадь помещений, кв. м	2 926,29	1 507,24
Ставка арендной платы за площадку, руб./кв. м/год	1 143	1 143
Арендопригодная площадь площадки, кв. м	3 845,00	3 239,40
Потенциальный валовой доход от сдачи в аренду, руб.	22 713 392	12 405 438

Определение действительного валового дохода (ДВД)

Для получения величины действительного валового дохода предполагаемые потери от недозагрузки вычитаются из потенциального валового дохода.

В рамках данного отчета величина потерь от недозагрузки для оцениваемых объектов производственно-складского назначения принята на уровне 13,3% на основании данных «Справочника оценщика недвижимости 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», изданного под ред. Л. А. Лейфера в 2018 году.

2.1. Процент недозагрузки на активном рынке

2.1.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 2

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	13,3%	12,6%	14,1%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	12,7%	11,7%	13,7%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	13,9%	13,1%	14,7%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	17,8%	16,7%	19,0%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	12,5%	11,7%	13,3%

Рисунок 49. Величина потерь от недозагрузки

Расчет величины действительного валового дохода представлен в таблице ниже:

Таблица 59. Расчет величины действительного валового дохода

Наименование показателя	Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ЮВАО, район Марьино, ул. Перерва, д. 11, корп. 25	Нежилые здания, расположенные по адресу: г. Москва, ЮАО, район Чертаново Южное, Кирпичные выемки, д.3, корп.1, стр. 1, 2, 3
Потенциальный валовой доход от сдачи в аренду, руб.	22 713 392	12 405 438
Потери от неиспользования, %	13,30	13,30
Потери от неиспользования, руб.	3 020 881	1 649 923
Действительный валовой доход, руб.	19 692 511	10 755 515

Операционные расходы

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

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

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

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

К расходам на замещение относят расходы, которые либо имеют место всего один-два раза за несколько лет или сильно варьируют от года к году. Обычно это расходы на периодическую замену быстро изнашивающихся компонентов улучшений. К таким улучшениям, в частности, относятся кухонное оборудование (холодильники, кухонные плиты и т.д.), мебель, ковровые покрытия, портьеры, а также недолговечные компоненты зданий (крыши, лифты), расходы на косметический ремонт.

В рамках данного отчета величина операционных расходов для оцениваемых объектов производственно-складского назначения принята на уровне 15,3% на основании данных «Справочника оценщика недвижимости 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», изданного под ред. Л. А. Лейфера в 2018 году.

3.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 30

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
		нижняя граница	верхняя граница
1. Универсальные производственно-складские объекты	15,3%	14,2%	16,5%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	15,8%	14,3%	17,3%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	16,9%	15,3%	18,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,1%	13,8%	16,4%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,5%	14,2%	16,7%

Рисунок 50. Величина операционных расходов

Расчет чистого операционного дохода

Чистый операционный доход рассчитывается как разница между величиной действительного валового дохода и величиной операционных расходов.

Расчет чистого операционного дохода приведен в следующей таблице:

Таблица 60. Расчет чистого операционного дохода

Наименование показателя	Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ЮВАО, район Марьино, ул. Перерва, д. 11, корп. 25	Нежилые здания, расположенные по адресу: г. Москва, ЮАО, район Чертаново Южное, Кирпичные выемки, д.3, корп.1, стр. 1, 2, 3
Действительный валовой доход, руб.	19 692 511	10 755 515
Операционные расходы, %	15,30	15,30
Операционные расходы, руб.	3 475 149	1 898 032
Чистый операционный доход, руб.	16 217 362	8 857 483

Расчет коэффициента капитализации

Коэффициент капитализации – это коэффициент, устанавливающий зависимость стоимости объекта от его ожидаемого дохода. Понятие коэффициента капитализации, используемое применительно к недвижимости, включает в себя понятия:

- дохода на капитал или ставки дисконтирования - ставки доходности инвестиций (капитала), являющейся компенсацией, выплачиваемой инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями в объект недвижимости,

- нормы возврата капитала, предполагающей погашение суммы первоначальных вложений в указанный объект.

Существует несколько методов расчета коэффициента капитализации:

- кумулятивный метод (с учетом возмещения капитальных затрат с корректировкой на изменение стоимости актива);
- метод рыночной экстракции.

В рамках настоящего отчета величина коэффициента капитализации определена на основании данных, данных «Справочника оценщика недвижимости 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», изданного под ред. Л. А. Лейфера, в размере 11,6% для универсальных производственно-складских помещений.

5.1. Текущая доходность на активном рынке

5.1.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

Значения ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 58

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,6%	10,9%	12,3%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	11,9%	11,1%	12,7%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	11,7%	11,0%	12,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	10,9%	10,0%	11,8%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	12,3%	11,5%	13,0%

Рисунок 51. Величина коэффициента капитализации

Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

Расчет рыночной стоимости объекта оценки методом прямой капитализации доходов осуществляется по нижеприведенной формуле:

$$(17) \text{ РС} = \text{ЧОД} / (\text{k} - \text{g}), \text{ где:}$$

- РС – рыночная стоимость объекта;
- ЧОД – чистый операционный доход от эксплуатации объекта;

- k – коэффициент капитализации;
- g – долгосрочные темпы роста денежных потоков.

Оцениваемые объекты находятся в середине своей экономической жизни и следовательно не прогнозируется тенденция к снижению их стоимости в результате преждевременного физического старения. В сегменте производственной недвижимости прогнозируется изменение цен в долгосрочном периоде.

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода, составит величину, приведенную в таблице ниже:

Таблица 61. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

Наименование показателя	Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ЮВАО, район Марьино, ул. Перерва, д. 11, корп. 25	Нежилые здания, расположенные по адресу: г. Москва, ЮАО, район Чертаново Южное, Кирпичные выемки, д.3, корп.1, стр. 1, 2, 3
Чистый операционный доход, руб.	16 217 362	8 857 483
Коэффициент капитализации	11,60	11,60
Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	139 804 845	76 357 612

Согласование результатов

Оценщик для получения итоговой величины стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Согласование результатов и расчет итоговой величины рыночной стоимости недвижимого имущества

Рыночная стоимость объектов недвижимости (инвентарные номера 1,2) определена с использованием доходного и сравнительного подходов. В настоящем отчете согласование результатов оценки объектов недвижимого имущества проведено с использованием метода анализа иерархий, разработанного американским математиком Томасом Саати.

При расчете объектов недвижимости (инвентарные номера 3,4,5) применялся только затратный подход, в связи с чем согласование результатов не проводилось.

Метод Анализа Иерархий (МАИ) - представляет собой метод согласования результатов, полученных с использованием различных методов оценки. Он состоит в декомпозиции проблемы на простые составляющие части и дальнейшей обработки последовательности суждений лица, принимающего решения, с использованием парных сравнений. В результате может быть численно выражена относительная степень (интенсивность) взаимодействия элементов в иерархии.

МАИ включает в себя процедуры синтеза множественных суждений, получения приоритетности критериев и нахождения альтернативных решений. Соответственно в МАИ любая задача или проблема предварительно структурируется и представляется в виде иерархии древовидной или сетевой. Таким образом, в МАИ основная цель исследования и все факторы, в той или иной степени влияющие на достижение цели, распределяются по уровням в зависимости от степени и характера влияния. На первом уровне иерархии всегда находится одна вершина - цель проводимого исследования. Второй уровень иерархии составляют факторы, непосредственно влияющие на достижение цели. При этом каждый фактор представляется в строящейся иерархии вершиной, соединенной с вершиной первого уровня. Третий уровень составляют факторы, от которых зависят вершины второго уровня. И так далее. Этот процесс построения иерархии продолжается до тех пор, пока в иерархию не включены все основные факторы или хотя бы для одного из факторов последнего уровня невозможно непосредственно получить необходимую информацию.

По окончании построения иерархии для каждой материнской вершины проводится оценка весовых коэффициентов, определяющих степень ее зависимости от влияющих на нее вершин более низкого уровня. При этом используется метод попарных сравнений.

Для целей согласования результатов оценки используются трехуровневые иерархии, имеющие следующий вид:

- верхний уровень - цель - оценка рыночной стоимости здания;
- промежуточный уровень - критерии согласования;
- нижний уровень - альтернативы - результаты оценки, полученные различными методами.

После декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии выполняется следующая последовательность действий:

- Выявляются приоритеты в критериях, путем их попарного сравнения. Для этого строится обратно симметричная матрица, а для попарного сравнения используется шкала отношений, представленная в таблице ниже:

Таблица 62. Шкала относительной важности

Интенсивность относительной важности	Определение	Пояснение
0	Несравнимы	Оценщик затрудняется в сравнении
1	Равная важность	Равный вклад двух видов деятельности в цель
3	Умеренное превосходство одного над другим	Опыт и суждения дают легкое превосходство одному виду деятельности над другим
5	Существенное или сильное превосходство	Опыт и суждения дают сильное превосходство одному виду деятельности над другим
7	Значительное превосходство	Одному из видов деятельности дается настолько сильное превосходство, что оно становится практически значимым
9	Очень сильное превосходство	Очевидность превосходства одного вида деятельности над другим подтверждается наиболее сильно
2, 4, 6, 8	Промежуточные решения между двумя соседними суждениями	Применяются в компромиссном случае
Обратные величины приведенных выше чисел	Если при сравнении одного вида деятельности с другим получено одно из вышеуказанных чисел (например, 3), то при сравнении второго вида деятельности с первым получим обратную величину, т.е. 1/3	

- Определяется вес каждого критерия по формуле средней геометрической;
- Полученные веса нормируются и представляют собой итоговое значение весомости каждого критерия;
- Описанная процедура повторяется по каждому из четырех критериев для выявления приоритетов имеющих стоимостных оценок, и определяются значения весов каждого подхода к оценке;
- Производится расчет итоговых весов каждого результата оценки рыночной стоимости, которые равны сумме произведений весов ценообразующих факторов и соответствующих им весов альтернатив по каждому фактору;
- Производится расчет рыночной стоимости объекта оценки, которая равна сумме произведений значений результатов оценки, полученных на основе каждого из подходов и соответствующих им весов.

Результаты, полученные методом анализа иерархий, должны быть также оценены с точки зрения здравого смысла. Для этого рассматривается значение индекса согласованности (ИС), который позволяет диагностировать степень нарушения их согласованности.

(18) $ИС = (\alpha_{\max} - n) / (n - 1)$, где:

n – размерность матрицы;

α_{\max} – результат суммирования величин, определенных как сумма каждого столбца суждений, умноженная на соответствующий этому столбцу вес.

При анализе матрицы парных сравнений рассматривается лимит ее отклонения от согласованности. Для этого рассчитывают относительную согласованность матрицы сравнений, определяемую как отношение индекса согласованности к среднестатистическому значению индекса согласованности при случайном выборе коэффициентов матрицы сравнений – случайной согласованности (СС). Значение показателя СС для матриц разного порядка представлено в таблице ниже:

Таблица 63. Значение показателя случайной согласованности

Размер матрицы	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Случайная согласованность (СС)	0	0	0,58	0,9	1,12	1,24	1,32	1,41	1,45	1,49

Относительная согласованность для системы в целом характеризует взвешенное среднее значение относительной согласованности по всем матрицам сравнений. Данные можно считать практически непротиворечивыми (достаточно согласованными), если значение относительной согласованности меньше чем 0,1 (10 %). Это заключение справедливо как для данных кластера, так и для данных в масштабе всей системы. В исключительных случаях допускается отношение согласованности до 20 %. Если выявленные отклонения превышают установленные пределы, то суждения, занесенные в матрицу, следует перепроверить.

Для целей оценки недвижимости используются следующие критерии согласования:

«А» - критерий, отражающий действительные намерения потенциального инвестора и продавца;

«Б» - критерий, учитывающий количество данных (тип, качество), на основе которых проводится согласование;

«В» - критерий, учитывающий конъюнктурные колебания рынка;

«Г» - критерий, учитывающий специфические особенности объекта оценки (местоположение, размер, потенциальную доходность).

Ниже представлены результаты попарного сравнения для критериев, используемых для целей оценки недвижимости:

Таблица 64. Определение удельных весов критериев

Критерий	А	Б	В	Г	Расчет	Вес критерия, %

Критерий	А	Б	В	Г	Расчет	Вес критерия, %
А	1	1/3	1/3	1/7	0,3549	6,1
Б	3	1	1/3	1/5	0,6687	11,49
В	3	3	1	1/5	1,1583	19,9
Г	7	5	5	1	3,6371	62,5
Сумма					5,8191	100

Как было указано выше для получения корректных результатов необходимо проверить построенную нами матрицу на здравый смысл. Для целей анализа матрицы был рассчитан индекс согласованности. Его величина составила 0,0726. Учитывая, что для матриц 4-го ранга случайная согласованность соответствует 0,9 (см. таблицу 63), величина относительной согласованности для предлагаемой выше матрицы составит: $0,0726/0,9 \times 100 \% = 8,07 \%$.

Полученное значение относительной согласованности характеризует ее как достаточно согласованную. Таким образом, определенные выше веса критериев могут быть использованы для дальнейших расчетов.

Ниже представлены результаты процедур выявления приоритетов имеющихся стоимостных оценок по каждому из четырех критериев, а также полученные значения весов для каждого подхода к оценке:

Таблица 65. Определение удельных весов каждого из подходов по критерию А

Критерий А	Сравнительный подход	Затратный подход	Расчет	Удельный вес подхода, %
Сравнительный подход	1	1/2	0,7071	33,33
Доходный подход	2	1	1,4142	66,67
Сумма			2,1213	100,0

Таблица 66. Определение удельных весов каждого из подходов по критерию Б

Критерий Б	Сравнительный подход	Затратный подход	Расчет	Удельный вес подхода, %
Сравнительный подход	1	2	1,4142	66,67
Доходный подход	1/2	1	0,7071	33,33
Сумма			2,1213	100,0

Таблица 67. Определение удельных весов каждого из подходов по критерию В

Критерий В	Сравнительный подход	Затратный подход	Расчет	Удельный вес подхода, %
Сравнительный подход	1	1	1,0000	50,00
Доходный подход	1	1	1,0000	50,00
Сумма			2,0000	100,0

Таблица 68. Определение удельных весов каждого из подходов по критерию Г

Критерий Г	Сравнительный подход	Затратный подход	Расчет	Удельный вес подхода, %
Сравнительный подход	1	1	1,0000	50,00
Доходный подход	1	1	1,0000	50,00
Сумма	1	2	2,0000	100,0

Расчет итогового значения весов каждого подхода, применяемого при оценке, представлен ниже:

Таблица 69. Расчет итогового значения весов каждого подхода

Показатель	Критерий А	Критерий Б	Критерий В	Критерий Г	Расчет итогового веса подхода, %
Удельный вес критерия, %	6,10	11,49	19,90	62,50	
Удельный вес сравнительного подхода, %	33,33	66,67	50,00	50,00	50,90
Удельный вес доходного подхода, %	66,67	33,33	50,00	50,00	49,10
Удельный вес затратного подхода, %	-	-	-	-	-

Результаты согласования результатов оценки недвижимого имущества, приведены в таблице ниже.

Таблица 70. Применяемые подходы к оценке и итоговая величина рыночной стоимости недвижимого имущества

№ п/п	Наименование объекта	Общая площадь объекта, кв.м	Стоимость в рамках применяемого подхода к оценке, руб., НДС не облагается						Итоговая величина рыночной стоимости объекта, руб., НДС не облагается ²²
			Загранный подход	Удельный вес подхода, %	Сравнительный подход	Удельный вес подхода, %	Доходный подход	Удельный вес подхода, %	
1	Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ЮВАО, район Марьино, ул. Перерва, д. 11, корп. 25	3 215,70	Не применялся	0,00	129 188 048	50,90	139 804 845,00	49,10	134 401 029
2	Нежилые здания, расположенные по адресу: г. Москва, ЮАО, район Чертаново Южное, Кирпичные выемки, д.3, корп.1, стр. 1, 2, 3	1 656,30	Не применялся	0,00	78 155 425	50,90	76 357 612,00	49,10	77 272 676
	Итого								211 673 705

²² Согласно Заданию на оценку рыночная стоимость земельных участков распределена между недвижимым имуществом.

Согласование результатов и расчет итоговой величины рыночной стоимости движимого имущества

Оценка рыночной стоимости объекта оценки была проведена с использованием сравнительного подхода (см. раздел «Обоснование отказа от применяемых подходов»).

Применяемые подходы и результаты итоговой рыночной стоимости оцениваемых объектов представлены в таблице ниже.



Таблица 71. Применяемые подходы и результаты итоговой рыночной стоимости движимого имущества

№ п/п	Наименование объекта	Величина стоимости объекта оценки, полученная в рамках подходов к оценке, руб., НДС не облагается						Итоговая величина рыночной стоимости объекта, руб., НДС не облагается
		Затратного подхода	Вес, %	Сравнительного подхода	Вес, %	Доходного подхода	Вес, %	
1	Автомобиль Мерседес-Бенц S500 4MATIC, VIN: WDD2211861A372677	Не применялся	-	1 403 600	100	Не применялся	-	1 403 600
2	Автопогрузчик ДВ-1661	Не применялся	-	182 700	100	Не применялся	-	182 700
3	Автомобиль Мерседес-Бенц S500 4MATIC, VIN: WDD2211941A398916	Не применялся	-	958 200	100	Не применялся	-	958 200

Итоговая величина рыночной стоимости движимого и недвижимого имущества, принадлежащего ООО «Группа Модуль», по состоянию на дату оценки – 24 апреля 2019 года, составляет **214 218 205 (Двести четырнадцать миллионов двести восемнадцать тысяч двести пять) рублей, НДС не облагается**²³.

Согласно п. 30 ФСО № 7 «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное». Задание на оценку не требует указывать интервал.

²³ Итоговая величина рыночной стоимости оцениваемого имущества определена в целях его реализации в рамках конкурсного производства. В соответствии с п.п 15 п. 2 ст. 146 Налогового Кодекса РФ, операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами), не признаются объектом налогообложения налогом на добавленную стоимость

Выводы и заключения

Рыночная стоимость объекта оценки – движимого и недвижимого имущества, принадлежащего ООО «Группа Модуль», по состоянию на дату оценки – 24 апреля 2019 года, составляет 214 218 205 (Двести четырнадцать миллионов двести восемнадцать тысяч двести пять) рублей, НДС не облагается²⁴, в том числе:

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб., НДС не облагается ²⁵
1	Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ЮВАО, район Марьино, ул. Перерва, д. 11, корп. 25	134 401 029
2	Нежилые здания, расположенные по адресу: г. Москва, ЮАО, район Чертаново Южное, Кирпичные выемки, д.3, корп.1, стр. 1, 2, 3	77 272 676
3	Автомобиль Мерседес-Бенц S500 4MATIC, VIN: WDD2211861A372677	1 403 600
4	Автопогрузчик ДВ-1661	182 700
5	Автомобиль Мерседес-Бенц S500 4MATIC, VIN: WDD2211941A398916	958 200

Указанная величина рыночной стоимости может быть рекомендована для целей оценки, указанных в настоящем отчете.

²⁴ Итоговая величина рыночной стоимости оцениваемого имущества определена в целях его реализации в рамках конкурсного производства. В соответствии с п.п 15 п. 2 ст. 146 Налогового Кодекса РФ, операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами), не признаются объектом налогообложения налогом на добавленную стоимость

²⁵ Согласно Заданию на оценку рыночная стоимость земельных участков распределена между недвижимым имуществом.

Заявление о качестве оценки

Мы, нижеподписавшиеся, настоящим удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными:

- изложенные в данном отчете факты верны и соответствуют действительности;
- анализ использованного объема информации и документации показал ее достоверность и достаточность для проведения оценки;
- проведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными, непредвзятыми, профессиональными анализами, мнениями и выводами;
- мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого – либо интереса в объектах собственности, являющихся предметом данного отчета; мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении сторон, имеющих интерес к этим объектам;
- наше вознаграждение ни в коей степени не связано с объявлением заранее predetermined стоимости, или тенденции в определении стоимости в пользу Заказчика, с суммой оценки стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или последующими событиями, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной цены, оговоренной цены или одобрения ссуды;
- ни одно лицо, кроме подписавших данный отчет, не оказывали профессионального содействия оценщикам, подписавшим данный отчет;
- оценка была проведена, а отчет был составлен в соответствии с законодательными актами Российской Федерации, Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года, Федеральными стандартами оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7, утвержденными Приказами Минэкономразвития России №№ 297, 298, 299 от 20 мая 2015 года, № 611 от 25 сентября 2014 года и ФСО №10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 328 от 01 июня 2015 года;
- все участники составления отчета имеют базовое, а также профессиональное образование в области оценки недвижимости, установленное Федеральным законодательством;

- приведенные в отчете фактические данные, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны нами с наибольшей степенью использования наших знаний и умения, и являются, на наш взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

Генеральный директор
ООО «НБК-груп»

А.А. Айгинин

Оценщик

Ю.Д. Данильченкова

Оценщик

А. А. Радзивилл



Список использованных нормативных документов и справочно-методической литературы

Список нормативных документов

1. Гражданский кодекс РФ.
2. Налоговый кодекс РФ.
3. Федеральный Закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
4. Федеральные стандарты оценки: «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденными приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №№ 297, 298, 299, «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611 и ФСО №10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 328 от 01 июня 2015 года.
5. Международные Стандарты Оценки. Международный комитет по стандартам оценки имущества (TIAVSC) МКСО, 1998 г.

Список справочно-методической литературы

1. Айгинин А.А. Экономика недвижимости. Конспект лекций – М.: ИВАКО Аналитик, 2007.
2. Галушка А.С., Болдырев В.С., Болдырев А.Е. Введение в теорию оценки недвижимости – М.: 1998.
3. Горемыкин В.А., Бугулов Э.Р. Экономика недвижимости – М.: ИД Филинь, 1999.
4. Гранова И.В. Оценка недвижимости: учебное пособие – М.: Приор, 2001.
5. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб: Питер, 2001.
6. Григорьев В. В. Оценка и переоценка основных фондов – М.: ИНФРА, 1997.
7. Григорьев В.В., Островкин И.М. Оценка предприятий. Имущественный подход. – М.: Дело, 1998.
8. Иванова Е.И. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие / под ред. Федотовой М.А. – М.: КНОРУС, 2007.
9. Киселев С.В. Пособие по оценке недвижимости – М.: Изд. АКХ МЖКХ, 1993.
10. Оценка недвижимости: учебник / под ред. Грязновой А. Г., Федотовой М. А. — М.: Финансы и статистика, 2002.
11. Оценка рыночной стоимости недвижимости: учебное пособие / под ред. Рутгайзера В. М. – М.: Дело, 1998.

12. Разъяснения по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников Укрупненных показателей восстановительной стоимости. Республиканское управление технической инвентаризации – М.: 1995.
13. Рекомендации по оценке состояния и усилению конструкций промышленных зданий и сооружений – М.: ЦНИИСК, 1989.
14. Рекомендации по технической инвентаризации и регистрации зданий гражданского назначения – М., Ростехинвентаризация, 1991.
15. Риноль – Сараюси Ф.Б. Основы оценочной деятельности: учебное пособие – М.: Приор, 2001.
16. Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости – СПб.: Технобалт, 1995.
17. Типовые методические рекомендации по планированию и учету себестоимости строительных работ, утвержденные Минстроем России № БЕ-11-260/7 от 04.12.95 г., согласованные с Минэкономки и Минфином России 28.11.95г.
18. Федотова М.А., Петров В.И. Оценка недвижимости: конспект лекций – М.: Финансовая Академия при Правительстве РФ. Институт профессиональной оценки, 2001.
19. Харрисон Г.С. Оценка недвижимости: учебное пособие – М.: 1994

Приложение 1

Документы, предоставленные Заказчиком

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Московский городской комитет по государственной регистрации прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

Дата выдачи: " " 04 НОЯ 2002 г.

Документы-основания: Договор купли-продажи от " 3 " октября 2002 г. с Закрытым акционерным обществом "ЭКОНОМИЧЕСКОЕ СОТРУДНИЧЕСТВО"

Субъект права: Общество с ограниченной ответственностью "Группа Модуль"

ИНН: 7726064857
Адрес: 113191, г. МОСКВА, пер. ХОЛОДИЛЬНЫЙ, д.1
Зарегистрировано: 05.07.2002 г., МИНИСТЕРСТВО РФ ПО НАЛОГАМ И СБОРАМ, св-во № 1027700005739

Вид права: собственность

Объект права: все здание
Адрес: МОСКВА, ул. КИРПИЧНЫЕ ВЫЕМКИ, д.3, корп.1
Площадь: 1619,7 кв.м

Кадастровый (или условный) номер: 14772

Ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним " " 04 НОЯ 2002 года
сделана запись регистрации № 77-01/30-592/2002-171

Регистратор



Стороков Р. В.

77 АА 658168

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Московский городской комитет по государственной регистрации прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

Дата выдачи: " " 04 НОЯ 2002 г.

Документы-основания: Договор купли-продажи от " 3 " октября 2002 г. с Закрытым акционерным обществом "ЭКОНОМИЧЕСКОЕ СОТРУДНИЧЕСТВО"

Субъект права: Общество с ограниченной ответственностью "Группа Модуль"

ИНН: 7726064857
Адрес: 113191, г. МОСКВА, пер. ХОЛОДИЛЬНЫЙ, д.1
Зарегистрировано: 05.07.2002 г., МИНИСТЕРСТВО РФ ПО НАЛОГАМ И СБОРАМ, св-во № 1027700005739

Вид права: собственность

Объект права: все здание
Адрес: МОСКВА, ул. КИРПИЧНЫЕ ВЫЕМКИ, д.3, корп.1, стр.2
Площадь: 18,7 кв.м

Кадастровый (или условный) номер: 14773

Ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним " " 04 НОЯ 2002 года
сделана запись регистрации № 77-01/30-592/2002-173

Регистратор



Стороков Р. В.

77 АА 658169

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Московский городской комитет по государственной регистрации прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

Дата выдачи: " " 04 НОЯ 2002 г.

Документы-основания: Договор купли-продажи от "3" октября 2002 г. с Закрытым акционерным обществом "ЭКОНОМИЧЕСКОЕ СОТРУДНИЧЕСТВО"

Субъект права: **Общество с ограниченной ответственностью "Группа Модуль"**
ИНН: 7726064857
Адрес: 113191, г. МОСКВА, пер. ХОЛОДИЛЬНЫЙ, д.1
Зарегистрировано: 05.07.2002 г., МИНИСТЕРСТВО РФ ПО НАЛОГАМ И СБОРАМ, св-во № 1027700005739

Вид права: **собственность**

Объект права: все здание
Адрес: МОСКВА, ул. КИРПИЧНЫЕ ВЫЕМКИ, д.3, корп.1, стр.3
Площадь: 17,9 кв.м

Кадастровый (или условный) номер: 14774

Ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним " " 04 НОЯ 2002 года сделана запись регистрации № 77-01/30-392/2002-175

Регистратор Страхов Р. В.



77 АА 658170

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: "30" апреля 2014 года

Документы-основания: Договор купли-продажи недвижимости от 27.02.2014

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Группа Модуль", ИНН: 7726064857, ОГРН: 1027700005739, дата гос.регистрации: 28.07.1995, наименование регистрирующего органа: Московская регистрационная палата, КПП: 774501001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, пер.Холодильный, д.3, корп.1, строен.3

Вид права: **Собственность**

Объект права: нежилое здание, назначение: нежилое, 3 - этажный, общая площадь 3 215,7 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Перерва, д.11, стр.25

Кадастровый (или условный) номер: 77:04:0004018:1075

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "30" апреля 2014 года сделана запись регистрации № 77-77-04/014/2014-983

Регистратор Татаринцева С. А.
МП



77-АР 189685

**Справка
о балансовой стоимости**

1. По состоянию на 11 апреля 2019 года остаточная (балансовая) стоимость строений, учитываемая в составе основных средств составляет:
 - находящихся по адресу: г. Москва, ул. Кирпичные выемки, вл.3, кор.1:
СТРОЕНИЕ №1 (1619,7 кв.м) – 2 257 394,06 рублей;
СТРОЕНИЕ №2 (18,7 кв.м) – 29 383,15 рублей;
СТРОЕНИЕ №3 (17,9 кв.м) – 28 781,70 рублей.
 - находящегося по адресу: г. Москва, ул. Перерва, д.11, стр.25 – 94 480 073,46 рублей.
2. По состоянию на 11 апреля 2019 года остаточная (балансовая) стоимость транспортных средств, учитываемая в составе основных средств составляет:
 - Автомобиль Мерседес-Бенц S500 4MATIC WDD221194A398 – 0,00 рублей;
 - Автомобиль Мерседес-Бенц S500 4MATIC WDD2211861A372677 – 0,00 рублей.

Главный бухгалтер ООО «Группа Модуль»

Павлова С.А.

Система управления соответствует стандартам качества ISO 9001:2008

Россия, 115191, Москва, Холодильный пер., д. 3, корп.1, стр.3
тел.: (495) 955 27 35; факс: (495) 952 02 48
e-mail: info@modul.ru; www.modul.ru



**Справка
о балансовой стоимости**

1. По состоянию на 11 апреля 2019 года остаточная (балансовая) стоимость автопогрузчика ДВ-1661 – 0,00 рублей.

Главный бухгалтер ООО «Группа Модуль»

Павлова С.А.

Система управления соответствует стандартам качества ISO 9001:2008

Россия, 115191, Москва, Холодильный пер., д. 3, корп.1, стр.3
тел.: (495) 955 27 35; факс: (495) 952 02 48
e-mail: info@modul.ru; www.modul.ru

Опросная форма по складской недвижимости

Город Москва

«01» апреля 2019 г.

Представитель ООО «Группа Модуль» Погорелко Анатолий Михайлович
(Наименование Собственника имущества) (Ф.И.О. представителя Собственника имущества)

Информация по результатам отражена в таблице.

Общая информация	
Объект недвижимости	<input type="checkbox"/> здание после реконструкции <input type="checkbox"/> земельный участок <input checked="" type="checkbox"/> функционирующее здание <input type="checkbox"/> другое
Адрес объекта	г. Москва, ул. Перерва, дом 11, корпус 25
Местоположение	<input type="checkbox"/> Областной центр <input type="checkbox"/> В области
Важность магистрали (плотность грузо-пассажиропотока)	<input type="checkbox"/> На транспортной магистрали <input checked="" type="checkbox"/> В радиусе с транспортной магистралью (<1 км) <input type="checkbox"/> Вдали от транспортной магистрали (>1 км)
Описание здания	
Год постройки, конструктивное исполнение	1980
Собственник ФИО директора Телефон	Общество с ограниченной ответственностью «ГРУППА МОДУЛЬ» Конкурсный управляющий Погорелко Анатолий Михайлович +79161438441
Площадь	<input type="checkbox"/> Общая 3215,7 кв.м. <input type="checkbox"/> Складская 2700,0 кв.м. <input type="checkbox"/> Офисная 515,7 кв.м.
Количество этажей	<input checked="" type="checkbox"/> Наземных -3 <input type="checkbox"/> подземных
Текущее состояние здания	<input type="checkbox"/> проектируемое <input checked="" type="checkbox"/> готовое <input type="checkbox"/> с внутренней отделкой <input type="checkbox"/> без внутренней отделки <input type="checkbox"/> нестроенное <input type="checkbox"/> другое
Отопление	<input checked="" type="checkbox"/> Вести Температурный режим: <input checked="" type="checkbox"/> Регулируемый <input type="checkbox"/> Нерегулируемый
Вентиляция	<input type="checkbox"/> Приточно-вытяжная <input checked="" type="checkbox"/> Естественная <input type="checkbox"/> Нет вентиляции
Электроснабжение	Категория: _____ Мощность 190 кВт. <input checked="" type="checkbox"/> Два независимых ввода <input type="checkbox"/> UPS
Лифты	Количество 2 компания-производитель: Свердловский лифтостроительный завод грузоподъемность 3200 кг
Стены	<input checked="" type="checkbox"/> железобетонные <input type="checkbox"/> кирпичные <input type="checkbox"/> ангар <input type="checkbox"/> другое
Перекрытия	<input checked="" type="checkbox"/> железобетонные <input type="checkbox"/> деревянные <input type="checkbox"/> смешанные <input type="checkbox"/> другое
Высота потолков	<input type="checkbox"/> 6000 мм.
Полы	<input type="checkbox"/> Стандартные <input checked="" type="checkbox"/> Вастыльемые
Системы охраны	<input checked="" type="checkbox"/> Круглосуточные посты охраны <input type="checkbox"/> Видеонаблюдение <input type="checkbox"/> Охранная сигнализация
Телекоммуникации	<input type="checkbox"/> МГТС <input type="checkbox"/> цифровые
Стеллажная система	<input checked="" type="checkbox"/> Есть Кол-во паллет: 800 <input type="checkbox"/> Нет
Железнодорожные пути	<input type="checkbox"/> Есть <input checked="" type="checkbox"/> Нет
Польезд еврофура	<input checked="" type="checkbox"/> Есть, радиус разворота 12 м <input type="checkbox"/> Нет
Кран-балка	<input type="checkbox"/> Есть Грузоподъемность: _____ <input checked="" type="checkbox"/> Нет
Пандус	<input checked="" type="checkbox"/> Есть Высота: 1000 мм. <input type="checkbox"/> Нет
Дебаркадер	<input checked="" type="checkbox"/> Есть <input type="checkbox"/> Нет
Докшелтер	<input type="checkbox"/> Есть, количество: _____ед. <input checked="" type="checkbox"/> Нет
Докдевелер	<input type="checkbox"/> Есть <input checked="" type="checkbox"/> Нет
Холодильные камеры	<input type="checkbox"/> Есть <input checked="" type="checkbox"/> Нет

Управление Зданием осуществляет компания:	ООО «Группа Модуль»						
Арендаторы	Нет						
Уровень арендных ставок, потенциальный валовый доход:	<input type="checkbox"/> Кв.м в год - <input type="checkbox"/> Кв.м в сутки - <input type="checkbox"/> Палетное место в сутки -						
Эксплуатационные расходы в месяц	Эл.энергия 18000 руб.	отопление 150000 руб.	охрана 162000 руб.	связь 2750 руб.	налоги 175000 руб.	прочее Канализация 420 руб.	Всего 508170 руб.
Дополнительная информация о здании							
Земельный участок							
Общая площадь участка	5841 кв.м.						
Площадь застройки	1000 кв.м.						
Арендная плата	223570 руб./ квартал						
Наличие на участке зданий и сооружений не передаваемых в залог	<input checked="" type="checkbox"/> Нет	<input type="checkbox"/> есть (указать количество)					
Договор аренды земли	<input checked="" type="checkbox"/> 49 лет	<input type="checkbox"/> 25 лет	<input type="checkbox"/> 10 лет	<input type="checkbox"/> 5 лет	<input type="checkbox"/> другое -		
Прочая документация	<input type="checkbox"/> ИРД	<input type="checkbox"/> ТЕО	<input type="checkbox"/> заключение экспертизы на ТЭО	<input checked="" type="checkbox"/> Проект			
Контактное лицо							

Представитель сообщает, что в отношении вышеуказанного имущества:

- имеются фактические изменения здания, которые произведены на дату предоставления опросной формы по отношению к данным содержащимся в технической документации: на 3-ем этаже построен балкон площадью 257,3 кв.м., частично изменены планировочные решения 1-го и 3-го этажей;
- имеются ограничения (обременения) права на объект и земельный участок - заявленные в судебном порядке права требования.

Представитель подтверждает, что:

- вышеуказанное имущество принадлежит Собственнику на праве собственности, заложено, состоит под арестом;
- при использовании вышеуказанного имущества Собственник соблюдает все действующие требования и условия законодательства о природопользовании и гарантирует отсутствие нарушения требований и условий законодательства о природопользовании.

Подписи сторон:

Представитель Собственника:

Конкурсный управляющий
Погорелко А.М.

КОНКУРСНЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ
ООО «Группа Модуль»

Генеральному директору
ООО "НБК-групп"

Айгинину А.А.

Справка

Сообщаю, что здание, находящееся в собственности ООО «Группа Модуль» по адресу г. Москва ул. Перерва д.11 корп.25 не оборудовано грузоподъемными механизмами.

Конкурсный управляющий
ООО «Группа Модуль»



A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'A.M. Pogorelko'.

Погорелко А.М.

3.5. Установленные льготы по арендной плате и ставки арендной платы иные 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. Установить, что земельный участок предоставляется без права возведения временных и капитальных зданий и сооружений.

4.2. Арендатор земельного участка обязан обеспечить возможность проведения эксплуатационными службами аварийно-восстановительных работ, работ по предотвращению возникновения чрезвычайных ситуаций, ремонта, обслуживания и реконструкции расположенных на земельном участке подземных коммуникаций и сооружений и доступ на участок для этого специалистов соответствующих эксплуатирующих и других специализированных организаций, строительной и специальной техники, а также получать согласование этих организаций для проведения на данном земельном участке земляных и строительных работ в технических (охраняемых) зонах указанных подземных коммуникаций и сооружений.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

Арендатор имеет право:

5.1. Совершать сделки с правом аренды земельного участка, земельным участком в пределах срока договора аренды в порядке, предусмотренном настоящим Договором, нормативными актами Российской Федерации, города Москвы и решениями полномочных органов власти, с последующей государственной регистрацией при условии надлежащего уведомления Арендодателя о соответствующей сделке в установленном порядке, с указанием вида, сторон и условий сделки с приложением комплекта документов по сделке.

После совершения соответствующей сделки по передаче прав и обязанностей по Договору и ее государственной регистрации новый Арендатор обязан в двухдневный срок обратиться к Арендодателю для внесения изменений в Договор в части замены стороны по Договору.

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

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

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

5.4. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

5.5. В целях обеспечения дополнительных гарантий на возмещение своих убытков заключить договор страхования на случай ухудшения качества земли в результате своей хозяйственной деятельности и стихийных бедствий.

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

Арендатор обязан:

5.7. Использовать Участок в соответствии с целями и условиями его предоставления и надлежащим образом исполнять все условия настоящего Договора.

5.8. Ежеквартально и в полном объеме уплачивать причитающуюся Арендодателю арендную плату и по требованию Департамента земельных ресурсов города Москвы представлять в Департамент земельных ресурсов города Москвы платежные документы об уплате арендной платы.

5.9. В установленном порядке уведомлять Арендодателя о совершении сделок с правом аренды и/или земельным участком, совершенных на основании законодательства Российской Федерации и г. Москвы и с соблюдением принципа настоящего Договора, и заключать в этих случаях дополнительные соглашения с Арендодателем.

5.10. Обеспечить полномочным представителям Арендодателя, органам государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок. Выносятся 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.

5.11. После подписания данного Договора и/или дополнительных соглашений к нему Арендатор обязан обратиться с заявлением о государственной регистрации, с выполненным всех условий по регистрации в Главное управление федеральной регистрационной службы по г. Москве в течение 3-х дней.

5.12. Письменно известить Арендодателя в случае отчуждения принадлежащих Арендатору зданий и иных сооружений, расположенных на Участке, их частей или долей в праве на эти объекты в течение десяти дней с момента регистрации сделки и в тот же срок обратиться с ходатайством в Департамент земельных ресурсов города Москвы об изменении, либо прекращении ранее установленного права на Участок (его часть).

5.13. Не осуществлять на Участке работы без разрешения соответствующих компетентных органов (архитектурно-градостроительных, пожарных, санитарных, природоохранных и других органов), для проведения которых требуется соответствующее решение.

5.14. Не нарушать прав соседних землепользователей, не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом Участке и прилегающих к нему территориях.

5.15. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации юридического лица, физических и иных реквизитов.

В случае неисполнения Арендатором этих условий, извещение, направленное по указанному в Договоре адресу, является надлежащим уведомлением Арендодателем Арендатора о соответствующих изменениях.

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

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

Арендодатель имеет право:

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

- неисполнения арендной платы в течение двух кварталов подряд;

- использования Участка не по целевому назначению;
- не освоения или не использования Участка в течение 2 лет или иных сроков, установленных градостроительной документацией;
- неисполнения или ненадлежащего исполнения условий раздела 4 настоящего Договора;

- использования Участка способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации и/или г. Москвы;
- осуществления без уведомления Арендодателя или без регистрации сделок, предусмотренных настоящим Договором, с целью аренды Участка, Участком, размещен на территории земельного участка иного лица на Участке;
- в случае отмены распорядительного акта, являющегося основанием для заключения настоящего Договора;
- в случае самовольного строительства на земельном участке.

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

6.2. В судебном порядке обратиться взыскание на имущество Арендатора в случае неисполнения им обязательств по настоящему Договору.

6.3. На возмещение убытков, причиненных Арендатором, в том числе, досрочным по воле 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. Выполнить в полном объеме все условия настоящего Договора.

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

6.7. В десятидневный срок опубликовать в средствах массовой информации сведения об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации, платящих и иных реквизитов.

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

7. ШАНКЦИИ

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

7.2. В случае не внесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) за каждый день просрочки в размере 1/300 действующей в это время ставки рефинансирования ЦБ РФ от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 6 числа первого месяца квартала после произведенной государственной регистрации договора по день уплаты включительно.

7.3. В случае, если Арендатором в двухнедельный срок не направлено Арендодателю уведомление о передаче Арендатором своих прав аренды в залог (ипотеку), в совместную деятельность, в качестве вклада в уставный капитал юридического лица или отчуждения права аренды, обращение о внесении изменений в Договор в части замены стороны по Договору после государственной регистрации соответствующей сделки по передаче прав и обязанностей, а так же в случае предоставления Участка другим лицам и безвозмездное или возмездное пользование (субаренда) без уведомления 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 воле Арендатора обязательств, указанных в 4 разделе «ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА» и касающихся вопросов использования Участка, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

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

8. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

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

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

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

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

9. РАССМОТРЕНИЕ И РЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

Все споры между Сторонами, возникающие из данного договора или в связи с ним, рассматриваются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

10. ПРОЧЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

10.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

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

Приложения к Договору:

№ 1 – Расчет арендной платы

№ 2 – План границ земельного участка

№ 3 – План земельного участка

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

АРЕНДОДАТЕЛЬ	АРЕНДАТОР
Департамент земельных ресурсов города Москва	Закрытое акционерное общество "Тема-инвест"
Юридический адрес: 115054 г. Москва, ул. Бакунина, 20	Юридический адрес: 143013, Московская обл., Одиновский р-н, раб. пос. Новошапское, Можайское шоссе, дом 165
Почтовый адрес: 115054 г. Москва, ул. Бакунина, 20	Почтовый адрес: 143013, Московская обл., Одиновский р-н, раб. пос. Новошапское, Можайское шоссе, дом 165
ИНН 7705031674 КПП 774801001 ОКПО 16412348, ОКВЭД 75 11 21	ИНН 7729503421, ОКПО 72124239
Расчетный счет № 40201810200000000001	Расчетный счет № 40702810700000000194
в Отделении I Московского ГТУ Банка России г. Москва 705	в ООО КБ "ХОЛДИНГБАНК"
Лицевой счет № 0307111000450284	корреспондентский счет № 30101810900000000113
БИК 044583001	БИК 044579113
Валютный счет №	Валютный счет №
В	в
Валютный корреспондентский счет №	Валютный корреспондентский счет №
БИК	БИК
Телефон 361-32-01	Телефон 783-09-00
Телефакс	Телефакс
Телекс и код	Телекс и код

12. ПОДПИСИ СТОРОН.

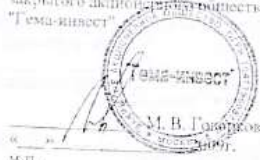
12.1. Договор подписан Сторонами в 4 (четыре) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

12.2. От Арендодателя:
Начальник Территориального управления Департамента земельных ресурсов города Москва в Юго-Восточном административном округе г. Москва

От Арендатора:
Генеральный директор закрытого акционерного общества "Тема-инвест"

Е. В. Новикова
2009г.
м.п.

М. В. Голубикова
2009г.
м.п.



Приложение № 1 к договору № 11-04-024507 от «04» декабря 2009г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № _____

Закрытое акционерное общество "Тема-инвест"
Ул. Перерва, вл. 11, стр. 25
Кадастровый номер участка 77-04-0004018-1002

1. ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

	ед. изм.	значение
1.1. Площадь участка всего	кв. м	5841
1.2. Удельный показатель кадастровой стоимости	руб./кв.м	7508.33
1.3. Кадастровая стоимость земельного участка*	руб.	43856155.53
1.4. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1.5
1.5. Годовая арендная плата*	руб.	657842.33

* - изменение размера арендной платы осуществляется без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в Договор при изменении градостроительных требований использования земельного участка. Информация об изменении кадастровой стоимости участка доводится Арендодателем до сведения Арендатора в письменной форме (в форме уведомления). При этом годовая арендная плата рассчитывается Арендатором самостоятельно.

2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА.

2.1. Арендная плата за землю уплачивается ежеквартально равными долями не позднее 05 числа первого месяца отчетного квартала.
2.2. Пени начисляется на сумму недоимки за каждый календарный день просрочки платежа и определяется в процентах от неуплаченной суммы арендной платы. Процентная ставка пени составляет 1/300 от действующей в это время ставки рефинансирования ЦБ РФ.

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель платежа:
ИНН 7705031674 КПП 770501001
Управление федерального казначейства МФ РФ по г. Москве (для Департамента земельных ресурсов города Москва)
Расчетный счет № 40101810800000010041
Банк получателя: Отделение I Московского ГТУ Банка России, г. Москва
БИК 044583001, КБК 07 1111 050 100 2009 1120, ОКАТО 45290572009
Назначение платежа: Арендная плата за землю за ___ квартал ___ года, ФЛС № _____ НДС не облагается.

Расчет арендных платежей произведен на основании постановления Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:

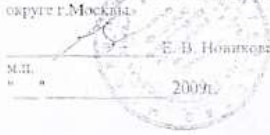
От Арендатора:

Начальник Территориального управления Департамента земельных ресурсов города Москва в Юго-Восточном административном округе г. Москва

Закрытое акционерное общество "Тема-инвест"
Генеральный директор

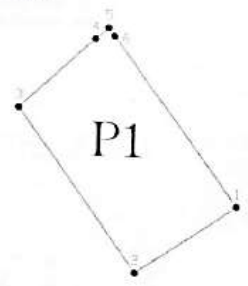
Е. В. Новикова
2009г.
м.п.

М. В. Голубикова
2009г.
м.п.



Приложение 2 к Договору
 № М-04-034507
 Кадастровый № 77:04:004018:1002

ПЛАН
 ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
 ЗАО «Гема-инвест»
 по адресу: г. Москва, ул. Перерва, д. 11, стр. 25
 Масштаб 1:2000



МЕТРЫ ДЛИН ЛИНЕЙ И РИМОВ P1

№ ТОЧЕК	РИМЫ ГРАД. МЕТР	ГОРИЗОНТАЛЬ- НОЕ ПРОДОЛЖЕ- НИЕ (М)	РАДИУС КРИВОЙ (М)
1-2	03 55 23,0	38,606	
2-3	03 35 21,0	95,887	
3-4	08 45 55,0	49,546	
4-5	08 45 54,0	0,429	
5-6	08 36 3,7	4,360	
6-1	08 36 3,0	130,662	

ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА = 5840,9 кв. м.

Начальник ТИ ЮВАО _____ М.П. _____
 Е.В. Носикова

Приложение 3 к договору
 № М-04-034507
 от « 04 » декабря 2003 г.

План земельного участка
 ЗАО «Гема-инвест»
 г. Москва, ул. Перерва, д. 11, стр. 25
 кадастровый № 77:04:004018:1002



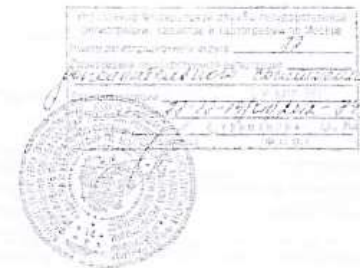
Начальник ТИ ЮВАО _____ М.П. _____
 Е.В. Носикова



ТУ Ю В А О
 Пронумеровано, обработано
 и скреплено печатью 10.12.12
 Исполнитель: *В.Смирнов*



КОПИЯ



ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
 к договору аренды земельного участка от 04.12.2009 № М-04-034507
 по адресу: г.Москва, ул.Перерва, вл.11, стр.25
 г.Москва: *16.12.2012*

Департамент земельных ресурсов города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендатель», в лице заместителя начальника Управления регулирования земельных отношений в Юго-Восточном административном округе города Москвы Золотова Валерия Леонидовича, действующего на основании Положения о Департаменте земельных ресурсов города Москвы и доверенности от 10.01.2012 № 33-И-53/12, от имени Правительства Москвы, с одной Стороны, закрытое акционерное общество «Комплексные строительные инвестиции» в лице генерального директора Агаджанова Валерия Альбертовича, действующего на основании Устава и решения единственного акционера от 19.08.2011, с другой Стороны, заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

1. На основании ст.271, ст.552 Гражданского кодекса РФ, ст.35 Земельного кодекса РФ, в связи с переходом права собственности на здание (выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 12.01.2012 № 09/001/2012-237), права и обязанности Арендатора по Договору перешли к закрытому акционерному обществу «Комплексные строительные инвестиции», которое становится Арендатором по Договору аренды земельного участка от 04.12.2009 № М-04-034507 с 19.12.2011.

2. Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации.

3. Дополнительное соглашение составлено в 4 (четыре) экземплярах, имеющих равную юридическую силу для каждой из Сторон.

Учетный номер
дополнительного соглашения
№ М-04-034507
от « 03 » августа 20 14 г.



ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
№ М-04-034507 от 04.12.2009
Адрес участка: г. Москва, ул. Перерва, д.11, стр.25

г. Москва

Департамент городского имущества города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице начальника Управления оформления вторичных имущественно-земельных отношений Департамента городского имущества города Москвы Кузменко Анны Михайловны, действующей на основании Положения о Департаменте городского имущества города Москвы и доверенности бланк серии 77АБ № 2973072, удостоверенной нотариусом города Москвы Орловой Мариной Анатольевной 29 апреля 2014 года, о чем внесена запись в реестр за № 3-1-346, от имени Правительства Москвы, с одной стороны, и **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ГРУППА МОДУЛЬ»**, в лице генерального директора Абаринова Александра Валентиновича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Новый Арендатор», с другой стороны, заключили соглашение о нижеследующем:

1. На основании заявления «Нового Арендатора» от 21.05.2014 № 33-5-15107/14 в связи с переходом к ОБЩЕСТВУ С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ГРУППА МОДУЛЬ» права собственности на нежилое здание по адресу: г. Москва, ул. Перерва, д.11, стр.25 в соответствии со свидетельством о государственной регистрации права Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве от 30.04.2014 серия 77-АР № 189685 (запись государственной регистрации от 30.04.2014 № 77-77-04/014/2014-983) в силу ст.35 Земельного кодекса Российской Федерации и ст.582 Гражданского кодекса Российской Федерации, права и обязанности по договору аренды земельного участка от 04.12.2009 № М-04-034507 (далее – Договор) в полном объеме переходят к ОБЩЕСТВУ С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ГРУППА МОДУЛЬ» с 30 апреля 2014 г.

2. Установить Новому Арендатору на основании постановлений Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве», от 26.11.2013 № 751-ПП «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель города Москвы» размер ежегодной арендной платы и условия ее внесения согласно приложению 1 к настоящему дополнительному соглашению.

3. Считать утратившим силу ранее действовавший расчет ежегодной арендной платы.

4. Настоящее дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора.

5. Настоящее дополнительное соглашение составлено в четырех экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

6. Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации.

7. Юридические адреса сторон:

Арендодатель:

Департамент городского имущества
города Москвы

Юридический адрес: 115054, г. Москва,
ул. Бахрушина, д.20

Почтовый адрес: 115054, г. Москва,
ул. Бахрушина, д.20

Расчетный счет № 40201810200000000001

К/с № 0307111000450284

в Отделении 1 Главного управления

Центрального банка Российской

Федерации по Центральному

федеральному округу г. Москва

БИК 044583001

ИНН 7705031674, КПП 770501001,

ОКПО 16412348

Телефон: 8 (495) 959-18-88

Новый Арендатор:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ГРУППА
МОДУЛЬ»

Юридический адрес: 115191, г. Москва,
Холодильный пер., д.3, корп.1, стр.3

Почтовый адрес: 115191, г. Москва,
Холодильный пер., д.3, корп.1, стр.3

Расчетный счет № 40702810933040020894

К/с 30110181046666666666228

в «Сбербанк России» г. Москва

БИК 044525225

ИНН 7726064857, КПП 774501001

Телефон: 8 (495) 955-27-35,

8 (495) 955-25-95

8. Подпись сторон:

От Арендодателя:

Начальник Управления оформления
вторичных имущественно-земельных
отношений Департамента городского
имущества города Москвы

« 03 » августа 20 14 г.
М.П. А.М.Кузменко

От Нового Арендатора:

Генеральный директор
ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ГРУППА МОДУЛЬ»

« 03 » августа 20 14 г.
М.П. А.В.Абарин

Ист. Ведомость А.В.

Приложение 1
к дополнительному соглашению
от "30" июля 2014 г.
к договору аренды
от 04.12.2009 № М-04-034507

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-04-034507-003

Новый Арендатор: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ГРУППА
МОДУЛЬ»
Адрес участка: г. Москва, ул. Перерва, вл. 11, стр. 25
Кадастровый номер: 77/04/0094018/002

ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1.1. Площадь участка	кв.м	5 841
1.2. Кадастровая стоимость земельного участка с 01.01.2014*	руб.	54 777 774,15
1.3. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1,5
1.4. Годовая арендная плата с 30.04.2014	руб.	821 666,61

* В случае изменения кадастровой стоимости участка годовая арендная плата определяется плательщиком самостоятельно на основании уведомления Арендодателя.

2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА

2.1. Арендная плата за землю уплачивается ежеквартально равными долями не позднее 5 числа первого месяца квартала.

2.2. Пени начисляются на сумму недоимки за каждый календарный день просрочки платежа и определяется в процентах от неуплаченной суммы арендной платы. Процентная ставка пени составляет 1/300 от действующей в это время ставки рефинансирования ЦБ РФ.

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Получатель платежа: ИНН 7705031674 КПП 770501001

Управление федерального казначейства по г. Москве
(для Департамента городского имущества города Москвы)

Расчетный счет № 4010181080000010041

Банк получателя: Отделение 1 Главного управления Центрального банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу г. Москва

БИК 044583001

КБК 07111105011028001120

ОКТМО 45 390 000

Назначение платежа: Арендная плата за землю за _____ квартал _____ года ФЛС

№ М-04-034507-003. НДС не облагается.

4. Примечание

Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании постановлений Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве», от 26.11.2013 № 751-ПП «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель города Москвы» и кадастрового паспорта земельного участка от 05.06.2014 № 77/001/14-563121.

Подписи сторон:

От Арендодателя:

Начальник Управления оформления вторичных
имущественно-земельных отношений
Департамента городского имущества города
Москвы

М.П. 
А.М. Кузменко

Иск. Велеская А.В.

От Нового Арендатора:

Генеральный директор
ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ГРУППА
МОДУЛЬ»

М.П. 
А.В. Абаринков

20 г.

*Мелію аргентарію
Закарпанію*



ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКОВСКОЙ
ГОБЛІИ
УПРАВЛЕНІЕ ПОСЛАВІИ
ПОСЛАВІИ
ПОСЛАВІИ



**ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
предоставляемого правообладателю зданий, сооружений,
расположенных на земельном участке**

№ М - 05 - 05/01/1106
(Номер договора)
17 05 2017
(Число) (Месяц) (Год)
77:05:0008005:95
(Кадастровый №)
05/01/11106
(Условный №)



г. Москва

Департамент городского имущества города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице заместителя начальника Управления оформления имущественных и земельно-правовых отношений Департамента городского имущества города Москвы Мамонтовой Марины Дмитриевны, действующего на основании Положения о Департаменте городского имущества города Москвы, утвержденного постановлением Правительства Москвы от 20 февраля 2013 г. № 99-ПП «Об утверждении Положения о Департаменте городского имущества города Москвы», и доверенности от 22 сентября 2016 г., зарегистрированной в реестре за № 3-6240, с одной стороны, и **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ГРУППА МОДУЛЬ»**, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Абарина Александра Валентиновича, действующего на основании Устава, с другой стороны, в соответствии со статьями 22, 39.2, 39.6, 39.8, 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации, статьей 28 Федерального закона от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», постановлениями Правительства Москвы от 28 августа 2007 г. № 753-ПП «Об обременениях земельных участков и ограничениях их использования в городе Москве», от 15 мая 2012 г. № 199-ПП «Об утверждении административных регламентов предоставления государственных услуг Департаментом городского имущества города Москвы», а также в связи с обращением ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ГРУППА МОДУЛЬ» от 25 мая 2017 г. № 33-5-76163/17-(0)-0, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЬ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

1.1. Предметом Договора является земельный участок, именуемый в дальнейшем «Участок», площадью 5 259 (пять тысяч двести пятьдесят девять) кв. м из состава земель населенных пунктов, кадастровый номер 77:05:0008005:95, имеющий адресный ориентир: г. Москва, ул. Кирпичные Выемки, вл. 3, корпус 1, предоставляемый в пользование на условиях аренды для эксплуатации зданий под складские цели в соответствии с установленным разрешенным использованием Участка.

1.2. Передача Участка по настоящему Договору от Арендодателя к Арендатору совпадает с моментом возникновения правоотношений по Договору.

1.3. Установленная в п.1.1 цель предоставления Участка может быть изменена или дополнена на основании распорядительного акта уполномоченного органа власти города Москвы.

1.4. Границы Участка идентифицированы на прилагаемой к договору копии выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (Приложение 1), являющейся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.5. На Участке расположены объекты недвижимого имущества, принадлежащие на праве собственности **ОБЩЕСТВУ С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ГРУППА МОДУЛЬ»**:

- нежилое здание по адресу: г. Москва, ул. Кирпичные Выемки, д. 3, корп. 1 общей площадью 1 619,7 кв. м (выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 26 мая 2017 г. № 77/100/150/2017-6976, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 04 ноября 2002 г. № 77-01/30-592/2002-171);

- нежилое здание по адресу: г. Москва, ул. Кирпичные Выемки, д. 3, корп. 1, стр. 2 общей площадью 18,7 кв. м (выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 26 мая 2017 г. № 77/100/150/2017-6908, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 04 ноября 2002 г. № 77-01/30-592/2002-173);

- нежилое здание по адресу: г. Москва, ул. Кирпичные Выемки, д. 3, корп. 1, строен. 3 общей площадью 17,9 кв. м (выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 26 мая 2017 г. № 77/100/150/2017-6966, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 04 ноября 2002 г. № 77-01/30-592/2002-175).

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком до **25 мая 2066 года**.

2.2. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

2.3. Правоотношения по настоящему Договору, как в целом, так и в части, между Арендодателем и Арендатором возникают с даты вступления в действие настоящего Договора, если другое не вытекает из соглашения Сторон в части исполнения обязательств по Договору и прекращаются их исполнением, если иное не предусмотрено соглашением Сторон.

2.4. Действие настоящего Договора прекращается со следующего дня соответствующего месяца и числа последнего года срока, если иное не вытекает из правоотношений Сторон согласно законодательству.

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

3.2. Арендная плата начисляется с даты присвоения учетного номера настоящему Договору, и вносится Арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5 числа первого месяца каждого отчетного квартала. Первый арендный платеж при заключении настоящего Договора производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой государственной регистрации Договора.

В случае принятия нормативного правового акта города Москвы или Арендодателя, 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. Основанием для его исполнения является письменное уведомление Арендодателя или размещение информации об изменении срока внесения платежа на официальном сайте Арендодателя в сети Интернет.

В случае изменения целевого (функционального) использования объекта недвижимого имущества, расположенного на Участке, размер арендной платы подлежит изменению Арендодателем в одностороннем порядке на основании уведомления.

3.3. Размер ежегодной арендной платы, счет, на который она вносится, указаны в Приложении 2 к настоящему Договору. Приложение 2 является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.4. Размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в каждом случае централизованного изменения (введения) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы (в том числе коэффициентов индексации) полномочным (уполномоченным) органом государственной власти Российской Федерации и/или города Москвы, а также в случае изменения кадастровой стоимости без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор.

В случае принятия таких актов исчисление и уплата Арендатором арендной платы осуществляется на основании Договора и 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, кадастровой стоимости либо с указанием коэффициентов, начиная с момента введения этих ставок, коэффициентов и/или изменения

кадастровой стоимости в действие правовыми актами и без внесения изменений, дополнений в настоящий Договор.

Первый арендный платеж по новым правилам исчисления арендной платы производится Арендатором на ближайшую дату платежа, следующую после изменения правил исчисления арендной платы, включая, при необходимости, доплату за предыдущие периоды.

3.5. Уведомление (п.3.2 и п.3.4) может быть направлено Арендодателем Арендатору почтовым отправлением с уведомлением о вручении или сделано Арендодателем и через средства массовой информации или размещено на официальном сайте Арендодателя в сети Интернет неопределенному кругу лиц, обязательное для Арендатора.

3.6. При передаче арендатором арендуемого Участка либо его части в установленном порядке в субаренду ежегодная арендная плата за такой Участок составляет 2% от кадастровой стоимости арендуемого Участка либо его части (в случае передачи в субаренду части Участка) на срок действия договора субаренды.

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

4.1. Арендатор обязан с соблюдением правил настоящего Договора письменно уведомить Арендодателя в случае передачи третьим лицам права аренды Участка.

4.2. Арендатор обязан в двухнедельный срок с даты присвоения Арендодателем Договору учетного номера представить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве документы, необходимые для государственной регистрации Договора.

4.3. Участок предоставляется без права возведения временных и капитальных зданий и сооружений.

4.4. Арендатору принять к сведению, что в случае несоблюдения Арендатором порядка внесения арендной платы, установленной приложением 2 к Договору, Арендатор несет ответственность перед бюджетом за несвоевременные бюджетные платежи в установленном Договором и (или) законодательством порядке.

4.5. Арендатор обязан обеспечить возможность проведения эксплуатационными службами аварийно-восстановительных работ, работ по предотвращению возникновения чрезвычайных ситуаций, ремонта, обслуживания и реконструкции расположенных на Участке подземных коммуникаций и сооружений и доступ на Участок для этого специалистов соответствующих эксплуатирующих и других специализированных организаций, строительной и специальной техники, а также получать согласование этих организаций для проведения на данном Участке земляных и строительных работ в технических (охранных) зонах указанных подземных коммуникаций и сооружений.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

Арендатор имеет право:

5.1. Совершать сделки с правом аренды Участка, Участком в пределах срока договора аренды в порядке, предусмотренном настоящим Договором, нормативными актами Российской Федерации, города Москвы и решениями полномочных органов власти с последующей государственной регистрацией (в случаях, предусмотренных законом) при условии надлежащего уведомления Арендодателя о соответствующей сделке в установленном порядке, с указанием вида, сторон и условий сделки с приложением комплекта документов по сделке.

После совершения соответствующей сделки по передаче прав и обязанностей по Договору и ее государственной регистрации новый Арендатор обязан в двухнедельный срок обратиться к Арендодателю для внесения изменений в Договор в части замены стороны по Договору.

5.2. При условии надлежащего уведомления Арендодателя в установленном порядке сдавать арендуемый по настоящему Договору аренды Участок в субаренду с изменением величины арендной платы по Договору аренды в соответствии с действующим на момент заключения договора субаренды порядком. Использование Участка по договору субаренды не должно противоречить цели предоставления Участка согласно настоящему Договору.

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

5.4. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

5.5. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и/или города Москвы.

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 Арендодателя представлять 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, проездов и т.п., расположенных на Участке.

5.9. 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 заявлением в

Департамент городского имущества города Москвы об изменении, либо прекращении ранее установленного права на Участок.

5.10. Не осуществлять на Участке работы, для проведения которых требуется соответствующее разрешение, без разрешения компетентных органов.

5.11. Не нарушать прав соседних землепользователей.

5.12. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своего наименования, места нахождения (почтового адреса) 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.

5.13. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательными актами Российской Федерации и города Москвы.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

Арендодатель имеет право:

6.1. В одностороннем порядке отказаться от Договора досрочно, в случае нарушения Арендатором условий Договора, в том числе:

- невнесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- осуществления самовольного строительства на Участке;
- использования Участка не в соответствии с целью предоставления и (или) не в соответствии с разрешенным использованием;
- неисполнения и/или ненадлежащего исполнения условий раздела 4 настоящего Договора;
- использования Участка способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации и /или города Москвы;
- осуществления без уведомления Арендодателя или без регистрации сделок, предусмотренных настоящим Договором, с правом аренды Участка, Участком, размещения без согласия Арендодателя недвижимого имущества иных лиц на Участке;
- по иным основаниям, предусмотренным законодательными актами Российской Федерации и города Москвы.

6.2. В судебном порядке обратиться с иском о взыскании 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. В случае нарушения разрешенного использования (несоблюдения цели предоставления) Участка уполномоченные органы исполнительной власти города Москвы с привлечением при необходимости государственных учреждений города Москвы и иных организаций осуществляют мероприятия по пресечению незаконного (нецелевого) использования Участка.

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

Арендодатель обязан:

6.6. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

6.7. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не нарушает прав и законных интересов других лиц.

6.8. В десятидневный срок опубликовать в средствах массовой информации или на официальном сайте в сети Интернет сведения об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации, платежных и иных реквизитов.

Установленный абзацем первым пункта 6.8. порядок оперативного извещения об изменении указанных реквизитов не требует отдельного дополнительного соглашения к Договору.

7. САНКЦИИ

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

7.2. В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю пени. Пени за просрочку платежа начисляются на сумму задолженности в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации за каждый день просрочки по день уплаты включительно.

7.3. В случае, если Арендатором в двухнедельный срок не направлено Арендодателю уведомление о передаче Арендатором своих прав аренды в залог (ипотеку), в совместную деятельность, в качестве вклада в уставный капитал юридического лица или отчуждения права аренды, обращение о внесении изменений в Договор в части замены стороны по Договору после государственной регистрации соответствующей сделки по передаче прав и обязанностей, а также в случае предоставления Участка другим лицам в безвозмездное или возмездное пользование (субаренду) без уведомления Арендодателя, либо использования Участка не по целевому назначению Арендаторы уплачивают Арендодателю неустойку (штраф) в размере 1,5% от кадастровой стоимости арендуемого Участка

7.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине Арендатора условий раздела 4 настоящего Договора и условий, касающихся использования Участка, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере 1,5% от кадастровой стоимости арендуемого Участка.

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

8. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

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

Внесение исправлений, дописок и допечаток в текст настоящего Договора и его приложений не допускается.

8.2. До истечения срока действия Договора Арендатор обязан принять меры к освобождению Участка (кроме законно созданных зданий, строений и/или сооружений, являющихся недвижимым имуществом) и вернуть Арендодателю Участок в последний день действия Договора, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами или настоящим Договором. Возврат Участка может производиться по акту сдачи-приемки по требованию Арендодателя.

В случае, если Арендатор продолжает использовать Участок после истечения срока Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, настоящий Договор возобновляется на тех же условиях на неопределенный срок, в том числе с обязательной уплатой арендной платы. В этом случае каждая из Сторон вправе в любое время отказаться от Договора, предупредив об этом другую Сторону за 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, возникшие из данного Договора или в связи с ним, рассматриваются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством в Арбитражном суде города Москвы.

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, города 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.

10.4. Лица, подписавшие настоящий Договор, заявляют об отсутствии ограничений полномочий руководителей, а также иных лиц, подписывающих настоящий Договор.

Приложения к Договору:

1 – Копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости;

2 - Расчет арендной платы.

11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ:	АРЕНДАТОР:
Департамент городского имущества города Москвы	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ГРУППА МОДУЛЬ»
ИНН/КПП 7705031674/770301001, ОКПО 16412348, ОКВЭД 75.11.21	ИНН/КПП 7726064857/ 774501001 ОКПО 41998973
Юридический адрес: 125009, г. Москва, Газетный пер., д. 1/12	Юридический адрес: 115191, г. Москва, Холодильный пер., д. 3, корп. 1, стр. 3
Почтовый адрес: 109992, г. Москва, ул. Бахрушина, д. 20	Почтовый адрес: 115191, г. Москва, Холодильный пер., д. 3, корп. 1, стр. 3
Расчетный счет № 40201810200000000179	Расчетный счет № 40702810938040031894
в Отделение 1 Москва	в ПАО «СБЕРБАНК» г. Москва
Лицевой счет № 0307111000450284	Корреспондентский счет № 30101810400000000225
БИК 044583001	БИК 044525225
Телефон 8 (495) 777-77-77	Телефон 8 (495) 935-27-35

12. ПОДПИСИ СТОРОН

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

От Арендодателя:

Заместитель начальника Управления оформления имущественных и земельно-правовых отношений Департамента городского имущества города Москвы



« 201 г.

М.П.

От Арендатора:

Генеральный директор ООО «ГРУППА МОДУЛЬ»



А.В. Абаритов

« 201 г.

М.П.

Решение 1

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

Земельный участок				
Лист №	Решение 1	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости
Кадастровый номер:		77:05:008005/05		
Номер кадастрового квартала:		77:05:008005		
Дата принятия кадастрового номера:		01.01.2007		
Решение государственного земельного кадастра:		актуальное		
Адрес:		г. Москва, ул. Харитонье Выезд, вл. 3, корпус 1		
Площадь:		5239 кв. 25 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:		5192604.83		
Кадастровые номера расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости:		77:05:008005/111, 77:05:008005/113, 77:05:008005/131, 77:05:008005/846		
Категория земель:		Земли населенных пунктов		
Вид разрешенного использования:		Объекты размещения складских помещений (1.2.9)		
Статус земли об объекте недвижимости:		Земельный участок об объекте недвижимости имеет статус "актуальное, ранее учтенное"		
Общие сведения:		Сведения необходимы для заполнения раздела 2 государственного реестра недвижимости		
Получитель выписки:				
Дата выдачи выписки:				
М.П.				

Приложение 1 к Договору № М-05-... от 2014 г.

Приложение 2 к Договору
№ М-05- 000866
от «01» апреля 2014 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-05- 000866 -001

Арендатор: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ГРУППА МОДУЛЬ»
Адрес Участка: г. Москва, ул. Кирпичные Выемки, вл. 3, корпус 1
Кадастровый номер 77-05-0008005-95

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1.1. Площадь Участка, всего	кв. м	5 259
1.2. Кадастровая стоимость Участка *	руб.	51 092 604,93
1.3. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1,5
1.4. Годовая арендная плата *	руб.	766 389,07

* В случае изменения кадастровой стоимости Участка годовая арендная плата определяется плательщиком самостоятельно на основании уведомления Арендодателя.

2. СРОК ВНЕШЕНИЯ ПЛАТЕЖА

2.1. Арендная плата за землю уплачивается ежеквартально равными долями не позднее 5 числа первого месяца квартала.

2.2. Пени начисляются на сумму недоимки за каждый календарный день просрочки платежа и определяется в процентах от неуплаченной суммы арендной платы. Процентная ставка пени составляет 1/300 от действующей в это время ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации.

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ


Получатель платежа: ИНН 7705031674 КПП 770301001
Управление Федерального казначейства по г. Москве (Департамент городского имущества города Москвы)
Расчетный счет № 40101810045250010041
Банк получателя: ГУ Банка России по ЦФО
БИК 044525000 Поле 101 платежного поручения 08
КБК 07111105011028001120, ОКТМО 45 926 000
Назначение платежа: Арендная плата за землю за ___ квартал ___ года
ФЛС № М-05- 000866 - 001. НДС не облагается.

4. Примечание:

Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании постановления Правительства Москвы от 25 апреля 2006 г. № 273-ПП «О совершенствовании

Рисунки 2

Плановый документ государственного кадастра недвижимости (с кадастровой стоимостью и зарегистрированными правами на объект недвижимости)
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок					
Лист №	Рисунки 2	Всего листов рисунка 2	Листов рисунка	Всего листов выписки	
Кадастровый номер:			77-05-0008005-95		
План (чертеж, схема) земельного участка:					
					
Масштаб 1: _____					
М.П.					

порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве», выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.

5. ПОДПИСИ СТОРОН

От Арендодателя:

Заместитель начальника Управления
оформления имущественных и
земельно-правовых отношений
Департамента городского имущества
города Москвы




« » _____ 201 г.

М.П.

От Арендатора:

Генеральный директор
ООО «ГРУППА МОДУЛЬ»




А.В. Абаринов

« » _____ 201 г.

М.П.




ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА
ГОРОДА МОСКВЫ
Управление оформления имущественных
и земельно-правовых отношений
Пронумерован, описан, прошито и скреплено
копией _____ от _____ 201 г.
исполнитель 



ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Жилищ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

№ дела 3535-10 Литер _____
по состоянию на 18. 12 2002 г.

Информация по зданию (строению)

жилое/нежилое

Кадастровый номер	-		
Предыдущий кадастровый номер	-		
Условный номер	-		
Адрес	Город <u>Москва</u>		
Наименование (ул., пл., пер., просп., туп., бульв., и т.п.)	<u>Ариичные Юлики</u>		
Дом	<u>3</u>	Корп.	<u>1</u> Строение <u>3</u>
Функциональное назначение	<u>нежилое</u>		
Общая площадь, всего (кв. м):	<u>14.9</u>	Количество квартир	-
кроме того площади (кв. м):		Материал стен	<u>кирпич</u>
лестничных клеток	-	Год постройки	<u>1957</u>
технического подполья технического этажа	-	Этажность (без учета подземных этажей)	<u>1</u>
вент. камер	-	Подземная этажность	-
других помещений	-	Инвентаризационная стоимость (тыс. руб.)	<u>6.3</u>
Площадь застройки (кв. м)	<u>29.2</u>	Памятник архитектуры	-
Жилая площадь (кв. м)	-	Нежилая площадь (кв. м)	<u>14.9</u>

Описание объекта права: здания (строения), помещения

Кадастровый номер № _____

Наименование condominiuma _____

Учетный номер condominiuma _____

Наименование правообладателя (Ф.И.О. для физического лица)	<u>ООО "Триумф Лорел"</u>		
Здание/строение	<u>Жилищ</u>		
Тип помещения: встроенно-присоединенное	-		
присоединенное	-		
Общая площадь, всего (кв. м) без учета балконов, лоджий и т.п.	<u>14.9</u>	Общая площадь, всего (кв. м) с учетом лоджий, балконов и т.п.	<u>14.9</u>
Жилая площадь (кв. м)	-	Нежилая площадь (кв. м)	<u>14.9</u>

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану.

ЗАМ. НАЧ. ТБТИ-ОКНОЕ-

ЖОБСЕВА Т.С.

Начальник ТБТИ Жилищ Ф.И.О. Степанова Дата 18.12.2002 Подпись Жилищ

Исполнитель ТБТИ Ф.И.О. Жобанова Дата 18.12.02 Подпись Жилищ



КАДАСТРОВЫЙ ЦЕНТР
КАДАСТРОВА Д.В.

Южное ТБМ
ЭКСПЛИКАЦИЯ

Действительна в течение
одного года со дня выдачи

ф.22

По адресу: ул. Кирпичные Вязки, 3, корп.1, стр.3

лист 1

Помещение N I Тип: Прочие
Последнее обследование 1.06.2001

Этаж	комн.	Характеристики комнат и помещений	П л о щ а д и						Вы- со- та
			без летних		в т.ч. летних				
			летних	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	комната охраны	11,6	11,6				прочая	298
	2	п.м.подсобное	3,7					прочая	
	3	коридор	2,6					прочая	
Итого по помещению			17,9	11,6	6,3				
----- Нежилые всего			17,9	11,6	6,3				
в т.ч. Прочие			17,9	11,6	6,3				
Общая площадь (с летними)			17,9						
Итого по этажу 1			17,9	11,6	6,3				
----- Нежилые всего			17,9	11,6	6,3				
в т.ч. Прочие			17,9	11,6	6,3				
Общая площадь (с летними)			17,9						
Итого по зданию			17,9	11,6	6,3				
----- Нежилые всего			17,9	11,6	6,3				
в т.ч. Прочие			17,9	11,6	6,3				
Общая площадь (с летними)			17,9						

Экспликация на 1 листе

18.12.2002 г.

Исполнитель _____

Горбачева О.Н.

БРИГАДА

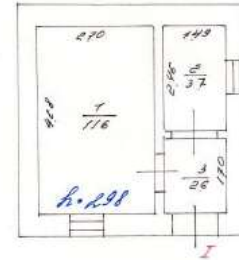
Эксплуатации

Южное бюро технической
инвентаризации
гор. Москвы

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
НА ЧАСТЬ 1 ЭТАЖА пом. № 1
СТР. № 3 Д. № 361
УЛ. ПЕР. Кирпичные Вязки
КВАРТ. № _____
Южное АО г. МОСКВЫ

ДЕЙСТВИТЕЛЬНО
В ТЕЧЕНИЕ 1 ГОДА

1-й ЭТАЖ



Южное бюро технической
инвентаризации
гор. Москвы

Масштаб 1:100
Масштаб 1:200

Поэтажный план составлен по состоянию на
• 07. 06 2002 г.
Исполнитель Горбачева
Проверил [подпись]
• 18. 12 2002 г.

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ УСМБС

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

№ дела 3535-10 Литер _____
по состоянию на 18.12.2008 г.

Информация по зданию (строению)

жилое/нежилое

Кадастровый номер	-		
Предыдущий кадастровый номер	-		
Условный номер	-		
Адрес	Москва		
Наименование (ул., пл., пер., просп., туп., бульв., и т.п.)	Кирпичные Высели		
Дом	3	Корп.	1
Строение	Р		
Функциональное назначение	нежилое		
Общая площадь, всего (кв. м):	18.7	Количество квартир	-
кроме того площади (кв. м):		Материал стен	кирпич
лестничных клеток	-	Год постройки	1954
технического подполья	-	Этажность (без учета подземных этажей)	1
технического этажа	-	Подземная этажность	-
вент. камер	-	Инвентаризационная стоимость (тыс. руб.)	35
других помещений	-	Памятник архитектуры	-
Площадь застройки (кв. м)	31.5	Нежилая площадь (кв. м)	18.7
Жилая площадь (кв. м)	-		

Описание объекта права: здания (строения), помещения

Кадастровый номер № _____

Наименование condomиниума _____

Учетный номер condomиниума _____

Наименование правообладателя (Ф.И.О. для физического лица)	ООО "Труна Сервис"		
Здание/строение	УСМБС		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	-		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв. м) без учета балконов, лоджий и т.п.	18.7	Общая площадь, всего (кв. м) с учетом лоджий, балконов и т.п.	18.7
Жилая площадь (кв. м)	-	Нежилая площадь (кв. м)	18.7

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану.

ЗАМ. НАЧ. ТБТИ - ОЖНОЕ -
КОВЗЕВА Т.С.
Начальник ТБТИ УСМБС Ф.И.О. Ковалева Дата 18.12.2008 Подпись УСМБС

Исполнитель УСМБС Ф.И.О. Толкачева Дата 18.12.08 Подпись УСМБС

М.П.
БРИГАДА
ДАНТОНОВА Л.В.
Разрешение на производство работ по оборудованию
в здании № 5
Территориальному БТИ
техническое инвентариза-
ция не требуется
01.06
Исполнитель УСМБС
Подпись УСМБС

Южное ТЕГИ
ЭКСПЛИКАЦИЯ

Действительна в течение
одного года со дня выдачи

По адресу: ул. Кирпичные Выемки, 3, кор.1, стр.2

ф.22

лист 1

Помещение N I Тип: Прочие
Последнее обследование 1.06.2001
Помещение переоборудовано без разрешения

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Площади					Высота
			без летних	в т.ч. основ.	летних	лодж. балк.	проч.	
1	1	проходная	18,7	18,7		прочая	303	
Итого по помещению			18,7	18,7				
----- Нежилые всего			18,7	18,7				
в т.ч. Прочие			18,7	18,7				
Общая площадь (с летними)			18,7					
Итого по этажу 1			18,7	18,7				
----- Нежилые всего			18,7	18,7				
в т.ч. Прочие			18,7	18,7				
Общая площадь (с летними)			18,7					
Итого по зданию			18,7	18,7				
----- Нежилые всего			18,7	18,7				
в т.ч. Прочие			18,7	18,7				
Общая площадь (с летними)			18,7					

Экспликация на 1 листе

18.12.2002 г.

Исполнитель *Горбачева*

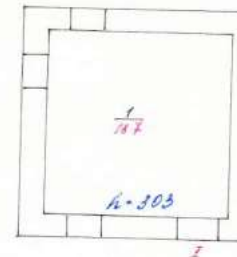
Горбачева О.Н.



ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
НА ЧАСТЬ 1 ЭТАЖ Помощь № 1
С/Д. № 2 Д. № 101
Корп. ул. пер. Кирпичные Выемки
КВАРТ. №
101000 АО г. МОСКВЫ

1-й ЭТАЖ

ДЕЙСТВИТЕЛЬНО
В ТЕЧЕНИЕ 1 ГОДА



Разрешение на производство работ по переоборудованию помещений в г. Москве
в Пом. № 1
Территориальному бюро технической инвентаризации г. Москвы
№ 01.06.2002
Исполнитель Горбачева
Проверил Горбачева

Поэтажный план составлен по состоянию на
01.06.2002 г.
Исполнитель Горбачева
Проверил Горбачева
01.06.2002 г.

Масштаб 1:100

Приложение
к постановлению Правительства Москвы
от 1 декабря 1998 г. № 91

Форма 1
Действительна в течение 1 год

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ВТИ 4011008

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

№ дела 3535-10 Литер _____
по состоянию на 18.12.2008

Информация по зданию (строению) жилое/нежилое

Кадастровый номер	-		
Предыдущий кадастровый номер	-		
Условный номер	-		
Адрес	Город <u>Москва</u>		
Наименование (ул., пл., пер., просп., туп., бульв., и т.п.)	<u>Кирпичные Ямские</u>		
Дом	<u>3</u>	Корп.	<u>1</u> Строение <u>-</u>
Функциональное назначение	<u>нежилое</u>		
Общая площадь, всего (кв. м):	<u>1619.4</u>	Количество квартир	<u>-</u>
кроме того площади (кв. м):	<u>185.0</u>	Материал стен	<u>кирпич</u>
лестничных клеток	<u>-</u>	Год постройки	<u>1957</u>
технического подполья технического этажа	<u>-</u>	Этажность (без учета подземных этажей)	<u>1</u>
вент. камер	<u>-</u>	Подземная этажность	<u>-</u>
других помещений	<u>185.0</u>	Инвентаризационная стоимость (тыс. руб.)	<u>180.3</u> <small>№ 01.01.91</small>
Площадь застройки (кв. м)	<u>2019.6</u>	Памятник архитектуры	<u>-</u>
Жилая площадь (кв. м)	<u>-</u>	Нежилая площадь (кв. м)	<u>1619.4</u>

Описание объекта права: здания (строения), помещения

Кадастровый номер № _____

Наименование condominiuma _____

Учетный номер condominiuma _____

Наименование правообладателя (Ф.И.О. для физического лица)	<u>ООО "Группа Модуль"</u>		
Здание/строение	<u>Здание</u>		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	<u>-</u>		
пристроенное	<u>-</u>		
Общая площадь, всего (кв. м) без учета балконов, лоджий и т.п.	<u>1619.4</u>	Общая площадь, всего (кв. м) с учетом лоджий, балконов и т.п.	<u>1619.4</u>
Жилая площадь (кв. м)	<u>-</u>	Нежилая площадь (кв. м)	<u>1619.4</u>

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану.

ЗАМ. НАЧ. ТБТИ-ОКНОЕ-
МОЗЕВА Т.С.

Начальник ТБТИ Мозева Т.С. Ф.И.О. Мозева Т.С. Дата 18.12.2008 Подпись Мозева Т.С.

Исполнитель Мозева Т.С. Ф.И.О. Мозева Т.С. Дата 18.12.08 Подпись Мозева Т.С.

БРИГАДИР
БАКТОВА Л.В.

Южное ТЭГИ
Э К С П Л И К А Ц И Я

Действительна в течение
одного года со дня выдачи

По адресу: ул. Киргичные Выемки, 3, кор.1
ф.22
лист 1

Помещение N I Тип: Складские
Последнее обследование 1.06.2001

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	П л о щ а д и						Вы- со- та
			без летних	в т.ч.			летних		
			летних	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	склад	1592,5	1592,5					550
Итого по помещению			1592,5	1592,5					
----- Нежилые всего			1592,5	1592,5					
в т.ч. Складские			1592,5	1592,5					
Общая площадь (с летними)			1592,5						

Помещение N II Тип: Складские

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	П л о щ а д и						Вы- со- та
			без летних	в т.ч.			летних		
			летних	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	пом.подсобное	27,2		27,2				550
Итого по помещению			27,2		27,2				
----- Нежилые всего			27,2		27,2				
в т.ч. Складские			27,2		27,2				
Общая площадь (с летними)			27,2						
Итого по этажу 1			1619,7	1592,5	27,2				
----- Нежилые всего			1619,7	1592,5	27,2				
в т.ч. Складские			1619,7	1592,5	27,2				
Общая площадь (с летними)			1619,7						

По адресу: ул. Киргичные Выемки, 3, кор.1

ф.22
лист 2

Тип помещения: За итогом

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	П л о щ а д и						Вы- со- та
			без летних	в т.ч.			летних		
			летних	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	пристройка							185,0
Итого по этажу			1619,7	1592,5	27,2				
----- Нежилые всего			1619,7	1592,5	27,2				
в т.ч. Складские			1619,7	1592,5	27,2				
Общая площадь (с летними)			1619,7						
Итого по прочим з/и									185,0

Экспликация на 2 листах

18.12.2002 г.

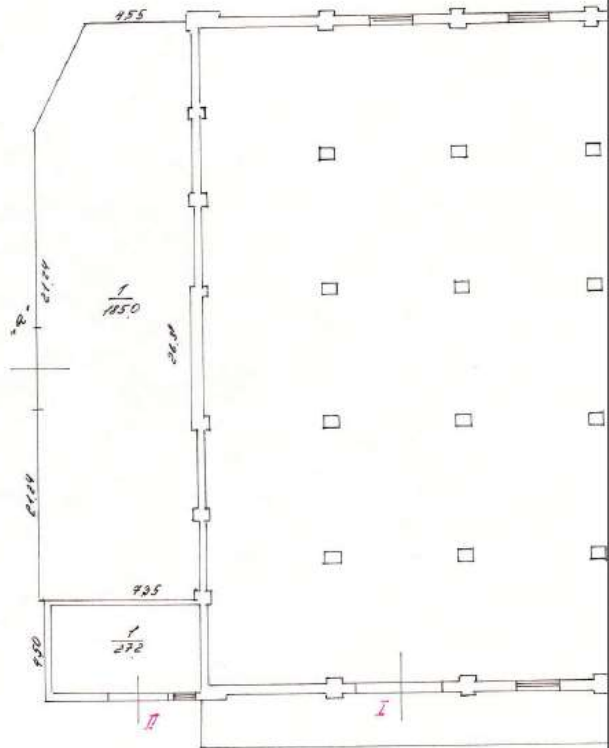
Исполнитель

Горбачева О.Н.



БРИГАДЕР
Викторова Л.В.

ПОЭТАЖНЬ
 СТД. № 1 ДОМОВ
 НА КОР. № 1
 ПО ул. Киршинов
 Юсичев

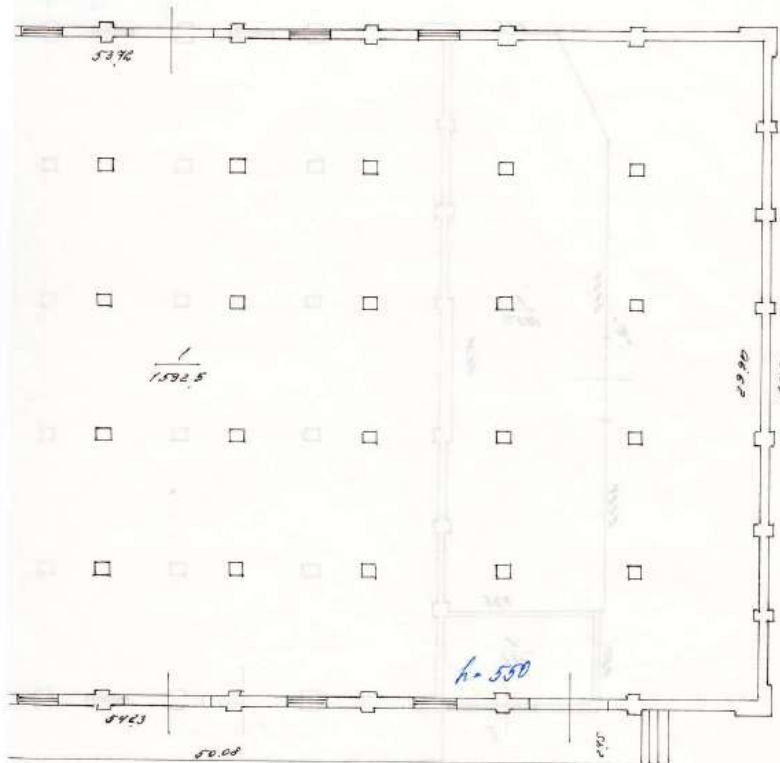


Масштаб 1:200

1 ПЛАН
 ЗОНИ № 3
 Юсичев
 - АД гор. Москвы

Южное бюро технической
 инвентаризации
 гор. Москвы

ТАЖ



**ДЕЙСТВИТЕЛЬНО
 В ТЕЧЕНИЕ 1 ГОДА**

Послажный план составлен по состоянию
 от 01. 06 200 1
 План сделан Юсичев
 Проверил Юсичев
 18. 12 200 1

1	№№ стр. или листов по плану	
2	Назначение	
3	Этажность	
4	Плани, ширина, высота	
5	Протяжка	
6	Объем	
7	Фундаменты	
8	Стены и перегородки	
9	Перекрытия	
10	Кровли	
11	Полы	
12	Проемы	
13	Отделочные работы	
14	Электроснабжение	
15	Прочие работы	
16	№ скважины, А/г/в/г/п/а	
17	Единица измерения и ее стоимость по таблице	
18	Удельный вес объекта, объект в %, %	
19	Стоимость, единица измерения с коэфф. изм. в %	
20	Восстановительная стоимость руб.	
21	Износ в %, %	
22	Действит. стоимость в руб.	

У. Оценка служебных строений, дворовых сооружений и замощений

14	Всего м ²	
15	Асфальт м ²	
16	Проч. покрытия м ²	
17	Грунт м ²	
18	Детские м ²	
19	Спортивные м ²	
20	Всего м ²	
21	шт.	
22	Пар. м ²	
23	Декоративная древесная и кусты, м	
24	Дом с лозой древесина и кусты, м	
25	Плетень м	
26	Перила, балюстрада, фонтаны и др. во дворе, м	
27	Грунт м ²	
28	Прочие территории м ²	
29	Дополнительно текущие замощения	

Продолжение раздела У

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	

по совм. на 02.07.99г

Работу выполнил Чертежник Трфошва
(подпись)
" 18 " 12 " 2002 г.

Проверил бригадир Викторов С
" 18 " 12 " 2002 г.

Начальник Бюро Швец
" 18 " 12 " 2002 г.

ТЕКУЩИЕ ИЗМЕНЕНИЯ ВНЕСЕНЫ

ЗАМ. НАЧ. БЮРО
МОЗДЕВА Т.С.

VI. Объекты благоустройства и потребность их в капитальном ремонте:

№№ п/п	Наименование	Единица измерен.	Количество	% износа	Потребность в кап. ремонте					Выполнено:			
					Всего	В т.ч.		Цена за единицу		Сумма в руб.	г.	г.	г.
						Ремонт	Сме-на	Ремонт	Сме-на				
6	7	8	9	10	11	12	13	14					
1	Проезды асфальтир.	кв. м.											
2	Тротуары асфальтир.	кв. м.											
3	Прочие покрытия	кв. м.											
4	Без покрытия	кв. м.											
5	Кирпичные	м/м											
6	Бетонные	м/м											
7	Деревянные	м/м											
8	Металлические	м/м											
9	Прочие	м/м											



Особые отметки

Наименование (ф. и. о.) собственника

Адрес

Дата продажи (передачи)

Документ на право собственности

Подпись прежнего
собственника

м. п.

Подпись настоящего
собственника

м. п.

Свидетельство о регистрации ТС

серия

№

Государственный регистрационный знак

Дата регистрации

Выдано ГИБДД

м. п.

Подпись

Отметка о снятии с учета

Дата снятия с учета

м. п.

Подпись

77 UE 347011

Особые отметки

Наименование (ф. и. о.) собственника

Адрес

Дата продажи (передачи)

Документ на право собственности

Подпись прежнего
собственника

м. п.

Подпись настоящего
собственника

м. п.

Свидетельство о регистрации ТС

серия

№

Государственный регистрационный знак

Дата регистрации

Выдано ГИБДД

м. п.

Подпись

Отметка о снятии с учета

Дата снятия с учета

м. п.

Подпись

Возвк, ППФ, Пермь, 2008, УД, З-178800



ПАСПОРТ ТРАНСПОРТНОГО СРЕДСТВА



77 UE 347011



Особые отметки

- Идентификационный номер (VIN) WDD2211861A372677
- Марка, модель ТС MERCEDES-BENZ S 500 4MATIC
- Наименование (тип ТС) ЛЕГКОВОЙ
- Категория ТС (A, B, C, D, прицепа) B
- Год изготовления ТС 2010
- Модель, № двигателя 27396830405885
- Шасси (рама) № ОТСУТСТВУЕТ
- Кузов (кабина, прицеп) № WDD2211861A372677
- Цвет кузова (кабина, прицепа) ЧЕРНЫЙ
- Мощность двигателя, л. с. (кВт) 387,6 л.с. 283 кВт
- Рабочий объем двигателя, куб. см 5461
- Тип двигателя БЕНЗИНОВЫЙ
- Экологический класс ЧЕТВЕРТЫЙ
- Разрешенная максимальная масса, кг 2660
- Масса без нагрузки, кг 2075
- Организация-изготовитель ТС (страна) ДАЙМЛЕР АГ (ГЕРМАНИЯ)
- Одобрение типа ТС № DE.MT02.E04415PP2 от 13.09.2010
САПР-ФОНД
- Страна вывоза ТС ЭСТОНИЯ
- Серия, № ТД, ТПО 10009140/011110/0010840
- Таможенные ограничения НЕ УСТАНОВЛЕНО

- Наименование (ф. и. о.) собственника ТС ЗАО "МЕРСЕДЕС-БЕНЦ РУС"
- Адрес 125167, ГОРОД ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, Г. МОСКВА, ЛЕНИНГРАДСКИЙ ПР-Т, Д.39А
- Наименование организации, выдавшей паспорт 10009140
ЦЕНТРАЛЬНАЯ АКЦИЗНАЯ ТАМОЖНЯ
- Адрес 109210 Г. МОСКВА, УЛ. ЯУЗСКАЯ, Д.8
- Дата выдачи паспорта 02 ноября 2010
м. п. Подпись



Особые отметки

Наименование (ф. и. о.) собственника
ООО «Панавто»
Адрес 143085, Московская область, Одинцовский район,
рабочий поселок Заречье, ул. Торговая, д. 4, строение 1.

Дата продажи (передачи) 28.11.2007
Документ на право собственности Договор от
01.01.2007 г.



Свидетельство о регистрации ТС
серия _____ № _____
Государственный регистрационный знак _____
Дата регистрации _____
Выдано ГИБДД _____

м. п. Подпись

Отметка о снятии с учета
Дата снятия с учета _____
м. п. Подпись

Особые отметки



Наименование (ф. и. о.) собственника
ООО «Модуль»
Адрес 2-й Мичуринский проезд,
д. 3, корпус 1, корпус 3

Дата продажи (передачи)
Документ на право собственности

Подпись прежнего
собственника м. п.
Подпись настоящего
собственника м. п.

Свидетельство о регистрации ТС
серия 77УЕ № 328226
Государственный регистрационный знак 0640KM197
Дата регистрации 13.07.2011
Выдано ГИБДД 3-е отделение МТО ФЭР ГИБДД УВД по ЮЗАО
г. МОСКВА

м. п. Подпись

Отметка о снятии с учета
Дата снятия с учета _____
м. п. Подпись

Наименование (ф. и. о.) собственника
Адрес

Дата продажи (передачи)
Документ на право собственности

Подпись прежнего
собственника м. п.
Подпись настоящего
собственника м. п.

Свидетельство о регистрации ТС
серия _____ № _____
Государственный регистрационный знак _____
Дата регистрации _____
Выдано ГИБДД _____

м. п. Подпись

Отметка о снятии с учета
Дата снятия с учета _____
м. п. Подпись

Особые отметки

Особые отметки

Наименование (ф. и. о.) собственника
Адрес

Дата продажи (передачи)
Документ на право собственности

Подпись прежнего
собственника м. п.
Подпись настоящего
собственника м. п.

Свидетельство о регистрации ТС
серия _____ № _____
Государственный регистрационный знак _____
Дата регистрации _____
Выдано ГИБДД _____

м. п. Подпись

Отметка о снятии с учета
Дата снятия с учета _____
м. п. Подпись



Особые отметки

Наименование (ф. и. о.) собственника _____

Адрес _____

Дата продажи (передачи) _____

Документ на право собственности _____

Подпись прежнего собственника _____
 м. п. _____

Подпись настоящего собственника _____
 м. п. _____

Свидетельство о регистрации ТС
серия _____ № _____

Государственный регистрационный знак _____

Дата регистрации _____

Выдано ГИБДД _____

м. п. _____ Подпись _____

Отметка о снятии с учета _____

Дата снятия с учета _____

м. п. _____ Подпись _____

77 УН 735301

Особые отметки

Наименование (ф. и. о.) собственника _____

Адрес _____

Дата продажи (передачи) _____

Документ на право собственности _____

Подпись прежнего собственника _____
 м. п. _____

Подпись настоящего собственника _____
 м. п. _____

Свидетельство о регистрации ТС
серия _____ № _____

Государственный регистрационный знак _____

Дата регистрации _____

Выдано ГИБДД _____

м. п. _____ Подпись _____

Отметка о снятии с учета _____

Дата снятия с учета _____

м. п. _____ Подпись _____



ПАСПОРТ ТРАНСПОРТНОГО СРЕДСТВА



77 УН 735301



Особые отметки

1. Идентификационный номер (VIN) _____

WDD2211941A398916

2. Марка, модель ТС _____

MERCEDES-BENZ B 500 4MATIC

3. Наименование (тип ТС) _____

ЛИМУЗИН

4. Категория ТС (А, В, С, D, прицепп) _____

В

5. Год изготовления ТС _____

2011

6. Модель, № двигателя _____

27893230002925

7. Шасси (рама) № _____

07CUT18Y61

8. Кузов (кабина, прицеп) № _____

WDD2211941A398916

9. Цвет кузова (кабины, прицепа) _____

ЧЕРНЫЙ

10. Мощность двигателя, л. с. (кВт) _____

435,2 л.с. 320 кВт

11. Рабочий объем двигателя, куб. см _____

4663

12. Тип двигателя _____

БЕНЗИНОВЫЙ

13. Экологический класс _____

ЧЕТВЕРТЫЙ

14. Разрешенная максимальная масса, кг _____

2715

15. Масса без нагрузки, кг _____

2140

16. Организация — изготовитель ТС (страна) _____

DAIMLER AG

(ГЕРМАНИЯ)

17. Одобрение типа ТС № _____

18 МР02.004115.019.07

13.09.2010

18. Страна вывоза ТС _____

ФИНЛЯНДИЯ

19. Серия, № ТД, ТПО _____

10009140/1303/1/0002181

20. Таможенные ограничения _____

НЕ УСТАВЛЯЮТСЯ

21. Наименование (ф. и. о.) собственника ТС _____

ЗАР МЕРСЕДЕС-БЕНЦ РУС

22. Адрес _____

121070 ГОРОД ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ

1 МОСКВА, ШИШИН РАДСКИЙ ПР-КТ, Д 39А

23. Наименование организации, выдавшей паспорт _____

10009140

24. Адрес _____

ФЕДЕРАЛЬНАЯ АКЦИОНЕРНАЯ ТАМОЖНЯ

105078 МОСКВА, УЛЯЗУКСКАЯ, Д 8

25. Дата выдачи паспорта _____

13 марта 2011

м. п.

Подпись



Особые отметки

Наименование (ф. и. о.) собственника
ООО «Панавто»

Адрес: 143085, Московская область, Одинцовский район, рабочий поселок Заречье, ул. Торговая, д. 4, строение 1.

Дата продажи (передачи) _____
Документ на право собственности: Дилерский договор от 01.01.2017

Подпись прежнего собственника _____ м. п. _____
Подпись настоящего собственника _____ м. п. _____

Свидетельство о регистрации ТС
серия _____ № _____
Государственный регистрационный знак _____
Дата регистрации _____
Выдано ГИБДД _____
м. п. _____ Подпись _____

Отметка о снятии с учета _____
Дата снятия с учета _____
м. п. _____ Подпись _____

Особые отметки

Наименование (ф. и. о.) собственника: ООО "Грунт Модуль"

Адрес: Московская область, Коломенский район, с/пос. д. 1 стр. 3

Дата продажи (передачи) _____
Документ на право собственности: _____

Подпись прежнего собственника _____ м. п. _____
Подпись настоящего собственника _____ м. п. _____

Свидетельство о регистрации ТС
серия _____ № _____
Государственный регистрационный знак: А591W077
Дата регистрации _____
Выдано ГИБДД _____
м. п. _____ Подпись _____

Отметка о снятии с учета _____
Дата снятия с учета _____
м. п. _____ Подпись _____

Особые отметки

Наименование (ф. и. о.) собственника _____

Адрес _____

Дата продажи (передачи) _____
Документ на право собственности _____

Подпись прежнего собственника _____ м. п. _____
Подпись настоящего собственника _____ м. п. _____

Свидетельство о регистрации ТС
серия _____ № _____
Государственный регистрационный знак _____
Дата регистрации _____
Выдано ГИБДД _____
м. п. _____ Подпись _____

Отметка о снятии с учета _____
Дата снятия с учета _____
м. п. _____ Подпись _____

Особые отметки

Наименование (ф. и. о.) собственника _____

Адрес _____

Дата продажи (передачи) _____
Документ на право собственности _____

Подпись прежнего собственника _____ м. п. _____
Подпись настоящего собственника _____ м. п. _____

Свидетельство о регистрации ТС
серия _____ № _____
Государственный регистрационный знак _____
Дата регистрации _____
Выдано ГИБДД _____
м. п. _____ Подпись _____

Отметка о снятии с учета _____
Дата снятия с учета _____
м. п. _____ Подпись _____

77 А В 1001379

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 1
к Договору залога недвижимого имущества № 3 2015-037/085 от «20»
мая 2015 года.

Город Москва, девятое июня две тысячи шестнадцатого года.

Общество с ограниченной ответственностью «Группа Модуль», место нахождения: 115191, г. Москва, Холодильный переулок, д. 3, корп. 1, стр.3, внесена запись в ЕГРЮЛ Управлением МНС России по г. Москве 05.07.2002 г., ОГРН 1027700005739, что подтверждается Свидетельством о внесении записи в ЕГРЮЛ о юридическом лице, зарегистрированном до 01 июля 2002 года на бланке серии 77 № 007920579, ИНН 7726064857, КПП 774501001, именуемое в дальнейшем «ЗАЛОГОДАТЕЛЬ» или «ДОЛЖНИК», в лице Генерального директора **Абаринова Александра Валентиновича**, 15 июля 1962 года рождения, паспорт 45 09 425617 выдан Отделением по району Богородское ОУФМС России по гор. Москве в ВАО 06 декабря 2007 года, код подразделения 770-045, зарегистрирован по адресу: г. Москва, Погоинный пр-д, д. 3, корп. 3, кв. 71, действующего на основании Устава (редакция № 3), утвержден общим собранием участников протокол № 35 от 12 октября 2011 г., и протокола № 4 заседания Совета директоров от 23 октября 2014 года,

с одной стороны, и

Коммерческий Банк «ЛОКО-Банк» (акционерное общество), местонахождение: Российская Федерация, 11250, город Москва, улица Госпитальная, дом 14, действующий на основании Устава, согласованного Центральным банком Российской Федерации 28 августа 2015 года, запись о юридическом лице внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 23 ноября 2005 года за ОГРН 1057711014195 (свидетельство 77 № 006951070 выдано Управлением Федеральной налоговой службы по г. Москве), являющийся кредитной организацией по законодательству РФ (Генеральная лицензия на осуществление банковских операций, выданной Центральным Банком РФ 14.09.2015 года № 2707), ИНН/КПП 7750003943/775001001, в лице Исполняющего обязанности Председателя Правления **Давыдики Виктора Юльевича**, 25 мая 1960 года рождения, паспорт гражданина РФ 45 08 030129 выдан ОВД Перово города Москвы 29 июля 2005 года, код подразделения 772-057, место рождения – город Москва, пол – мужской, проживающего по адресу: г. Москва, ул. 3-я Владимирская, д. 32/31, кв. 166, действующего на основании Устава и Протокола Совета Директоров КБ «ЛОКО-Банк» (ЗАО) от 15.05.2014 г. № 13, именуемый в дальнейшем «ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ», с другой стороны, вместе именуемые «СТОРОНЫ», заключили настоящее Дополнительное соглашение к Договору залога недвижимого имущества № 3 2015-037/085 от «20» мая 2015 года (далее – «Договор залога»), на основании которого зарегистрирована ипотека Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 25 мая 2015 года за № 77-77/004-77/004/031/2015-681/1 и № 77-77/004-77/004/031/2015-683/1 о нижеследующем:

1. Настоящим Дополнительным соглашением СТОРОНЫ вносят в Договор залога следующие изменения:

1.1. Изложить п.1.2.-1.5. Договора залога в следующей редакции:

«1.2. Настоящим залогом обеспечены все обязательства ДОЛЖНИКА перед ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ по Кредитному договору-1 (далее – «Обязательства, обеспеченные залогом-1»), в том числе:

- обязательства по возврату кредитных траншей в пределах лимита выдачи в размере 1 400 000 (Один миллион четыреста тысяч) долларов США и в соответствии с Графиком, установленным Приложением №1 к Кредитному Договору-1, а именно:

№ п/п	Срок действия лимита	Лимит задолженности (долларов США)	
1	С даты предоставления первого кредитного транша по «01» сентября 2015 года	1 400 000	Один миллион четыреста тысяч долларов США
2	С «02» сентября 2015 года по «01» октября 2015 года	1 312 500	Один миллион триста двенадцать тысяч пятьсот долларов США
3	С «02» октября 2015 года по «02» ноября 2015 года	1 225 000	Один миллион двести двадцать пять тысяч долларов США
4	С «03» ноября 2015 года по «01» декабря 2015 года	1 137 500	Один миллион сто тридцать семь тысяч пятьсот долларов США
5	С «02» декабря 2015 года по «11» января 2016 года	1 050 000	Один миллион пятьдесят тысяч долларов США
6	С «12» января 2016 года по «01» февраля 2016 года	962 500	Девятьсот шестьдесят две тысячи пятьсот долларов США
7	С «02» февраля 2016 года по «01» марта 2016 года	875 000	Восемьсот семьдесят пять тысяч долларов США
8	С «02» марта 2016 года по «01» апреля 2015 года	787 500	Семьсот восемьдесят семь тысяч пятьсот долларов США
9	С «02» апреля 2016 года по «03» мая 2016 года	700 000	Семьсот тысяч долларов США

10	С «04» мая 2016 года по «01» сентября 2016 года	612 500	Шестьсот двенадцать тысяч пятьсот долларов США
11	С «02» сентября 2016 года по «03» октября 2016 года	544 444	Пятьсот сорок четыре тысячи четыреста сорок четыре доллара США
12	С «04» октября 2016 года по «01» ноября 2016 года	476 388	Четыреста семьдесят шесть тысяч триста восемьдесят восемь долларов США
13	С «02» ноября 2016 года по «01» декабря 2016 года	408 332	Четыреста восемь тысяч триста тридцать два доллара США
14	С «02» декабря 2016 года по «10» января 2017 года	340 276	Триста сорок тысяч двести семьдесят шесть долларов США
15	С «11» января 2017 года по «01» февраля 2017 года	272 220	Двести семьдесят две тысячи двести двадцать долларов США
16	С «02» февраля 2017 года по «01» марта 2017 года	204 164	Двести четыре тысячи сто шестьдесят четыре доллара США
17	С «02» марта 2017 года по «03» апреля 2017 года	136 108	Сто тридцать шесть тысяч сто восемь долларов США
18	С «04» апреля 2017 года по «18» мая 2017 года	68 052	Шестьдесят восемь тысяч пятьдесят два доллара США

- по возврату всех сумм, полученных по Кредитному Договору-1, в случае отказа Должника от исполнения Кредитного Договора-1 и/или досрочного истребования ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ сумм выданных кредитных траншей по основаниям, предусмотренным Кредитным Договором-1, а также обязательства по уплате процентов, начисленных по дату полного погашения сумм кредитных траншей;

- по ежемесячной выплате процентов, начисленных за пользование кредитными траншами, в рамках Кредитной линии по ставке 12 (Двенадцать) процентов годовых;

- по уплате комиссии за оформление и ведение кредитного досье (кредитного дела) в размере 34 000,00 (Тридцать четыре тысячи 00/100) рублей (в том числе НДС) в следующем порядке:

- не позднее даты выдачи первого транша в размере 8 500,00 (Восемь тысяч пятьсот 00/100) рублей;

- не позднее «30» ноября 2015 года в размере 8 500,00 (Восемь тысяч пятьсот 00/100) рублей;
 - не позднее «31» мая 2016 года в размере 8 500,00 (Восемь тысяч пятьсот 00/100) рублей;
 - не позднее «30» ноября 2016 года в размере 8 500,00 (Восемь тысяч пятьсот 00/100) рублей.
- по уплате комиссии за оформление ипотеки или изменения договора ипотеки в размере 8 000,00 (Восемь тысяч 00/100) рублей (в том числе НДС). Комиссия уплачивается единовременно до выдачи первого транша.
- по уплате комиссии за расчетное обслуживание кредитных операций за весь период расчетного обслуживания Лимита Кредитной Линии в размере 1 (один) процент от суммы Лимита кредитной линии, указанного в п. 1.1. Кредитного договора-1 (НДС не облагается). Комиссия уплачивается единовременно до выдачи первого транша.
- по уплате комиссии за реструктуризацию, в размере 0,5 (Ноль целых пять десятых) процента от размера ссудной задолженности установленного по Кредитному Договору -1 в дату уплаты Комиссии-4 (НДС не облагается). Комиссия уплачивается единовременно до подписания Дополнительного соглашения №1 к Кредитному Договору -1.
- по выплате пени в размере 0,1 (Ноль целых одна десятая) процента от суммы невозвращенных кредитных траншей и/или неуплаченных процентов за каждый день просрочки (в том числе в случае признания Кредитного Договора-1 расторгнутым);
- а также по возмещению сумм расходов ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ по взысканию долга, обращению взыскания на заложенное имущество и других убытков ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств Должника по Кредитному Договору-1.
- по уплате всех сумм предусмотренных Кредитным Договором-1 комиссий, штрафов, пеней и других убытков Залогодержателя, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств ДОЛЖНИКА по Кредитному Договору-1;
- по возврату ДОЛЖНИКОМ полученных денежных средств и уплате иных сумм, предусмотренных законодательством, в связи с признанием Кредитного договора-1 недействительным либо незаключенным,
- а также по возмещению сумм расходов ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ по взысканию долга и других убытков Залогодержателя, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств ДОЛЖНИКА по Кредитному Договору-1.
- ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ вправе установить повышенную процентную ставку за пользование кредитными траншами в случае, если это предусмотрено условиями Кредитного Договора-1.

1.3. Настоящим залогом обеспечены все обязательства ЗАЛОГОДАТЕЛЯ по Кредитному Договору-2 в полном объеме (далее – «Обязательства, обеспеченные залогом-2»), в том числе:

- обязательства по возврату кредитных траншей в пределах лимита выдачи в размере 80 000 000,00 (Восемьдесят миллионов 00/100) рублей и в соответствии с Графиком, установленным Приложением №1 к Кредитному Договору-2, а именно:

№ n/n	Срок действия лимита	Лимит задолженности (руб.)	
1	С даты предоставления первого кредитного транша по «01» сентября 2015 года	80 000 000,00	Восемьдесят миллионов рублей 00 копеек

2	С «02» сентября 2015 года по «01» октября 2015 года	75 000 000,00	Семьдесят пять миллионов рублей 00 копеек
3	С «02» октября 2015 года по «02» ноября 2015 года	70 000 000,00	Семьдесят миллиона рублей 00 копеек
4	С «03» ноября 2015 года по «01» декабря 2015 года	65 000 000,00	Шестьдесят пять миллионов рублей 00 копеек
5	С «02» декабря 2015 года по «11» января 2016 года	60 000 000,00	Шестьдесят миллиона рублей 00 копеек
6	С «12» января 2016 года по «01» февраля 2016 года	55 000 000,00	Пятьдесят пять миллионов рублей 00 копеек
7	С «02» февраля 2016 года по «01» марта 2016 года	50 000 000,00	Пятьдесят миллионов рублей 00 копеек
8	С «02» марта 2016 года по «01» апреля 2016 года	45 000 000,00	Сорок пять миллионов рублей 00 копеек
9	С «02» апреля 2016 года по «03» мая 2016 года	40 000 000,00	Сорок миллионов рублей 00 копеек
10	С «04» мая 2016 года по «01» сентября 2016 года	35 000 000,00	Тридцать пять миллионов рублей 00 копеек
11	С «02» сентября 2016 года по «03» октября 2016 года	31100000,00	Тридцать один миллион сто тысяч рублей 00 копеек
12	С «04» октября 2016 года по «01» ноября 2016 года	27200000,00	Двадцать семь миллионов двести тысяч рублей 00 копеек
13	С «02» ноября 2016 года по «01» декабря 2016 года	23300000,00	Двадцать три миллиона триста тысяч рублей 00 копеек
14	С «02» декабря 2016 года по «10» января 2017 года	19400000,00	Девятнадцать миллионов четыреста

			тысяч рублей 00 копеек
15	С «11» января 2017 года по «01» февраля 2017 года	15500000,00	Пятнадцать миллионов пятьсот тысяч рублей 00 копеек
16	С «02» февраля 2017 года по «01» марта 2017 года	11600000,00	Одиннадцать миллионов шестьсот тысяч рублей 00 копеек
17	С «02» марта 2017 года по «03» апреля 2017 года	7700000,00	Семь миллионов семьсот тысяч рублей 00 копеек
18	С «04» апреля 2017 года по «18» мая 2017 года	3800000,00	Три миллиона восемьсот тысяч рублей 00 копеек

- по возврату всех сумм, полученных по Кредитному Договору-2, в случае отказа Должника от исполнения Кредитного Договора-2 и/или досрочного истребования ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ сумм выданных кредитных траншей по основаниям, предусмотренным Кредитным Договором-2, а также обязательства по уплате процентов, начисленных по дату полного погашения сумм кредитных траншей;
- по ежемесячной выплате процентов, начисленных за пользование кредитными траншами, в рамках Кредитной линии по ставке 21 (Двадцать один) процент годовых;
- по уплате комиссии за оформление и ведение кредитного досье (кредитного дела) в размере 34 000,00 (Тридцать четыре тысячи 00/100) рублей (в том числе НДС) в следующем порядке:
 - не позднее даты выдачи первого транша в размере 8 500,00 (Восемь тысяч пятьсот 00/100) рублей;
 - не позднее «30» ноября 2015 года в размере 8 500,00 (Восемь тысяч пятьсот 00/100) рублей;
 - не позднее «31» мая 2016 года в размере 8 500,00 (Восемь тысяч пятьсот 00/100) рублей;
 - не позднее «30» ноября 2016 года в размере 8 500,00 (Восемь тысяч пятьсот 00/100) рублей;
- по уплате комиссии за оформление ипотеки или изменения договора ипотеки в размере 8 000,00 (Восемь тысяч 00/100) рублей (в том числе НДС). Комиссия уплачивается одновременно до выдачи первого транша.
- по уплате комиссии за расчетное обслуживание кредитных операций за весь период расчетного обслуживания Лимита Кредитной Линии в размере 1 (один) процент от суммы Лимита кредитной линии, указанного в п. 1.1. Кредитного договора-2 (НДС не облагается). Комиссия уплачивается одновременно до выдачи первого транша.
- по уплате комиссии за реструктуризацию, в размере 0,5 (Ноль целых пять десятых) процента от размера ссудной задолженности установленного по Кредитному Договору -2 в дату уплаты Комиссии-4 (НДС не облагается). Комиссия уплачивается одновременно до подписания Дополнительного соглашения №1 к Кредитному Договору -2.
- по выплате пени в размере 0,1 (Ноль целых одна десятая) процента от суммы невозвращенных кредитных траншей и/или неуплаченных процентов за каждый день просрочки (в том числе в случае признания Кредитного Договора-2 расторгнутым);

- а также по возмещению сумм расходов ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ по взысканию долга, обращению взыскания на заложенное имущество и других убытков ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств Должника по Кредитному Договору-2.

- по уплате всех сумм предусмотренных Кредитным Договором-2 комиссий, штрафов, пеней и других убытков Залогодержателя, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств ДОЛЖНИКА по Кредитному Договору-2;
- по возврату ДОЛЖНИКОМ полученных денежных средств и уплате иных сумм, предусмотренных законодательством, в связи с признанием Кредитного договора-2 недействительным либо незаключенным,
а также по возмещению сумм расходов ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ по взысканию долга и других убытков Залогодержателя, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств ДОЛЖНИКА по Кредитному Договору-2.
ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ вправе установить повышенную процентную ставку за пользование кредитными траншами в случае, если это предусмотрено условиями Кредитного Договора-2.

1.4. Срок исполнения обязательств, обеспеченных залогом по Кредитному Договору-1: Срок для уплаты процентов – ежемесячно, не позднее чем в 1 (Первый) рабочий день месяца, следующего за соответствующим процентным периодом;
Срок возврата кредитных траншей - в соответствии с условиями Кредитного договора-1, но не позднее «18» мая 2017 года с учетом Графика установления Лимита задолженности по Кредитной Линии, установленного в Приложении № 1 к Кредитному Договору-1.

1.5. Срок исполнения обязательств, обеспеченных залогом по Кредитному Договору-2: Срок для уплаты процентов – ежемесячно, не позднее чем в 1 (Первый) рабочий день месяца, следующего за соответствующим процентным периодом;
Срок возврата кредитных траншей - в соответствии с условиями Кредитного договора-2, но не позднее «18» мая 2017 года с учетом Графика установления Лимита задолженности по Кредитной Линии, установленного в Приложении № 1 к Кредитному Договору-2.

1.2. Изложить п.2.4. Договора залога в следующей редакции:

«2.4. Общая Залоговая стоимость (оценка) по согласованию сторон составляет 97 460 000,00 (Девяносто семь миллионов четыреста шестьдесят тысяч 00/100) рублей, в т.ч.:

2.4.1.Залоговая стоимость (оценка) Объекта недвижимости по настоящему Договору устанавливается по соглашению Сторон равной 97 450 000,00 (Девяносто семь миллионов четыреста пятьдесят тысяч 00/100) рублей.

2.4.2. Залоговая стоимость (оценка) Права аренды Земельного участка составляет 10 000,00 (Десять тысяч 00/100) рублей».

2. Остальные условия Договора залога остаются без изменений.

3. Настоящее Дополнительное соглашение подлежит нотариальному удостоверению.

4. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с даты его подписания и является неотъемлемой частью Договора залога.

5. Настоящее Соглашение составлено в 4 (Четырех) подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон договора, один – для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по

Москве, один экземпляр хранится в делах нотариуса г. Москвы Иутина Юрия Васильевича.

6. АДРЕСА, ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН. СО СТОРОНЫ ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ: СО СТОРОНЫ ЗАЛОГОДАТЕЛЯ:

КБ «ЛОКО-Банк» (АО):

111250, г. Москва, ул. Госпитальная, д. 14,
К/с (в ин вал.) № 04419351 with Deutsche Bank
Trust Company Americas, New York, USA,
SWIFT: BKTRUS33
К/с (в вал. РФ) № 30101810945250000161,
БИК 044525161, ИНН 7750003943
тел./факс: 8(495)739-55-55, 8(800) 250-50-50

**Исполняющий обязанности Председателя
Правления:**

Александр Булатов



ООО «Группа Модуль»:

115191, г. Москва, Холодильный переулок, д. 3,
корп. 1, стр. 3
P/с № 40702810800880914000 в КБ «ЛОКО-Банк»
(ЗАО),
К/с (в ин вал.) № 04419351 with Deutsche Bank Trust
Company Americas, New York, USA, SWIFT:
BKTRUS33
К/С № 30101810945250000161, БИК 044525161
ИНН 7726064857
Генеральный директор:

*Александр Александрович
Васильевич*



Город Москва. Девятого июня две тысячи шестнадцатого года.

Настоящее соглашение удостоверено мной, Иутиным Юрием Васильевичем, нотариусом города Москвы.

Личность подписавших соглашение установлена, их дееспособность, а также правоспособность ООО «Группа Модуль» и КБ «ЛОКО-Банк» (АО), полномочия их представителей и принадлежность предмета ипотеки ООО «Группа Модуль» проверены.

Настоящее соглашение подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

Зарегистрировано в реестре за № 4-3616

Взыскано по тарифу 300 руб., прав. и тех. работа 7000 руб.

Совершено вне помещения нотариальной конторы по адресу: г. Москва, улица Госпитальная, дом 14.

Нотариус



Иутин Ю.В.

Всего прошнуровано,
пронумеровано и скреплено
печатью восемь листов.
Итого: _____



Генерал



77 А В 1920969

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 2
к Договору залога недвижимого имущества № 3 2015-037/085 от «20»
мая 2015 года.

Город Москва, шестое октября две тысячи шестнадцатого года.

Общество с ограниченной ответственностью «Группа Модуль», место нахождения: 115191, г. Москва, Холодильный переулок, д. 3, корп. 1, стр.3, внесена запись в ЕГРЮЛ Управлением МНС России по г. Москве 05.07.2002 г., ОГРН 1027700005739, что подтверждается Свидетельством о внесении записи в ЕГРЮЛ о юридическом лице, зарегистрированном до 01 июля 2002 года на бланке серии 77 № 007920579, ИНН 7726064857, КПП 774501001, именуемое в дальнейшем «ЗАЛОГОДАТЕЛЬ» или «ДОЛЖНИК», в лице Генерального директора **Абарина Александра Валентиновича**, 15 июля 1962 года рождения, паспорт 45 09 425617 выдан Отделением по району Богородское ОУФМС России по гор. Москве в ВАО 06 декабря 2007 года, код подразделения 770-045, зарегистрирован по адресу: г. Москва, Погонный пр-д, д. 3, корп. 3, кв. 71, действующего на основании Устава (редакция № 3), утвержден общим собранием участников протокол № 35 от 12 октября 2011 г., и протокола № 4 заседания Совета директоров от 23 октября 2014 года,

с одной стороны, и

Коммерческий Банк «ЛОКО-Банк» (акционерное общество), местонахождение: Российская Федерация, 11250, город Москва, улица Госпитальная, дом 14, действующий на основании Устава, согласованного Центральным банком Российской Федерации 28 августа 2015 года, запись о юридическом лице внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 23 ноября 2005 года за ОГРН 1057711014195 (свидетельство 77 № 006951070 выдано Управлением Федеральной налоговой службы по г. Москве), являющийся кредитной организацией по законодательству РФ (Генеральная лицензия на осуществление банковских операций, выданной Центральным Банком РФ 14.09.2015 года № 2707), ИНН/КПП 7750003943/775001001, в лице Исполняющего обязанности Председателя Правления **Давыдика Виктора Юльяновича**, 25 мая 1960 года рождения, паспорт гражданина РФ 45 08 030129 выдан ОВД Перово города Москвы 29 июля 2005 года, код подразделения 772-057, место рождения – город Москва, пол – мужской, проживающего по адресу: г. Москва, ул. 3-я Владимирская, д. 32/31, кв. 166, действующего на основании Устава и Протокола Совета Директоров КБ «ЛОКО-Банк» (ЗАО) от 15.05.2014 г. № 13, именуемый в дальнейшем «ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ», с другой стороны, вместе именуемые «СТОРОНЫ», заключили настоящее Дополнительное соглашение к Договору залога недвижимого имущества № 3 2015-037/085 от «20» мая 2015 года (далее – «Договор залога»), удостоверенному 20 мая 2015 года Иутиным Юрием Васильевичем, нотариусом города Москвы, в реестре за № 3-1521, на основании которого зарегистрирована ипотека Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 25 мая 2015 года за № 77-77/004-77/004/031/2015-681/1 и № 77-77/004-77/004/031/2015-683/1, с учетом

Дополнительного соглашения №1 к Договору залога, удостоверенного 09.06.2016г. Иутиным Юрием Васильевичем, нотариусом города Москвы, и зарегистрированного в реестре за № 4-3616, на основании которого внесены изменения в записи об ипотеке, о нижеследующем:

1. Настоящим Дополнительным соглашением СТОРОНЫ вносят в Договор залога следующие изменения:

1.1. Изложить п.1.2.-1.3. Договора залога в следующей редакции:

«1.2. Настоящим залогом обеспечены все обязательства ДОЛЖНИКА перед ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ по Кредитному договору-1 (далее – «Обязательства, обеспеченные залогом-1»), в том числе:

- обязательства по возврату кредитных траншей в пределах лимита выдачи в размере 1 400 000 (Один миллион четыреста тысяч) долларов США и в соответствии с Графиком, установленным Приложением №1 к Кредитному Договору-1, а именно:

№ п/п	Срок действия лимита	Лимит задолженности (долларов США)	
	С даты предоставления первого кредитного транша по «01» сентября 2015 года	1 400 000	Один миллион четыреста тысяч долларов США
2	С «02» сентября 2015 года по «01» октября 2015 года	1 312 500	Один миллион триста двенадцать тысяч пятьсот долларов США
3	С «02» октября 2015 года по «02» ноября 2015 года	1 225 000	Один миллион двести двадцать пять тысяч долларов США
4	С «03» ноября 2015 года по «01» декабря 2015 года	1 137 500	Один миллион сто тридцать семь тысяч пятьсот долларов США
5	С «02» декабря 2015 года по «11» января 2016 года	1 050 000	Один миллион пятьдесят тысяч долларов США
6	С «12» января 2016 года по «01» февраля 2016 года	962 500	Девятьсот шестьдесят две тысячи пятьсот долларов США
7	С «02» февраля 2016 года по «01» марта 2016 года	875 000	Восемьсот семьдесят пять тысяч долларов США
8	С «02» марта 2016 года по «01» апреля 2015 года	787 500	Семьсот восемьдесят семь тысяч пятьсот долларов США
9	С «02» апреля 2016 года по «03» мая 2016 года	700 000	Семьсот тысяч долларов США
10	С «04» мая 2016 года по «01» сентября 2016 года	612500	Шестьсот двенадцать тысяч пятьсот долларов США
11	С «02» сентября 2016 года по «23» декабря 2016 года	544444	Пятьсот сорок четыре тысячи четыреста сорок четыре доллара США

12	С «24» декабря 2016 года по «31» января 2017 года	476388	Четыреста семьдесят шесть тысяч триста восемьдесят восемь долларов США
13	С «01» февраля 2017 года по «28» февраля 2017 года	408332	Четыреста восемь тысяч триста тридцать два доллара США
14	С «01» марта 2017 года по «31» марта 2017 года	340276	Триста сорок тысяч двести семьдесят шесть долларов США
15	С «01» апреля 2017 года по «28» апреля 2017 года	272220	Двести семьдесят две тысячи двести двадцать долларов США
16	С «29» апреля 2017 года по «18» мая 2017 года	204164	Двести четыре тысячи сто шестьдесят четыре доллара США

- по возврату всех сумм, полученных по Кредитному Договору-1, в случае отказа Должника от исполнения Кредитного Договора-1 и/или досрочного истребования ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ сумм выданных кредитных траншей по основаниям, предусмотренным Кредитным Договором-1, а также обязательства по уплате процентов, начисленных по дате полного погашения сумм кредитных траншей;

- по ежемесячной выплате процентов, начисленных за пользование кредитными траншами, в рамках Кредитной линии по ставке 12 (Двадцать) процентов годовых;

- по действующей ставке увеличенной на 2 (Два) процента годовых, в случае невыполнения Обществом обязательства, указанного в первом абзаце п.п. 5.1.4.13. Кредитного Договора-1, а именно: чистые активы стали отрицательными либо произошло существенное снижение стоимости чистых активов, более чем на 25 (двадцать пять) процентов не в результате выплаты дивидендов.

Проценты по увеличенной ставке, начисляются с первого рабочего дня месяца, следующего за месяцем выявления отрицательной динамики балансовых показателей, на основании документов указанных в п. 5.2.7. Кредитного договора-1 Снижение ставки происходит с первого рабочего дня месяца, следующего за месяцем предоставления Обществом документов, указанных в п. 5.2.7. Кредитного договора-1 с положительной динамикой балансовых показателей (включительно);

- по уплате комиссии за оформление и ведение кредитного досье (кредитного дела) в размере 34 000,00 (Тридцать четыре тысячи 00/100) рублей (в том числе НДС) в следующем порядке:

- не позднее даты выдачи первого кредитного транша в размере 8 500,00 (Восемь тысяч пятьсот 00/100) рублей;
- не позднее «30» ноября 2015 года в размере 8 500,00 (Восемь тысяч пятьсот 00/100) рублей;
- не позднее «31» мая 2016 года в размере 8 500,00 (Восемь тысяч пятьсот 00/100) рублей;
- не позднее «30» ноября 2016 года в размере 8 500,00 (Восемь тысяч пятьсот 00/100) рублей.

- по уплате комиссии за оформление ипотеки или изменения договора ипотеки в размере 8 000,00 (Восемь тысяч 00/100) рублей (в том числе НДС). Комиссия уплачивается единовременно до выдачи первого кредитного транша.

- по уплате комиссии за расчетное обслуживание кредитных операций за весь период расчетного обслуживания Лимита Кредитной Линии в размере 1 (один) процент от суммы Лимита кредитной линии, указанного в п. 1.1. Кредитного договора-1 (НДС не облагается). Комиссия уплачивается единовременно до выдачи первого кредитного транша.

- по уплате комиссии за реструктуризацию, в размере 0,5 (Ноль целых пять десятых) процента от размера ссудной задолженности, установленного Приложением №1 к Кредитному Договору-1 и действующего на дату подписания соответствующего дополнительного соглашения к Кредитному Договору-1 (НДС не облагается). Комиссия уплачивается единовременно до подписания соответствующего дополнительного соглашения к Кредитному Договору -1;

- по выплате пени в размере 0,1 (Ноль целых одна десятая) процента от суммы невозвращенных кредитных траншей и/или неуплаченных процентов за каждый день просрочки (в том числе в случае признания Кредитного Договора-1 расторгнутым);

- а также по возмещению сумм расходов ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ по взысканию долга, обращению взыскания на заложенное имущество и других убытков ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств Должника по Кредитному Договору-1.

- по уплате всех сумм предусмотренных Кредитным Договором-1 комиссий, штрафов, пеней и других убытков Залогодержателя, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств ДОЛЖНИКА по Кредитному Договору-1;

- по возврату ДОЛЖНИКОМ полученных денежных средств и уплате иных сумм, предусмотренных законодательством, в связи с признанием Кредитного договора-1 недействительным либо незаключенным,

а также по возмещению сумм расходов ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ по взысканию долга и других убытков Залогодержателя, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств ДОЛЖНИКА по Кредитному Договору-1.

ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ вправе установить повышенную процентную ставку за пользование кредитными траншами в случае, если это предусмотрено условиями Кредитного Договора-1.

1.3. Настоящим залогом обеспечены все обязательства ЗАЛОГОДАТЕЛЯ по Кредитному Договору-2 в полном объеме (далее – «Обязательства, обеспеченные залогом-2»), в том числе:

- обязательства по возврату кредитных траншей в пределах лимита выдачи в размере 80 000 000,00 (Восемьдесят миллионов 00/100) рублей и в соответствии с Графиком, установленным Приложением №1 к Кредитному Договору-2, а именно:

№ п/п	Срок действия лимита	Лимит задолженности (руб.)	
1	С даты предоставления первого кредитного транша по «01» сентября 2015 года	80 000 000,00	Восемьдесят миллионов рублей 00 копеек
2	С «02» сентября 2015 года по «01» октября 2015 года	75 000 000,00	Семьдесят пять миллионов рублей 00 копеек

3	С «02» октября 2015 года по «02» ноября 2015 года	70 000 000,00	Семьдесят миллиона рублей 00 копеек
4	С «03» ноября 2015 года по «01» декабря 2015 года	65 000 000,00	Шестьдесят пять миллионов рублей 00 копеек
5	С «02» декабря 2015 года по «11» января 2016 года	60 000 000,00	Шестьдесят миллиона рублей 00 копеек
6	С «12» января 2016 года по «01» февраля 2016 года	55 000 000,00	Пятьдесят пять миллионов рублей 00 копеек
7	С «02» февраля 2016 года по «01» марта 2016 года	50 000 000,00	Пятьдесят миллионов рублей 00 копеек
8	С «02» марта 2016 года по «01» апреля 2016 года	45 000 000,00	Сорок пять миллионов рублей 00 копеек
9	С «02» апреля 2016 года по «03» мая 2016 года	40 000 000,00	Сорок миллионов рублей 00 копеек
10	С «04» мая 2016 года по «01» сентября 2016 года	35 000 000,00	Тридцать пять миллионов рублей 00 копеек
11	С «02» сентября 2016 года по «23» декабря 2016 года	31 100 000,00	Тридцать один миллион сто тысяч рублей 00 копеек
12	С «24» декабря 2016 года по «31» января 2017 года	27 200 000,00	Двадцать семь миллионов двести тысяч рублей 00 копеек
13	С «01» февраля 2017 года по «28» февраля 2017 года	23 300 000,00	Двадцать три миллиона триста тысяч рублей 00 копеек
14	С «01» марта 2017 года по «31» марта 2017 года	19 400 000,00	Девятнадцать миллионов четыреста тысяч рублей 00 копеек
15	С «01» апреля 2017 года по «28» апреля 2017 года	15 500 000,00	Пятнадцать миллионов пятьсот тысяч рублей 00 копеек
16	С «29» апреля 2017 года по «18» мая 2017 года	11 600 000,00	Одиннадцать миллионов шестьсот тысяч рублей 00 копеек

- по возврату всех сумм, полученных по Кредитному Договору-2, в случае отказа Должника от исполнения Кредитного Договора-2 и/или досрочного истребования ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ сумм выданных кредитных траншей по основаниям, предусмотренным Кредитным Договором-2, а также обязательства по уплате процентов, начисленных по дату полного погашения сумм кредитных траншей;

- по ежемесячной выплате процентов, начисленных за пользование кредитными траншами, в рамках Кредитной линии по ставке 21 (Двадцать один) процент годовых;

- по действующей ставке увеличенной на 2 (Два) процента годовых, в случае невыполнения Обществом обязательства, указанного в первом абзаце п.п. 5.1.4.13. Кредитного Договора-2, а именно: чистые активы стали отрицательными либо произошло существенное снижение стоимости чистых активов, более чем на 25 (двадцать пять) процентов не в результате выплаты дивидендов.

Проценты по увеличенной ставке, начисляются с первого рабочего дня месяца, следующего за месяцем выявления отрицательной динамики балансовых показателей, на основании документов указанных в п. 5.2.7. Кредитного договора-2 Снижение ставки происходит с первого рабочего дня месяца, следующего за месяцем предоставления Обществом документов, указанных в п. 5.2.7. Кредитного договора-2 с положительной динамикой балансовых показателей (включительно);

- по уплате комиссии за оформление и ведение кредитного досье (кредитного дела) в размере 34 000,00 (Тридцать четыре тысячи 00/100) рублей (в том числе НДС) в следующем порядке:

- не позднее даты выдачи первого кредитного транша в размере 8 500,00 (Восемь тысяч пятьсот 00/100) рублей;
- не позднее «30» ноября 2015 года в размере 8 500,00 (Восемь тысяч пятьсот 00/100) рублей;
- не позднее «31» мая 2016 года в размере 8 500,00 (Восемь тысяч пятьсот 00/100) рублей;
- не позднее «30» ноября 2016 года в размере 8 500,00 (Восемь тысяч пятьсот 00/100) рублей;

- по уплате комиссии за оформление ипотеки или изменения договора ипотеки в размере 8 000,00 (Восемь тысяч 00/100) рублей (в том числе НДС). Комиссия уплачивается одновременно до выдачи первого кредитного транша.

- по уплате комиссии за расчетное обслуживание кредитных операций за весь период расчетного обслуживания Лимита Кредитной Линии в размере 1 (один) процент от суммы Лимита кредитной линии, указанного в п. 1.1. Кредитного договора-2 (НДС не облагается). Комиссия уплачивается одновременно до выдачи первого кредитного транша.

- по уплате комиссии за реструктуризацию, в размере 0,5 (Ноль целых пять десятых) процента от размера ссудной задолженности, установленного Приложением №1 к Кредитному Договору-2 и действующего на дату подписания соответствующего дополнительного соглашения к Кредитному Договору-2 (НДС не облагается). Комиссия уплачивается одновременно до подписания соответствующего дополнительного соглашения к Кредитному Договору -2.

- по выплате пени в размере 0,1 (Ноль целых одна десятая) процента от суммы невозвращенных кредитных траншей и/или неуплаченных процентов за каждый день просрочки (в том числе в случае признания Кредитного Договора-2 расторгнутым);

- а также по возмещению сумм расходов ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ по взысканию долга, обращению взыскания на заложенное имущество и других убытков ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств Должника по Кредитному Договору-2.

- по уплате всех сумм предусмотренных Кредитным Договором-2 комиссий, штрафов, пеней и других убытков Залогодержателя, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств ДОЛЖНИКА по Кредитному Договору-2;

- по возврату ДОЛЖНИКОМ полученных денежных средств и уплате иных сумм, предусмотренных законодательством, в связи с признанием Кредитного договора-2 недействительным либо незаключенным,

а также по возмещению сумм расходов ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ по взысканию долга и других убытков Залогодержателя, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств ДОЛЖНИКА по Кредитному Договору-2.

ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ вправе установить повышенную процентную ставку за пользование кредитными траншами в случае, если это предусмотрено условиями Кредитного Договора-2.

1.2. Изложить п.3.4.7.- п.3.4.14. Договора залога в следующей редакции:

3.4.7. нести риск случайной гибели, повреждения и/или утраты Предмета залога;

3.4.8. не позднее сроков: 10 апреля, 16 мая, 10 августа, 10 ноября каждого календарного года действия настоящего Договора предоставлять ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ в зависимости от системы налогообложения заверенные уполномоченным лицом и печатью ЗАЛОГОДАТЕЛЯ, следующие документы:

- копии формы № 1 и формы № 2 бухгалтерской отчетности. При этом формы отчетности и декларации за предыдущий год предоставляются в срок не позднее 10 апреля следующего года в электронном виде¹

- налоговые декларации:

- по налогу на имущество организации
- по налогу на прибыль организации
- по налогу на добавленную стоимость

¹ В электронном виде:

- в случае отправки отчетности с использованием сервиса «Контур-Экстерн» отчетность направляется ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ посредством сервиса «Контур-Экстерн Банки»;

- в случае отправки отчетности с использованием иной электронной системы документооборота, сформированный zip-архив пересылается ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ по электронной почте.

Zip-архив должен содержать:

- файл налоговой декларации или бухгалтерской отчетности в соответствии с приказом ФНС России от 24.12.2007 № ММВ-3-13/693@;

- файл ЭЦП отправителя отчетности, формат которого определен в соответствии с пп. 5.3.1, 5.3.2, 5.3.4 приказа ФНС России от 09.11.2010 № ММВ-7-6/535@;

- файл ЭЦП налогового органа под файлом отчетности, формат которого определен в соответствии с пп. 5.3.1, 5.3.2, 5.3.4 приказа ФНС России от 09.11.2010 № ММВ-7-6/535@;

- квитанцию о приеме налоговой декларации (расчета) или бухгалтерской отчетности в соответствии с приказом ФНС России от 09.11.2010 № ММВ-7-6/534@ (приложение № 3);

- файл ЭЦП налогового органа под квитанцией о приеме, формат которого определен в соответствии с пп. 5.3.1, 5.3.2, 5.3.4 приказа ФНС России от 09.11.2010 № ММВ-7-6/535@.

- по налогу, уплачиваемому в связи с применением упрощенной системы налогообложения
- по единому налогу на вмененный доход для отдельных видов деятельности
- расшифровки статей баланса по форме ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ;

- информационную справку по форме ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ на фирменном бланке ЗАЛОГОДАТЕЛЯ.

3.4.9. в течение 10 (Десять) рабочих дней с момента получения требования ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ, предоставить ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ:

- актуальные договоры аренды офисных и складских помещений (далее по тексту – помещения) либо документы, подтверждающие право собственности на занимаемые помещения. По договорам аренды/субаренды недвижимого имущества, по которым предусмотрена автопродлонгация срока действия договора, письмо от ЗАЛОГОДАТЕЛЯ, подтверждающее факт продления срока действия договора аренды/субаренды с указанием нового срока окончания. Документы представляются ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ в виде копий, заверенных уполномоченными лицами и печатью ЗАЛОГОДАТЕЛЯ;

- оригиналы справок из всех обслуживающих банков (с указанием платежных реквизитов банков: БИК, ИНН, корр/счет, контактные телефоны), заверенные подписями уполномоченных лиц и печатями банков – кредиторов, подтверждающую следующую информацию:

- кредитную историю (за последние 360 дней);

- состояние текущей ссудной задолженности и приравненной к ней задолженности (в том числе просроченной);

- о наличии обязательств по действующим поручительствам и залогам;

- об оборотах по всем счетам, открытым в других банках за отчетный квартал с разбивкой по месяцам;

- о наличии/отсутствии картотеки к счетам с приложением заверенных копий выписок по внебалансовому счету № 90902;

- копию формы федерального статистического наблюдения П-3 «Сведения о финансовом состоянии организации» и/или П-5(м) «Основные сведения о деятельности организации», заверенную уполномоченными лицами и печатью ЗАЛОГОДАТЕЛЯ. В случае если формы не сдаются, предоставляется письменное пояснение на бланке ЗАЛОГОДАТЕЛЯ, за подписью уполномоченных лиц и печатью ЗАЛОГОДАТЕЛЯ.

- копию штатного расписания на текущий год и Формы федерального статистического наблюдения П-4 «Сведения о численности и заработной плате работников», либо справку в произвольной форме, содержащую численность сотрудников с указанием ФОТ, заверенные подписями уполномоченных лиц и печатью ЗАЛОГОДАТЕЛЯ;

- выписки по расчетным счетам, открытым во всех обслуживающих банках (кроме КБ «ЛОКО-Банк» (АО) за отчетный квартал (с указанием ИНН контрагента, суммы, назначения платежа, пр.) (в электронном виде)

- справку ИФНС (оригинал):

- об открытых (закрытых) валютных и рублевых счетах в кредитных организациях;

* о наличии/отсутствии задолженности перед бюджетами всех уровней и внебюджетными фондами. При наличии просроченной задолженности дополнительно запрашивается информация о составе и датах возникновения задолженности;

* справку о состоянии расчетов налогоплательщика по налогам, сборам и взносам;

- карточку 51 счёта за отчетный квартал (в электронном виде)

- анализ 50 счёта за отчетный квартал с разбивкой по счетам и месяцам (в электронном виде)

- оборотно-сальдовые ведомости за отчетный квартал по счетам: 01, 10, 41, 58, 62, 60, 76, 66, 67, 68, 69, 91

- договоры с основными контрагентами – дебиторами и кредиторами (не менее 5шт.), копии, заверенные уполномоченными лицами и удостоверенные печатью ЗАЛОГОДАТЕЛЯ с документами, подтверждающими исполнение указанных договоров;

- копии, заверенные надлежащим образом, платежных документов, подтверждающих осуществление заемщиком в отчетном квартале (за исключением проведения нижеуказанных платежей через ЛОКО-Банк (АО)):

* платежей по договорам аренды за используемые (арендуемые) нежилые помещения/склады;

* перечислений налогов в бюджеты разных уровней, внебюджетные фонды

- зарплатные ведомости

- Выписку из ЕГРП по значимым активам (которые не заложены в КБ «ЛОКО-Банк» (АО))

3.4.10. В течение 45 (Сорок пять) дней с даты подписания настоящего Договора обеспечить страхование в Страховой Группе СОГАЗ или ООО «БИН Страхование» в пользу Залогодержателя от любых рисков утраты (гибели) и рисков повреждения Объекта недвижимости, переданного в залог в обеспечение исполнения обязательств Должника по Кредитному Договору-1, на сумму его залоговой оценочной стоимости, определенной в настоящем Договоре, на срок, превышающий на 1 (Один) месяц срок действия Кредитного договора с обязательным указанием в Договоре страхования следующих условий:

- при наступлении страхового случая страховое возмещение выплачивается Страховщиком Залогодержателю в полном объеме, при этом в случае, если размер выплаченного страхового возмещения превышает размер общей задолженности Должника по Кредитному Договору на дату выплаты, ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ в течение 5 (Пяти) дней с момента получения страхового возмещения перечисляет разницу Залогодателю;

- внесение изменений и/или дополнений в Договор страхования осуществляется только с согласия Выгодоприобретателя/Залогодержателя.

Договор страхования подлежит обязательному согласованию с Выгодоприобретателем/Залогодержателем до заключения такого договора Сторонами;

Залогодатель обязан передать Залогодержателю страховой полис, удостоверяющий заключение Договора страхования.

3.4.11. Соразмерно сроку действия Кредитного Договора продлевать срок действия Договора страхования, указанного в п.п. 3.4.11 настоящего Договора.

3.4.12. Незамедлительно уведомлять ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ о:

- возникновении угрозы утраты или повреждения предмета залога;

- предъявлении требований со стороны третьих лиц о признании за ними права собственности или иных прав на предмет залога, об изъятии (аресте) Объекта недвижимости либо иных требований, удовлетворение которых может повлечь уменьшение стоимости/оценки предмета залога или ухудшение предмета залога или его изъятие;

3.4.13. Нести все расходы по государственной регистрации настоящего Договора/прав на недвижимое имущество, включая уплату необходимых сборов/пошлин/платежей за такую регистрацию».

1.2. Дополнить раздел 3 Договора залога п.п.3.4.14. следующего содержания:

«3.4.14. предоставлять ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ соответствующие документы (информацию) и выполнять иные действия, необходимые для осмотра уполномоченными представителями (служащими) Банка России предмета залога по месту его хранения (нахождения) и ознакомления с деятельностью ЗАЛОГОДАТЕЛЯ, непосредственно на месте».

1.2. Изложить раздел 5 Договора залога в следующей редакции:

«5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае невыполнения или ненадлежащего выполнения ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ любого из своих обязательств/условий настоящего Договора, за исключение обязательств, указанных в п. 3.4.8.,3.4.9 настоящего Договора настоящий Договор ЗАЛОГОДАТЕЛЬ выплачивает ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ штраф в размере 0,1 (Ноль целых одна десятая) процента от залоговой стоимости (оценки) Предмета залога, указанной в п.2.4. настоящего Договора, за каждый случай такого неисполнения или ненадлежащего исполнения. Штраф выплачивается в течение 5 (Пять) рабочих дней с даты получения ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ от ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ соответствующего письменного требования.

5.2. При неисполнении ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ обязательства, указанного в п. 3.4.8. настоящего Договора, ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ имеет право взимать с ЗАЛОГОДАТЕЛЯ штраф за нарушение сроков предоставления документов в размере 100 000,00 (Сто тысяч 00/100) рублей, единоразово. Далее, если документы не будут предоставлены до 25-ого числа текущего месяца в котором запрашиваются документы, то взимается штраф в размере 50 000,00 (Пятьдесят тысяч 00/100) рублей, единоразово (НДС не облагается). Штраф выплачивается в течение 5 (Пять) рабочих дней с даты получения ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ от ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ соответствующего письменного требования.

5.3. При неисполнении ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ обязательства, указанного в п. 3.4.9. настоящего Договора, ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ имеет право взимать с ЗАЛОГОДАТЕЛЯ штраф за нарушение сроков предоставления документов в размере 20 000,00 (Двадцать тысяч 00/100) рублей, единоразово. Далее, если документы не будут предоставлены до 25-ого числа текущего месяца в котором запрашиваются документы, то взимается штраф в размере 50 000,00 (Пятьдесят тысяч 00/100) рублей, единоразово (НДС не облагается). Штраф выплачивается в течение 5 (Пять) рабочих дней с даты получения ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ от ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ соответствующего письменного требования.

5.4. В случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ своих обязательств/условий, указанных в пункте 3.4.10. настоящего Договора ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ вправе взыскать с ЗАЛОГОДАТЕЛЯ штраф в размере 1 (Один) процент от общей залоговой стоимости (оценки) Предмета залога, указанной в п.2.4. настоящего Договора, за каждый случай/факт такого неисполнения и/или ненадлежащего исполнения. Штраф выплачивается в течение 5 (Пять) рабочих дней с даты получения ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ от ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ соответствующего письменного требования.

1.2. Дополнить раздел 6 Договора залога п.п.6.3. следующего содержания:

«6.3. Залогодатель гарантирует, что им предприняты все необходимые действия для обеспечения соблюдения прав лиц, чьи персональные данные он передает или может передать Залогодержателю по настоящему Договору, в том числе, уведомил указанных лиц об обработке их персональных данных, о целях и основаниях обработки данных, а также о предполагаемых пользователях данных и получил их согласие на такую обработку.

Залогодатель гарантирует, что обладает правом на передачу персональных данных Залогодержателю и что Залогодержатель вправе обрабатывать полученные персональные данные. Залогодатель обязуется возместить Залогодержателю все убытки и расходы, понесенные в связи с невыполнением Залогодателем обязательств, предусмотренных настоящим пунктом».

2. Остальные условия Договора залога остаются без изменений.

3. Настоящее Дополнительное соглашение подлежит нотариальному удостоверению.

4. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с даты его подписания и является неотъемлемой частью Договора залога.

5. Настоящее Соглашение составлено в 4 (Четырех) подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон договора, один – для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, один экземпляр хранится в делах нотариуса города Москвы Иутина Юрия Васильевича.

**6. АДРЕСА, ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.
СО СТОРОНЫ ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ: СО СТОРОНЫ ЗАЛОГОДАТЕЛЯ:**

КБ «ЛОКО-Банк» (АО):

111250, г. Москва, ул. Госпитальная, д. 14,
К/с (в ин вал.) № 04419351 with Deutsche Bank
Trust Company Americas, New York, USA,
SWIFT: BKTRUS33

К/с (в вал. РФ) № 30101810945250000161,
БИК 044525161, ИНН 7750003943
тел./факс: 8(495)739-55-55, 8(800) 250-50-50

**Исполняющий обязанности Председателя
Правления:**



м.п.

ООО «Группа Модуль»:

115191, г. Москва, Холодильный переулок, д. 3,
корп. 1, стр. 3
Р/с № 40702810800880914000 в КБ «ЛОКО-Банк»
(ЗАО),

К/с (в ин вал.) № 04419351 with Deutsche Bank Trust
Company Americas, New York, USA, SWIFT:
BKTRUS33

К/С № 30101810945250000161, БИК 044525161
ИНН 7726064857

Генеральный директор:



м.п.

Город Москва. Шестого октября две тысячи шестнадцатого года.

Настоящее соглашение удостоверено мной, Кулишовой Зоей Николаевной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Иутина Юрия Васильевича.

Личность подписавших соглашение установлена, их дееспособность, а также правоспособность ООО «Группа Модуль» и КБ «ЛОКО-Банк» (АО), полномочия их представителей и принадлежность предмета ипотеки ООО «Группа Модуль» проверены.

Настоящее соглашение подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

Зарегистрировано в реестре за № 4-5677
Взыскано по тарифу 300 руб., прав. и тех. работа 10500 руб.
Совершено вне помещения нотариальной конторы по адресу: г. Москва, улица
Госпитальная, дом 14.
ВРИО нотариуса

Кулишова З.Н.




Всего прошнуровано,
пронумеровано и скреплено
печатью двадцать листов.
ВРСО (подпись)



**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 3
к Договору залога недвижимого имущества № 3 2015-037085 от «20» мая 2015 года.**

Российская Федерация, город Москва, восьмое февраля две тысячи семнадцатого года.

Общество с ограниченной ответственностью «Группа Модуль», адрес (место нахождения): 115191, г. Москва, Холодильный переулок, д. 3, корп. 1, стр.3, (Внесена запись в ЕГРЮЛ Управлением МНС России по г. Москве 05.07.2002 г., ОГРН 1027700005739, что подтверждается Свидетельством о внесении записи в ЕГРЮЛ о юридическом лице, зарегистрированном до 01 июля 2002 года на бланке серии 77 № 007920579, ИНН 7726064857, КПП 774501001), именуемое в дальнейшем «ЗАЛОГОДАТЕЛЬ» или «ДОЛЖНИК», в лице Генерального директора **Абарина Александра Валентиновича**, 15 июля 1962 года рождения, паспорт гражданина РФ 45 09 425617, выдан Отделением по району Богородское ОУФМС России по г. Москве в ВАО, 06 декабря 2007 года, код подразделения 770-045, место рождения – город Москва, пол – мужской, зарегистрированного по адресу: г. Москва, Погонный пр-д, д. 3, корп. 3, кв. 71), действующего на основании Устава, Протокола №4 от 23 октября 2014 года, с одной стороны, и

Коммерческий Банк «ЛОКО-Банк» (акционерное общество), адрес (место нахождения): 11250, город Москва, улица Госпитальная, дом 14, действующий на основании Устава, согласованного Центральным банком Российской Федерации 28 августа 2015 года, запись о юридическом лице внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 23 ноября 2005 года за ОГРН 1057711014195 (свидетельство 77 № 006951070 выдано Управлением Федеральной налоговой службы по г. Москве), являющийся кредитной организацией по законодательству РФ (Генеральная лицензия на осуществление банковских операций, выданной Центральным Банком РФ 14.09.2015 года № 2707), ИНН/КПП 7750003943/772201001, в лице **Исполняющего обязанности Председателя Правления Давыдкина Виктора Юльевича**, 25 мая 1960 года рождения, паспорт гражданина РФ 45 08 030129 выдан ОВД Перово города Москвы 29 июля 2005 года, код подразделения 772-057, место рождения – город Москва, пол – мужской, зарегистрированного по адресу: г. Москва, ул. 3-я Владимирская, д. 32/51, кв. 166, действующего на основании Устава и Протокола Совета Директоров КБ «ЛОКО-Банк» (ЗАО) от 15.05.2014 г. № 13, именуемый в дальнейшем «ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ», с другой стороны, вместе именуемые «СТОРОНЫ», заключили настоящее Дополнительное соглашение №3 к Договору залога недвижимого имущества № 3 2015-037085 от «20» мая 2015 года, удостоверенному 20.05.2015г. Иутиным Юрием Васильевичем, нотариусом города Москвы, и зарегистрированному в реестре за № 3-1521 (далее – «Договор залога»), на основании которого зарегистрирована ипотека Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве «25» мая 2015 года за № 77-77/004-77/004/031/2015-681/1 и № 77-77/004-77/004/031/2015-683/1, с учетом Дополнительного соглашения №1 к Договору залога, удостоверенного 09.06.2016г. Иутиным Юрием Васильевичем, нотариусом города Москвы, и зарегистрированного в реестре за № 4-3616, и Дополнительного соглашения №2 к Договору залога, удостоверенного 06.10.2016г. Кулишовой Зоей Николаевной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Иутина Юрия Васильевича, и зарегистрированного в реестре за № 4-5677, на основании которого внесены изменения в записи об ипотеке, о нижеследующем:

1. Настоящим Дополнительным соглашением СТОРОНЫ вносят в Договор залога следующие изменения:

1.1. Изложить п.1.2.-1.3. Договора залога в следующей редакции:

«1.2. Настоящим залогом обеспечены все обязательства ДОЛЖНИКА перед ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ по Кредитному договору-1 (далее – «Обязательства, обеспеченные залогом-1»), в том числе:

- обязательства по возврату кредитных траншей в пределах лимита выдачи в размере 1 400 000 (Один миллион четыреста тысяч) долларов США и в соответствии с Графиком, установленным Приложением №1 к Кредитному Договору-1, а именно:

№ п/п	Срок действия лимита	Лимит задолженности (долларов США)
	С даты предоставления первого кредитного транша по «01» сентября 2015 года	1 400 000 Один миллион четыреста тысяч долларов США
2	С «02» сентября 2015 года по «01» октября 2015 года	1 312 500 Один миллион триста двенадцать тысяч пятьсот долларов США
3	С «02» октября 2015 года по «02» ноября 2015 года	1 225 000 Один миллион двести двадцать пять тысяч долларов США
4	С «03» ноября 2015 года по «01» декабря 2015 года	1 137 500 Один миллион сто тридцать семь тысяч пятьсот долларов США

5	С «02» декабря 2015 года по «11» января 2016 года	1 050 000	Один миллион пятьдесят тысяч долларов США
6	С «12» января 2016 года по «01» февраля 2016 года	962 500	Девятьсот шестьдесят две тысячи пятьсот долларов США
7	С «02» февраля 2016 года по «01» марта 2016 года	875 000	Восемьсот семьдесят пять тысяч долларов США
8	С «02» марта 2016 года по «01» апреля 2015 года	787 500	Семьсот восемьдесят семь тысяч пятьсот долларов США
9	С «02» апреля 2016 года по «03» мая 2016 года	700 000	Семьсот тысяч долларов США
10	С «04» мая 2016 года по «01» сентября 2016 года	612500	Шестьсот двенадцать тысяч пятьсот долларов США
11	С «02» сентября 2016 года по «23» декабря 2016 года	544444	Пятьсот сорок четыре тысячи четыреста сорок четыре доллара США
12	С «24» декабря 2016 года по «28» февраля 2017 года	476388	Четыреста семьдесят шесть тысяч триста восемьдесят восемь долларов США
13	С «01» марта 2017 года по «31» марта 2017 года	467988	Четыреста шестьдесят семь тысяч девятьсот восемьдесят восемь долларов США
14	С «01» апреля 2017 года по «28» апреля 2017 года	459588	Четыреста пятьдесят девять тысяч пятьсот восемьдесят восемь долларов США
15	С «29» апреля 2017 года по «31» мая 2017 года	451188	Четыреста пятьдесят одна тысяча сто восемьдесят восемь долларов США
16	С «01» июня 2017 года по «30» июня 2017 года	409324	Четыреста девять тысяч триста двадцать четыре доллара США
17	С «01» июля 2017 года по «31» июля 2017 года	367460	Триста шестьдесят семь тысяч четыреста шестьдесят долларов США
18	С «01» августа 2017 года по «31» августа 2017 года	325596	Триста двадцать пять тысяч пятьсот девяносто шесть долларов США
19	С «01» сентября 2017 года по «29» сентября 2017 года	283732	Двести восемьдесят три тысячи семсот тридцать два доллара США
20	С «30» сентября 2017 года по «31» октября 2017 года	241868	Двести сорок одна тысяча восемьсот шестьдесят восемь долларов США
21	С «01» ноября 2017 года по «30» ноября 2017 года	200004	Двести тысяч четыре доллара США

- по возврату всех сумм, полученных по Кредитному Договору-1, в случае отказа

Должника от исполнения Кредитного Договора-1 и/или досрочного истребования ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ сумм выданных кредитных траншей по основаниям, предусмотренным Кредитным Договором-1, а также обязательства по уплате процентов, начисленных по дату полного погашения сумм кредитных траншей;

- по ежемесячной выплате процентов, начисленных за пользование кредитными траншами, в рамках Кредитной линии по ставке 12 (Двенадцать) процентов годовых;

- по действующей ставке увеличенной на **2 (Два)** процента годовых, в случае невыполнения Обществом обязательства, указанного в первом абзаце п.п. 5.1.4.13. Кредитного Договора-1, а именно: чистые активы стали отрицательными либо произошло существенное снижение стоимости чистых активов, более чем на 25 (двадцать пять) процентов не в результате выплаты дивидендов.

Проценты по увеличенной ставке, начисляются с первого рабочего дня месяца, следующего за месяцем выявления отрицательной динамики балансовых показателей, на основании документов указанных в п. 5.2.7. Кредитного договора-1 Снижение ставки происходит с первого рабочего дня месяца, следующего за месяцем предоставления Обществом документов, указанных в п. 5.2.7. Кредитного договора-1 с положительной динамикой балансовых показателей (включительно);

по уплате комиссии за оформление и ведение кредитного досье (кредитного дела) в размере 42 500,00 (Сорок две тысячи пятьсот 00/100) рублей (в том числе НДС) в следующем порядке:

- не позднее даты выдачи первого кредитного транша в размере 8 500,00 (Восемь тысяч пятьсот 00/100) рублей;
- не позднее «30» ноября 2015 года в размере 8 500,00 (Восемь тысяч пятьсот 00/100) рублей;
- не позднее «31» мая 2016 года в размере 8 500,00 (Восемь тысяч пятьсот 00/100) рублей;

- по уплате комиссии за оформление ипотеки или изменения договора ипотеки в размере 8 000,00 (Восемь тысяч 00/100) рублей (в том числе НДС). Комиссия уплачивается единовременно до выдачи первого кредитного транша.

- по уплате комиссии за расчетное обслуживание кредитных операций за весь период расчетного обслуживания Лимита Кредитной Линии в размере 1 (один) процент от суммы Лимита кредитной линии, указанного в п. 1.1. Кредитного договора-2 (НДС не облагается). Комиссия уплачивается единовременно до выдачи первого кредитного транша.

- по уплате комиссии за реструктуризацию, в размере 0,5 (Ноль целых пять десятых) процента от размера ссудной задолженности, установленного Приложением №1 к Кредитному Договору-2 и действующего на дату подписания Дополнительного соглашения №3 к Кредитному договору (НДС не облагается). Комиссия уплачивается в течении 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания Дополнительного соглашения №3 к Кредитному Договору -2.

- по выплате пени в размере 0,1 (Ноль целых одна десятая) процента от суммы невозвращенных кредитных траншей и/или неуплаченных процентов за каждый день просрочки (в том числе в случае признания Кредитного Договора-2 расторгнутым);
- а также по возмещению сумм расходов ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ по взысканию долга, обращению взыскания на заложенное имущество и других убытков ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств Должника по Кредитному Договору-2.

- по уплате всех сумм предусмотренных Кредитным Договором-2 комиссий, штрафов, пеней и других убытков Залогодержателя, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств ДОЛЖНИКА по Кредитному Договору-2;

- по возврату ДОЛЖНИКОМ полученных денежных средств и уплате иных сумм, предусмотренных законодательством, в связи с признанием Кредитного договора-2 недействительным либо незаключенным,

а также по возмещению сумм расходов ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ по взысканию долга и других убытков Залогодержателя, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств ДОЛЖНИКА по Кредитному Договору-2.
ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ вправе установить повышенную процентную ставку за пользование кредитными траншами в случае, если это предусмотрено условиями Кредитного Договора-2.

1.4. Срок исполнения обязательств, обеспеченных залогом по Кредитному Договору-1:
Срок для уплаты процентов – ежемесячно, не позднее чем в 1 (Первый) рабочий день месяца, следующего за соответствующим процентным периодом;
Срок возврата кредитных траншей - в соответствии с условиями Кредитного договора-1, но не позднее **«30» ноября 2017 года** с учетом Графика установления Лимита задолженности по Кредитной Линии, установленного в Приложении № 1 к Кредитному Договору-1.

1.5. Срок исполнения обязательств, обеспеченных залогом по Кредитному Договору-2:
Срок для уплаты процентов – ежемесячно, не позднее чем в 1 (Первый) рабочий день месяца, следующего за соответствующим процентным периодом;
Срок возврата кредитных траншей - в соответствии с условиями Кредитного договора-2, но не позднее **«30» ноября 2017 года** с учетом Графика установления Лимита задолженности по Кредитной Линии, установленного в Приложении № 1 к Кредитному Договору-2».

1.2. Изложить п. 7.2. Кредитного Договора в следующей редакции:

«7.2. Споры, связанные с заключением, исполнением изменением, расторжением настоящего Договора рассматриваются в случае подведомственности дела арбитражному суду - в Арбитражном суде г. Москвы, а в случае подведомственности дела суду общей юрисдикции - в Преображенском районном суде г. Москвы».

2. Остальные условия Договора залога остаются без изменений.

3. Настоящее Дополнительное соглашение подлежит нотариальному удостоверению.

4. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу со дня его нотариального удостоверения и является неотъемлемой частью Договора залога.

5. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в 4 (четыре) подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон договора, один – для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, один экземпляр хранится в делах нотариуса г.Москвы Иутина Юрия Васильевича, по адресу: 115191, город Москва, Холодильный пер., д. 3, корп.1.

6. Настоящее дополнительное соглашение подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

6. АДРЕСА, ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.

СО СТОРОНЫ ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ:

КБ «ЛОКО-Банк» (АО):
111250, г. Москва, ул. Госпитальная, д. 14,
К/с (в ин вал.) № 04419351 with Deutsche Bank Trust
Company Americas, New York, USA, SWIFT: BKTRUS33
К/с (в вал. РФ) № 30101810945250000161,
БИК 044525161, ИНН 7750003943
тел./факс: 8(495)739-55-55, 8(800) 250-50-50

Исполняющий обязанности Председателя Правления:


/ Давыдик В.Ю./
(Собственноручно полностью прописью Ф.И.О.)



СО СТОРОНЫ ЗАЛОГОДАТЕЛЯ:

За ООО «Группа Модуль»:
115191, г. Москва, Холодильный переулок, д. 3, корп. 1, стр. 3
Р/с № 40702810800880914000 в КБ «ЛОКО-Банк» (ЗАО),
К/с (в ин вал.) № 04419351 with Deutsche Bank Trust Company
Americas, New York, USA, SWIFT: BKTRUS33

К/с № 30101810945250000161, БИК 044525161
ИНН 7726064857

Генеральный директор:


/ А.В. Абаринов/
(Собственноручно полностью прописью Ф.И.О.)



Российская Федерация, город Москва.
Восьмое февраля две тысячи семнадцатого года.

Настоящее дополнительное соглашение удостоверено мной, Иутиным Юрием Васильевичем, нотариусом города Москвы.

Содержание дополнительного соглашения соответствует волеизъявлению его участников.
Дополнительное соглашение подписано в моем присутствии.

Личности участников дополнительного соглашения установлены, их дееспособность проверена.

Правоспособность юридических лиц и полномочия их представителей проверены.

Принадлежность имущества проверена.

Зарегистрировано в реестре за N 3-244

Взыскано государственной пошлины (по тарифу): 300 рублей.

Уплатено за оказание услуг правового и технического характера: 10500 рублей.

Удостоверено вне помещения нотариальной конторы по адресу: город Москва, улица Госпитальная, дом 14.
Ю.В.ИУТИН





Всего прошнуровано,
пронумеровано и скреплено
печатью 10/10 листов,
Нотариус Иванов

77 А В 3287148

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 4

к Договору залога недвижимого имущества № 3 2015-037/085 от «20» мая 2015 года.

Российская Федерация, город Москва.
Двадцать второго июня две тысячи семнадцатого года.

Общество с ограниченной ответственностью «Группа Модуль», место нахождения: 115191, г. Москва, Холодильный переулок, д. 3, корп. 1, стр.3, (Внесена запись в ЕГРЮЛ Управлением МНС России по г. Москве 05.07.2002 г., ОГРН 1027700005739, что подтверждается Свидетельством о внесении записи в ЕГРЮЛ о юридическом лице, зарегистрированном до 01 июля 2002 года на бланке серии 77 № 007920579, ИНН 7726064857, КПП 774501001), именуемое в дальнейшем «ЗАЛОГОДАТЕЛЬ» или «ДОЛЖНИК», в лице Генерального директора Абарина Александра Валентиновича (15.07.1962 года рождения, паспорт серия 45 09 № 425617, выдан Отделением по району Богородское ОУФМС России по гор. Москве в ВАО, 06.12.2007, код подразделения 770-045, зарегистрирован по адресу: г. Москва, Погонный пр-д, д. 3, корп. 3, кв. 71), действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Коммерческий Банк «ЛОКО-Банк» (акционерное общество), местонахождение: Российская Федерация, 11250, город Москва, улица Госпитальная, дом 14, действующий на основании Устава, согласованного Центральным банком Российской Федерации 28 августа 2015 года, запись о юридическом лице внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 23 ноября 2005 года за ОГРН 1057711014195 (свидетельство 77 № 006951070 выдано Управлением Федеральной налоговой службы по г. Москве), являющийся кредитной организацией по законодательству РФ (Генеральная лицензия на осуществление банковских операций, выданной Центральным Банком РФ 14.09.2015 года № 2707), ИНН/КПП 7750003943/772201001, в лице Исполняющего обязанности Председателя Правления Давыдика Виктора Юльяновича, 25 мая 1960 года рождения, паспорт гражданина РФ 45 18 014463, выданный Отделом УФМС России по гор. Москве по району Перово 13 марта 2017 года, код подразделения 770-056, место рождения – город Москва, пол – мужской, проживающего по адресу: г. Москва, ул. 3-я Владимирская, д. 32/31, кв. 166, действующего на основании Устава и Протокола Совета Директоров КБ «ЛОКО-Банк» (ЗАО) от 15.05.2014 г. № 13, именуемый в дальнейшем «Залогодержатель», с другой стороны, вместе именуемые «СТОРОНЫ», заключили настоящее Дополнительное соглашение №4 к Договору залога недвижимого имущества № 3 2015-037/085 от «20» мая 2015 года, удостоверенному 20.05.2015г. Иутиным Юрием Васильевичем, нотариусом города Москвы, и зарегистрированному в реестре за № 3-1521 (далее – «Договор залога»), на основании которого зарегистрирована ипотека Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве «25» мая 2015 года за № 77-77/004-77/004/031/2015-681/1 и № 77-77/004-77/004/031/2015-683/1, с учетом Дополнительного соглашения №1 к Договору залога, удостоверенного 09.06.2016г. Иутиным Юрием Васильевичем, нотариусом города Москвы, и зарегистрированного в реестре за № 4-3616, и Дополнительного соглашения №2 к Договору залога, удостоверенного 06.10.2016г. Кулишовой Зоей Николаевной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Иутина Юрия Васильевича, и зарегистрированного в реестре за № 4-5677, и Дополнительного соглашения №3 к Договору залога, удостоверенного 08.02.2017г. Иутиным Юрием Васильевичем, нотариусом города Москвы, и зарегистрированного в реестре за № 3-244, на основании которого внесены изменения в записи об ипотеке, о нижеследующем:

1. Настоящим Дополнительным соглашением СТОРОНЫ вносят в Договор залога следующие изменения:

1.1. Изложить п.1.2.-1.3. Договора залога в следующей редакции:

«1.2. Настоящим залогом обеспечены все обязательства ДОЛЖНИКА перед ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ по Кредитному договору-1 (далее – «Обязательства, обеспеченные залогом-1»), в том числе:

- обязательства по возврату кредитных траншей в пределах лимита выдачи в размере 1 400 000 (Один миллион четыреста тысяч) долларов США и в соответствии с Графиком, установленным Приложением №1 к Кредитному Договору-1, а именно:

№ п/п	Срок действия лимита	Лимит задолженности (Долларов США)	
1	С даты предоставления первого кредитного транша по «01» сентября 2015 года	1 400 000	Один миллион четыреста тысяч долларов США
2	С «02» сентября 2015 года по «01» октября 2015 года	1 312 500	Один миллион триста двенадцать тысяч пятьсот долларов США
3	С «02» октября 2015 года по «02» ноября 2015 года	1 225 000	Один миллион двести двадцать пять тысяч долларов США
4	С «03» ноября 2015 года по «01» декабря 2015 года	1 137 500	Один миллион сто тридцать семь тысяч пятьсот долларов США
5	С «02» декабря 2015 года по «11» января 2016 года	1 050 000	Один миллион пятьдесят тысяч долларов США
6	С «12» января 2016 года по «01» февраля 2016 года	962 500	Девятьсот шестьдесят две тысячи пятьсот долларов США
7	С «02» февраля 2016 года по «01» марта 2016 года	875 000	Восемьсот семьдесят пять тысяч долларов США
8	С «02» марта 2016 года по «01» апреля 2016 года	787 500	Семьсот восемьдесят семь тысяч пятьсот долларов США
9	С «02» апреля 2016 года по «03» мая 2016 года	700 000	Семьсот тысяч долларов США
10	С «04» мая 2016 года по «01» сентября 2016 года	612500	Шестьсот двенадцать тысяч пятьсот долларов США
11	С «02» сентября 2016 года по «23» декабря 2016 года	544444	Пятьсот сорок четыре тысячи четыреста сорок четыре доллара США
12	С «24» декабря 2016 года по «28» февраля 2017 года	476388	Четыреста семьдесят шесть тысяч триста восемьдесят восемь долларов США
13	С «01» марта 2017 года по «31» марта 2017 года	467988	Четыреста шестьдесят семь тысяч девятьсот восемьдесят восемь долларов США
14	С «01» апреля 2017 года по «28» апреля 2017 года	459588	Четыреста пятьдесят девять тысяч пятьсот восемьдесят восемь долларов США
15	С «29» апреля 2017 года по «29» сентября 2017 года	451188	Четыреста пятьдесят одна тысяча сто восемьдесят восемь долларов США
16	С «30» сентября 2017 года по «31» октября 2017 года	400000	Четыреста тысяч долларов США
17	С «01» ноября 2017 года по «30» ноября 2017 года	350000	Триста пятьдесят тысяч долларов США
18	С «01» ноября 2017 года по «29» декабря 2017 года	300000	Триста тысяч долларов США
19	С «30» декабря 2017 года по «31» января 2018 года	250000	Двести пятьдесят тысяч долларов США
20	С «01» февраля 2018 года по «28» февраля 2018 года	200000	Двести тысяч долларов США
21	С «01» марта 2018 года по «30» марта 2018 года	150000	Сто пятьдесят тысяч долларов США

- по возврату всех сумм, полученных по Кредитному Договору-1, в случае отказа Должника от исполнения Кредитного Договора-1 и/или досрочного истребования ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ сумм выданных кредитных траншей по основаниям, предусмотренным

Кредитным Договором-1, а также обязательства по уплате процентов, начисленных по дату полного погашения сумм кредитных траншей;

- по ежемесячной выплате процентов, начисленных за пользование кредитными траншами, в рамках Кредитной линии по ставке **12 (Двенадцать) процентов годовых;**

- по действующей ставке увеличенной на **2 (Два) процента годовых,** в случае невыполнения Обществом обязательства, указанного в первом абзаце п.п. 5.1.4.13. Кредитного Договора-1, а именно: чистые активы стали отрицательными либо произошло существенное снижение стоимости чистых активов, более чем на 25 (двадцать пять) процентов не в результате выплаты дивидендов.

Проценты по увеличенной ставке, начисляются с первого рабочего дня месяца, следующего за месяцем выявления отрицательной динамики балансовых показателей, на основании документов указанных в п. 5.2.7. Кредитного договора-1 Снижение ставки происходит с первого рабочего дня месяца, следующего за месяцем предоставления Обществом документов, указанных в п. 5.2.7. Кредитного договора-1 с положительной динамикой балансовых показателей (включительно); по уплате комиссии за оформление и ведение кредитного досье (кредитного дела) в размере 51 000,00 (Пятьдесят одна тысяча 00/100) рублей (в том числе НДС) в следующем порядке:

- не позднее даты выдачи первого кредитного транша в размере 8 500,00 (Восемь тысяч пятьсот 00/100) рублей;

- не позднее «30» ноября 2015 года в размере 8 500,00 (Восемь тысяч пятьсот 00/100) рублей;

- не позднее «31» мая 2016 года в размере 8 500,00 (Восемь тысяч пятьсот 00/100) рублей;

- не позднее «30» ноября 2016 года в размере 8 500,00 (Восемь тысяч пятьсот 00/100) рублей;

- не позднее «31» мая 2017 года в размере 8 500,00 (Восемь тысяч пятьсот 00/100) рублей;

- не позднее «30» ноября 2017 года в размере 8 500,00 (Восемь тысяч пятьсот 00/100) рублей;

- по уплате комиссии за оформление ипотеки или изменения договора ипотеки в размере 8 000,00 (Восемь тысяч 00/100) рублей (в том числе НДС). Комиссия уплачивается одновременно до выдачи первого кредитного транша.

- по уплате комиссии за расчетное обслуживание кредитных операций за весь период расчетного обслуживания Лимита Кредитной Линии в размере 1 (один) процент от суммы Лимита кредитной линии, указанного в п. 1.1. Кредитного договора-1 (НДС не облагается). Комиссия уплачивается одновременно до выдачи первого кредитного транша.

- по уплате комиссии за реструктуризацию, в размере 1 (Один) процент от размера ссудной задолженности, установленного Приложением №1 к Кредитному Договору-1 и действующего на дату подписания Дополнительного соглашения №4 к Кредитному договору-1 (НДС не облагается). Комиссия уплачивается в течении 3 (трех) рабочих дней с даты подписания Дополнительного соглашения №4 к Кредитному Договору -1;

- по выплате пени в размере 0,1 (Ноль целых одна десятая) процента от суммы невозвращенных кредитных траншей и/или неуплаченных процентов за каждый день просрочки (в том числе в случае признания Кредитного Договора-1 расторгнутым);

- а также по возмещению сумм расходов ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ по взысканию долга, обращению взыскания на заложенное имущество и других убытков ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств Должника по Кредитному Договору-1.

- по уплате всех сумм предусмотренных Кредитным Договором-1 комиссий, штрафов, пеней и других убытков Залогодержателя, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств ДОЛЖНИКА по Кредитному Договору-1;

- по возврату ДОЛЖНИКОМ полученных денежных средств и уплате иных сумм, предусмотренных законодательством, в связи с признанием Кредитного договора-1 недействительным либо незаключенным, а также по возмещению сумм расходов ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ по взысканию долга и других убытков Залогодержателя, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств ДОЛЖНИКА по Кредитному Договору-1.

ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ вправе установить повышенную процентную ставку за пользование кредитными траншами в случае, если это предусмотрено условиями Кредитного Договора-1.

1.3. Настоящим залогом обеспечены все обязательства ЗАЛОГОДАТЕЛЯ по Кредитному Договору-2 в полном объеме (далее – «Обязательства, обеспеченные залогом-2»), в том числе:

- обязательства по возврату кредитных траншей в пределах лимита выдачи в размере 80 000 000,00 (Восемьдесят миллионов 00/100) рублей и в соответствии с Графиком, установленным Приложением №1 к Кредитному Договору-2, а именно:

№ п/п	Срок действия лимита	Лимит задолженности (руб.)	
1	С даты предоставления первого кредитного транша по «01» сентября 2015 года	80 000 000,00	Восемьдесят миллионов рублей 00 копеек
2	С «02» сентября 2015 года по «01» октября 2015 года	75 000 000,00	Семьдесят пять миллионов рублей 00 копеек
3	С «02» октября 2015 года по «02» ноября 2015 года	70 000 000,00	Семьдесят миллиона рублей 00 копеек
4	С «03» ноября 2015 года по «01» декабря 2015 года	65 000 000,00	Шестьдесят пять миллионов рублей 00 копеек
5	С «02» декабря 2015 года по «11» января 2016 года	60 000 000,00	Шестьдесят миллиона рублей 00 копеек
6	С «12» января 2016 года по «01» февраля 2016 года	55 000 000,00	Пятьдесят пять миллионов рублей 00 копеек
7	С «02» февраля 2016 года по «01» марта 2016 года	50 000 000,00	Пятьдесят миллионов рублей 00 копеек
8	С «02» марта 2016 года по «01» апреля 2016 года	45 000 000,00	Сорок пять миллионов рублей 00 копеек
9	С «02» апреля 2016 года по «03» мая 2016 года	40 000 000,00	Сорок миллионов рублей 00 копеек
10	С «04» мая 2016 года по «01» сентября 2016 года	35 000 000,00	Тридцать пять миллионов рублей 00 копеек
11	С «02» сентября 2016 года по «23» декабря 2016 года	31 100 000,00	Тридцать один миллион сто тысяч рублей 00 копеек
12	С «24» декабря 2016 года по «28» февраля 2017 года	27 200 000,00	Двадцать семь миллионов двести тысяч рублей 00 копеек
13	С «01» марта 2017 года по «31» марта 2017 года	26 700 000,00	Двадцать шесть миллионов семьсот тысяч рублей 00 копеек
14	С «01» апреля 2017 года по «28» апреля 2017 года	26 200 000,00	Двадцать шесть миллионов двести тысяч рублей 00 копеек
15	С «29» апреля 2017 года по «31» мая 2017 года	25 700 000,00	Двадцать пять миллионов семьсот тысяч рублей 00 копеек
16	С «01» июня 2017 года по «29» сентября 2017 года	25 683 429,22	Двадцать пять миллионов шестьсот восемьдесят три тысячи четыреста двадцать девять рублей 22 копейки
17	С «30» сентября 2017 года по «31» октября 2017 года	22 000 000,00	Двадцать два миллиона рублей 00 копеек
18	С «01» ноября 2017 года по «30» ноября 2017 года	19 000 000,00	Девятнадцать миллионов рублей 00 копеек
19	С «01» ноября 2017 года по «29» декабря 2017 года	16 000 000,00	Шестнадцать миллионов рублей 00 копеек
20	С «30» декабря 2017 года по «31» января 2018 года	13 000 000,00	Тринадцать миллионов рублей 00 копеек
21	С «01» февраля 2018 года по «28» февраля 2018 года	10 000 000,00	Десять миллионов рублей 00 копеек
22	С «01» марта 2018 года по «30» марта 2018 года	7 000 000,00	Семь миллионов рублей 00 копеек

- по возврату всех сумм, полученных по Кредитному Договору-2, в случае отказа Должника от исполнения Кредитного Договора-2 и/или досрочного истребования ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ сумм выданных кредитных траншей по основаниям, предусмотренным Кредитным Договором-2, а также обязательства по уплате процентов, начисленных по дату полного погашения сумм кредитных траншей;

- по ежемесячной выплате процентов, начисленных за пользование кредитными траншами, в рамках Кредитной линии по ставке **21 (Двадцать один) процент годовых**;

- по действующей ставке увеличенной на **2 (Два)** процента годовых, в случае невыполнения Обществом обязательства, указанного в первом абзаце п.п. 5.1.4.13. Кредитного Договора-2, а именно: чистые активы стали отрицательными либо произошло существенное снижение стоимости чистых активов, более чем на 25 (двадцать пять) процентов не в результате выплаты дивидендов.

Проценты по увеличенной ставке, начисляются с первого рабочего дня месяца, следующего за месяцем выявления отрицательной динамики балансовых показателей, на основании документов указанных в п. 5.2.7. Кредитного договора-2 Снижение ставки происходит с первого рабочего дня месяца, следующего за месяцем предоставления Обществом документов, указанных в п. 5.2.7. Кредитного договора-2 с положительной динамикой балансовых показателей (включительно); по уплате комиссии за оформление и ведение кредитного досье (кредитного дела) в размере 51 000,00 (Пятьдесят одна тысяча 00/100) рублей (в том числе НДС) в следующем порядке:

- не позднее даты выдачи первого кредитного транша в размере 8 500,00 (Восемь тысяч пятьсот 00/100) рублей;
- не позднее «30» ноября 2015 года в размере 8 500,00 (Восемь тысяч пятьсот 00/100) рублей;
- не позднее «31» мая 2016 года в размере 8 500,00 (Восемь тысяч пятьсот 00/100) рублей;
- не позднее «30» ноября 2016 года в размере 8 500,00 (Восемь тысяч пятьсот 00/100) рублей;
- не позднее «31» мая 2017 года в размере 8 500,00 (Восемь тысяч пятьсот 00/100) рублей;
- не позднее «30» ноября 2017 года в размере 8 500,00 (Восемь тысяч пятьсот 00/100) рублей;
- по уплате комиссии за оформление ипотеки или изменения договора ипотеки в размере 8 000,00 (Восемь тысяч 00/100) рублей (в том числе НДС). Комиссия уплачивается одновременно до выдачи первого кредитного транша.
- по уплате комиссии за расчетное обслуживание кредитных операций за весь период расчетного обслуживания Лимита Кредитной Линии в размере 1 (один) процент от суммы Лимита кредитной линии, указанного в п. 1.1. Кредитного договора-2 (НДС не облагается). Комиссия уплачивается одновременно до выдачи первого кредитного транша.
- по уплате комиссии за реструктуризацию, в размере 1 (Один) процент от размера ссудной задолженности, установленного Приложением №1 к Кредитному Договору-2 и действующего на дату подписания Дополнительного соглашения №4 к Кредитному договору-2 (НДС не облагается). Комиссия уплачивается в течении 3 (трех) рабочих дней с даты подписания Дополнительного соглашения №4 к Кредитному Договору-2.
- по выплате пени в размере 0,1 (Ноль целых одна десятая) процента от суммы невозвращенных кредитных траншей и/или неуплаченных процентов за каждый день просрочки (в том числе в случае признания Кредитного Договора-2 расторгнутым);
- а также по возмещению сумм расходов ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ по взысканию долга, обращению взыскания на заложенное имущество и других убытков ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств Должника по Кредитному Договору-2.
- по уплате всех сумм предусмотренных Кредитным Договором-2 комиссий, штрафов, пеней и других убытков Залогодержателя, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств ДОЛЖНИКА по Кредитному Договору-2;
- по возврату ДОЛЖНИКОМ полученных денежных средств и уплате иных сумм, предусмотренных законодательством, в связи с признанием Кредитного договора-2 недействительным либо незаключенным,

а также по возмещению сумм расходов ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ по взысканию долга и других убытков Залогодержателя, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств ДОЛЖНИКА по Кредитному Договору-2.

ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ вправе установить повышенную процентную ставку за пользование кредитными траншами в случае, если это предусмотрено условиями Кредитного Договора-2.

1.4. Срок исполнения обязательств, обеспеченных залогом по Кредитному Договору-1: Срок для уплаты процентов – ежемесячно, не позднее чем в 1 (Первый) рабочий день месяца, следующего за соответствующим процентным периодом;

Срок возврата кредитных траншей – в соответствии с условиями Кредитного договора-1, но не позднее «30» марта 2018 года с учетом Графика установления Лимита задолженности по Кредитной Линии, установленного в Приложении № 1 к Кредитному Договору-1.

1.5. Срок исполнения обязательств, обеспеченных залогом по Кредитному Договору-2: Срок для уплаты процентов – ежемесячно, не позднее чем в 1 (Первый) рабочий день месяца, следующего за соответствующим процентным периодом;

Срок возврата кредитных траншей – в соответствии с условиями Кредитного договора-2, но не позднее «30» марта 2018 года с учетом Графика установления Лимита задолженности по Кредитной Линии, установленного в Приложении № 1 к Кредитному Договору-2».

2. Остальные условия Договора залога остаются без изменений.

3. Настоящее Дополнительное соглашение подлежит нотариальному удостоверению.

4. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с даты его подписания и является неотъемлемой частью Договора залога.

5. Настоящее Соглашение составлено в 4 (Четырех) подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон договора, один – для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, один экземпляр хранится в делах нотариуса г.Москвы Иутина Юрия Васильевича.

6. Настоящее дополнительное соглашение подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

6. АДРЕСА, ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.

СО СТОРОНЫ ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ:

КБ «ЛОКО-Банк» (АО):
111250, г. Москва, ул. Госпитальная, д. 14,
К/с (в ин вал.) № 04419351 with Deutsche Bank Trust
Company Americas, New York, USA, SWIFT: BKTRUS33
К/с (в вал. РФ) № 30101810945250000161,
БИК 044525161, ИНН 7750003943
тел./факс: 8(495)739-55-55, 8(800) 250-50-50
Исполняющий обязанности Председателя
Правления:


/ Давыдик В.Ю./
(Собственноручно полностью прописью Ф.И.О.)

СО СТОРОНЫ ЗАЛОГОДАТЕЛЯ:

За ООО «Группа Модуль»:
115191, г. Москва, Холодильный переулок, д. 3, корп. 1
стр. 3
P/c № 40702810800880914000 в КБ «ЛОКО-Банк» (АО),
К/с (в ин вал.) № 04419351 with Deutsche Bank Trust
Company Americas, New York, USA, SWIFT: BKTRUS33
К/с № 30101810945250000161, БИК 044525161
ИНН 7726064857
Генеральный директор:


/ А.В. Абаринов/
(Собственноручно полностью прописью Ф.И.О.)

Российская Федерация, город Москва.
Двадцать второго июня две тысячи семнадцатого года.
Настоящее дополнительное соглашение удостоверено мной, Иутиным Юрием Васильевичем, нотариусом города Москвы.

Содержание дополнительного соглашения соответствует волеизъявлению его участников.
Дополнительное соглашение подписано в моем присутствии.
Личности участников дополнительного соглашения установлены, их дееспособность проверена.
Правоспособность юридических лиц и полномочия их представителей проверены.
Принадлежность имущества проверена.
Зарегистрировано в реестре за N 3-1374
Взыскано государственной пошлины (по тарифу): 300 рублей.
Уплачено за оказание услуг правового и технического характера: 7000 рублей.
Удостоверено вне помещения нотариальной конторы по адресу: город Москва, улица Госпитальная, дом 14.


Ю.В. ИУТИН



Всего пронумеровано,
пронумеровано и скреплено
печатью 04 26

Материалы: _____

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О РЕГИСТРАЦИИ ТС
CERTIFICAT D'IMMATRICULATION

Регистрационный знак **A591MO77**

Идентификационный номер (VIN)

WDD2211941A398916

Марка, модель MERCEDES-BENZ S500 4 MATIC
MERCEDES-BENZ S500 4 MATIC

Тип ТС СЕДАН ЛЕГКОВОЙ

Категория ТС (ABCD, прицеп) В

Год выпуска ТС 2011

Модель двигателя

Двигатель №

Шасси (рама) № НЕ УСТАНОВЛЕНО

Кузов (коляска) № WDD2211941A398916

Цвет ЧЕРНЫЙ

Мощность двигателя, кВт/л. с. 320(435,2)

Рабочий объем двигателя, см³ 4663

Паспорт серия 77УН № 735301

Разрешенная шах масса, кг 2715

Масса без нагрузки, кг 2140

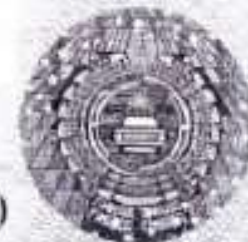
77 УЕ 425382

77 УЕ 425382

СОБСТВЕННИК (владелец)

ООО "ГРУППА МОДУЛЬ"

ООО "GRUPPA MODUL"



Республика, край, область РФ
МОСКВА MOSKVA

Район 53, 3 отделение МОТОТЭР ГИБДД УВД по ЮАО
г. Москвы

Нас. пункт

Улица ХОЛОДИЛЬНЫЙ ПЕР.

Дом 3 СТР. 3 кор. 1 кв.

Особые отметки

13/04/2011 ПОСТАВЛЕН НА УЧЕТ ПО ДОК. ДОГОВОР С
ОБЕРТ. В ТРЕХКОПИЙНОЙ/ОРИГИНАЛЬНОЙ ФОРМЕ 003/10-753
9 ОТ 18/12/2010 ВАО МОСКВЫ - БЕНЗ БК. КЛАС
С ЧЕТВЕРТЫМ

Выдано ГИБДД 3 отделение МОТОТЭР ГИБДД УВД

М. П.

Подпись

13.04.2011 20 г.
77 УЕ 425382

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О РЕГИСТРАЦИИ ТС
CERTIFICAT D'IMMATRICULATION

Регистрационный знак **0680KM197**

Идентификационный номер (VIN)

WDD2211861A372677

Марка, модель MERCEDES-BENZ S500 4MATIC
MERCEDES-BENZ S500 4MATIC

Тип ТС СЕДАН ЛЕГКОВОЙ

Категория ТС (ABCD, прицеи) В

Год выпуска ТС 2010

Модель двигателя

Двигатель № 27396830405885

Шасси (рама) № ОТСУТСТВУЕТ

Кузов (коляска) № WDD2211861A372677

Цвет ЧЕРНЫЙ

Мощность двигателя, кВт/л. с. 285(387,6)

Рабочий объем двигателя, см³ 5461

Паспорт серия 77УБ № 347011

Разрешенная шах масса, кг 2660

Масса без нагрузки, кг 2075

77 УЕ 326226

5 21 12 6 2 0 10



77 УЕ 326226

СОБСТВЕННИК (владелец)

ООО "ГРУППА МОДУЛЬ"

ООО "GRUPPA MODUL"

Республика, край, область RF
МОСКВА MOSKVA

Район 53, 3 отделение МОТОТРЭР ГИБДД УВД по ЮАО
г. Москвы

Нас. пункт

Улица ХОЛОДИЛЬНЫЙ ПЕР.

Дом 3 СТР. 3 кор. 1 кв.

Особые отметки

15/02/2011 ПОСТАВЛ. НА УЧЕТ ПО ДОК. ДОГОВОР С
ОБЩЕСТВОМ С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"ГРУППА МОДУЛЬ" В ПРОСТОЙ ПИСЬМЕННОЙ ФОРМЕ 003/10-758
В ОТ. 21/12/2010 ООО ПАНАВТО ЦВЕТ ПО ИТС ЧЕРН
ИЗ ОТ. 21/12/2010



3 отделение МОТОТРЭР ГИБДД УВД
по ЮАО г. Москва

Подпись

15.02.2011

77 УЕ 326226

Приложение 2

Копии материалов, использованных в оценке

4.3. Коэффициенты утяжеления из категории риска

Используемые в риск-процессе в Правильно по тексту таблицы оценивать тип - исторического происшествия, тип - исторического происшествия.

Таблица 4.3.1

Коэффициенты утяжеления из категории риска (Классификация часть РФ)

№ п/п	Законодательство	Коэффициенты утяжеления, %									
		СРЗ 21, май 2018 г.	СРЗ 21, май 2018 г.	СРЗ 21, май 2018 г.	СРЗ 21, май 2018 г.	СРЗ 21, май 2018 г.	СРЗ 21, май 2018 г.	СРЗ 21, май 2018 г.	СРЗ 21, май 2018 г.	СРЗ 21, май 2018 г.	СРЗ 21, май 2018 г.
1	Аварии при движении	4,0	10,14								
2	Аварии при движении			3,4	3,3	0,31	10,14				
3	Аварии при движении			3,4	3,3	0,31	10,14				
4	Аварии при движении			3,4	3,3	0,31	10,14				
5	Аварии при движении			3,4	3,3	0,31	10,14				
6	Аварии при движении			3,4	3,3	0,31	10,14				
7	Аварии при движении			3,4	3,3	0,31	10,14				
8	Аварии при движении			3,4	3,3	0,31	10,14				
9	Аварии при движении			3,4	3,3	0,31	10,14				
10	Аварии при движении			3,4	3,3	0,31	10,14				
11	Аварии при движении			3,4	3,3	0,31	10,14				
12	Аварии при движении			3,4	3,3	0,31	10,14				
13	Аварии при движении			3,4	3,3	0,31	10,14				
14	Аварии при движении			3,4	3,3	0,31	10,14				
15	Аварии при движении			3,4	3,3	0,31	10,14				
16	Аварии при движении			3,4	3,3	0,31	10,14				
17	Аварии при движении			3,4	3,3	0,31	10,14				
18	Аварии при движении			3,4	3,3	0,31	10,14				
19	Аварии при движении			3,4	3,3	0,31	10,14				
20	Аварии при движении			3,4	3,3	0,31	10,14				
21	Аварии при движении			3,4	3,3	0,31	10,14				
22	Аварии при движении			3,4	3,3	0,31	10,14				
23	Аварии при движении			3,4	3,3	0,31	10,14				
24	Аварии при движении			3,4	3,3	0,31	10,14				
25	Аварии при движении			3,4	3,3	0,31	10,14				
26	Аварии при движении			3,4	3,3	0,31	10,14				
27	Аварии при движении			3,4	3,3	0,31	10,14				
28	Аварии при движении			3,4	3,3	0,31	10,14				
29	Аварии при движении			3,4	3,3	0,31	10,14				
30	Аварии при движении			3,4	3,3	0,31	10,14				
31	Аварии при движении			3,4	3,3	0,31	10,14				
32	Аварии при движении			3,4	3,3	0,31	10,14				
33	Аварии при движении			3,4	3,3	0,31	10,14				
34	Аварии при движении			3,4	3,3	0,31	10,14				
35	Аварии при движении			3,4	3,3	0,31	10,14				
36	Аварии при движении			3,4	3,3	0,31	10,14				
37	Аварии при движении			3,4	3,3	0,31	10,14				
38	Аварии при движении			3,4	3,3	0,31	10,14				
39	Аварии при движении			3,4	3,3	0,31	10,14				
40	Аварии при движении			3,4	3,3	0,31	10,14				
41	Аварии при движении			3,4	3,3	0,31	10,14				
42	Аварии при движении			3,4	3,3	0,31	10,14				
43	Аварии при движении			3,4	3,3	0,31	10,14				
44	Аварии при движении			3,4	3,3	0,31	10,14				
45	Аварии при движении			3,4	3,3	0,31	10,14				
46	Аварии при движении			3,4	3,3	0,31	10,14				
47	Аварии при движении			3,4	3,3	0,31	10,14				
48	Аварии при движении			3,4	3,3	0,31	10,14				
49	Аварии при движении			3,4	3,3	0,31	10,14				
50	Аварии при движении			3,4	3,3	0,31	10,14				

№ п/п	Полномочия	Коэффициенты утяжеления, %									
		СРЗ 21, май 2018 г.	СРЗ 21, май 2018 г.	СРЗ 21, май 2018 г.	СРЗ 21, май 2018 г.	СРЗ 21, май 2018 г.	СРЗ 21, май 2018 г.	СРЗ 21, май 2018 г.	СРЗ 21, май 2018 г.	СРЗ 21, май 2018 г.	СРЗ 21, май 2018 г.
10	Аварии										
11	Аварии при движении			4,0	3,3	0,31	10,14				
12	Аварии при движении			3,4	3,3	0,31	10,14				
13	Аварии при движении			3,4	3,3	0,31	10,14				
14	Аварии при движении			3,4	3,3	0,31	10,14				
15	Аварии при движении			3,4	3,3	0,31	10,14				
16	Аварии при движении			3,4	3,3	0,31	10,14				
17	Аварии при движении			3,4	3,3	0,31	10,14				
18	Аварии при движении			3,4	3,3	0,31	10,14				
19	Аварии при движении			3,4	3,3	0,31	10,14				
20	Аварии при движении			3,4	3,3	0,31	10,14				
21	Аварии при движении			3,4	3,3	0,31	10,14				
22	Аварии при движении			3,4	3,3	0,31	10,14				
23	Аварии при движении			3,4	3,3	0,31	10,14				
24	Аварии при движении			3,4	3,3	0,31	10,14				
25	Аварии при движении			3,4	3,3	0,31	10,14				
26	Аварии при движении			3,4	3,3	0,31	10,14				
27	Аварии при движении			3,4	3,3	0,31	10,14				
28	Аварии при движении			3,4	3,3	0,31	10,14				
29	Аварии при движении			3,4	3,3	0,31	10,14				
30	Аварии при движении			3,4	3,3	0,31	10,14				
31	Аварии при движении			3,4	3,3	0,31	10,14				
32	Аварии при движении			3,4	3,3	0,31	10,14				
33	Аварии при движении			3,4	3,3	0,31	10,14				
34	Аварии при движении			3,4	3,3	0,31	10,14				
35	Аварии при движении			3,4	3,3	0,31	10,14				
36	Аварии при движении			3,4	3,3	0,31	10,14				
37	Аварии при движении			3,4	3,3	0,31	10,14				
38	Аварии при движении			3,4	3,3	0,31	10,14				
39	Аварии при движении			3,4	3,3	0,31	10,14				
40	Аварии при движении			3,4	3,3	0,31	10,14				
41	Аварии при движении			3,4	3,3	0,31	10,14				
42	Аварии при движении			3,4	3,3	0,31	10,14				
43	Аварии при движении			3,4	3,3	0,31	10,14				
44	Аварии при движении			3,4	3,3	0,31	10,14				
45	Аварии при движении			3,4	3,3	0,31	10,14				
46	Аварии при движении			3,4	3,3	0,31	10,14				
47	Аварии при движении			3,4	3,3	0,31	10,14				
48	Аварии при движении			3,4	3,3	0,31	10,14				
49	Аварии при движении			3,4	3,3	0,31	10,14				
50	Аварии при движении			3,4	3,3	0,31	10,14				

Выбор: 100% (100%)

Mercedes-Benz S-klasse V (W221) Рестайлинг 500 1 250 000 Р

1 250 000 Р

Хочу авто

Mercedes-Benz S-klasse, 2011 1 250 000 Р

0 Р 23 589 Р

Рассчитать кредит

0% Рассчитать кредит на 10 лет! Первый взнос 1%

Mercedes-Benz S-klasse V (W221) Рестайлинг 1 250 000 Р

Проверьте VIN и госномер перед покупкой

История автомобиля подтвердит факты VIN и госномера. Во всем остальном поговорите. Что фактически VIN и госномер соответствуют информации в истории.

Автобазары в России | Транспорт | Грузовые и машинные | Погрузчик

Болгарский вилочный погрузчик Valkansar дв-1661

220 000 Р

Ваше авто: [продать авто](#)

[Добавить в избранное](#) [Добавить в закладки](#) Размещено вчера в 11:10



8 912 370-63-68

Денис
Настоящий продавец
На Avito в роли 2218

№ 1579162188 [ID](#) [ID](#)



Находим лучшие погрузчики. Решаем!
Прямые продажи вилочных погрузчиков от официальных дилеров/производителей.
Другие цены!
[Подробнее...](#)



Адрес: Ветлосе Пальны, Курская область, улица Мира [Посмотреть карту](#)

Продам болгарский вилочный погрузчик Valkansar ДВ-1661 дизельный.
Высота подъема 2,5 метра.
Продуктивность 1,8-2,0 тонны в рабочем состоянии, доставка вилочного в стивальце.



[Разместить объявление](#)



Вилочные погрузчики
погрузчики
Отправить заявку сейчас и получить ответ!
18 00 руб. Гарантия на различные детали!

Приложение 3

Документы Оценщика и Исполнителя

ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ
ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 433-021257/19

«22» марта 2019 г.

г. Москва

Следующие объекты, условия и формы страхования составляют неотъемлемую часть настоящего Договора:

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Общество с ограниченной ответственностью «НБК-групп» 119019, г. Москва, Фидашковский пер., д. 13, стр. 1 ИНН 7743605640
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, Москва, ул. Питницкая, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 3.1. С «27» марта 2019 года по «26» марта 2020 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ, ФРАНШИЗА):** 4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 000,00 (Сто миллионов рублей 00 копеек).
4.1.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 5 000 000,00 (Пять миллионов рублей 00 копеек).
4.2. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000,00 (Сто тысяч рублей 00 копеек).
4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. Страховая премия устанавливается в размере 24 600,00 (Двадцать четыре тысячи шестьсот рублей 00 копеек) за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «05» апреля 2019 г.
5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «27» марта 2014 года.
- 7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 12.12.2017 г. (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 8.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных

Страхователь

Страховщик

9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

- 9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.
9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.
9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицам Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.
9.4. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

10. ТРЕТЬИ ЛИЦА

- 10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:
10.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;
10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причислены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

- 11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.
11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

- 12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.
12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

13. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

- 13.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

14. УВЕДОМЛЕНИЯ:

- 14.1. Все уведомления и сообщения, направляемые в соответствии с настоящим Договором или в связи с ним, должны быть в письменной форме и будут считаться переданными надлежащим образом, если они переданы любым из следующих способов: факсом, заказным письмом или доставлены лично и вручены под расписку уполномоченным представителям сторон настоящего Договора.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Общество с ограниченной ответственностью «НБК-групп»

От Страхователя:

Александр В.А. Фидашковский
на основании Чек-листа
ФИО, должность, основание полномочий

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

Елена Викторовна Баранова
(Баранова Елена Викторовна, действующая на основании Доверенности № 77 АБ 7552768 от 18.04.2018 г.)



**ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНИЩКА
№ 433-017541/19**

«20» марта 2019 г.

г. Москва

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Радина Алла Алексеевна Полные данные: Паспорт гражданина РФ серии 46 10 9079290 выдан ТП ОУФМС России по Московской обл. в Домодековском р-не в пос. Барыбино 17.04.2019 г. Адрес регистрации: 142050, Московская область, мкр. Восток стога, ул. Отрадная, д.16
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховая публичная акционерная компания «Ингосстрах» Россия, Москва, ул. Петровка, 12 стр.2.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):	3.1. С «20» марта 2019 года по «20» марта 2020 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в сроки, предусмотренные настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор подпадает исключительно требованиям (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. 3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
4. СТРАХОВАЯ СУММА:	4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 3 100 000,00 (Три миллиона сто тысяч рублей 00 копеек). 4.2. Страховая сумма в отношении Расхода на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000,00 (Сто тысяч рублей 00 копеек).
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. 4 500,00 (Четыре тысячи пятьсот рублей 00 копеек) за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выделенным счетом в срок по «04» апреля 2019 г. При нарушении страховой премии в срок, установленной в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не исполненным в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщика от 12.12.2017 г. (далее – Правила страхования) (Публикация Центрального банка Российской Федерации СМ № 0928 от 23.09.2015 г.). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил тек. Правила страхования, ознакомился с ними и обязуется выполнять.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с возмещением расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь несет в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный актом или решением арбитражного суда или принятым Страхователем с последующим уведомлением Страхователя факт причинения ущерба действиям (бездействию) Страхователем в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба. 8.2. Страховым случаем также является возмещение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий. 8.3. Страховым случаем по настоящему Договору признается также на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страхователем при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в пп. 10.4.1, 10.4.2, 10.4.3, и 10.4.4. Правил страхования.
10. ФРАНШИЗА:	10.1. По настоящему Договору франшиза не устанавливается.
СТРАХОВАТЕЛЬ: Радина Алла Алексеевна От Страхователя: 	СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах» От Страховщика:  <i>(Барыбино Алла Викторовна. Действительна на основании Договора № 77-АВ/2332768 от 18.04.2019 г.)</i>



Приложение к диплому № 772401050978

Фамилия, имя, отчество Радзивилл Алексей Андреевич

имеет документ об образовании высшем
(высшем, среднем профессиональном)

С " 14 " октября 2013 г. по " 10 " июня 2014 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) _____
федеральном государственном бюджетном образовательном
учреждении высшего профессионального образования

(наименование образовательного учреждения (подразделения))

«Государственный университет управления»

дополнительного профессионального образования

по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

(наименование программы)

дополнительного профессионального образования

прошел(а) стажировку в (на) ООО «ФБК»

(наименование предприятия,

организации, учреждения)

защитил(а) аттестационную работу на тему Оценка стоимости

(наименование темы)

недвижимости (на примере двухкомнатной квартиры)

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по следующим дисциплинам:

№ п/п	Наименование	Количество аудиторных часов	Оценка
1.	Правовые основы формирования, обращения и оценки собственности	12	Зачет
2.	Макро и мезоэкономические основы рыночного ценообразования	8	Зачет
3.	Бухгалтерский учет в аудите	24	Отлично
4.	Экономический анализ	20	Отлично
5.	Базисы и налогообложение	16	Зачет
6.	Математические методы в оценке	16	Зачет
7.	Новая техника	16	Зачет
8.	Основы оценки стоимости имущества	8	Зачет
9.	Основы оценки стоимости недвижимости	72	Отлично
10.	Основы оценки стоимости машин, оборудования и транспортных средств	48	Зачет
11.	Основы оценки стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности	48	Зачет
12.	Основы оценки стоимости предприятий (бизнеса)	72	Отлично
13.	Ценообразование в строительстве	12	Зачет
14.	Практика оценки стоимости недвижимости	32	Зачет, курсовые работы
15.	Оценка стоимости земли	32	Зачет
16.	Ценообразование в машиностроении и приборостроении	12	Зачет
17.	Практика оценки стоимости машин, оборудования и приборов	40	Зачет, курсовые работы
18.	Оценка стоимости транспортных средств	40	Зачет
19.	Интеллектуальная собственность, как особый объект оценки	24	Зачет
20.	Ценообразование интеллектуальной собственности	32	Зачет
21.	Практика оценки стоимости нематериальных активов	24	Зачет, курсовые работы
22.	Практика оценки стоимости интеллектуальной собственности в любых случаях	32	Зачет
23.	Оценка стоимости ценных бумаг	20	Зачет, курсовые работы
24.	Практика оценки стоимости предприятия	54	Зачет
25.	Оценка стоимости кредитно-финансовых институтов	32	Отлично
26.	Предметная практика и итоговая работа	26	Отлично

Всего: 810 ауд. часов



Ректор (директор)

Секретарь



СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 31 декабря 2016 г. регистрационный № 0017.

Оценщик:

Радзивилл Алексей Андреевич

паспорт: серии 4610 № 979290, выдан 27.04.2010 г.
ТП ОУФМС РОССИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛ. В ДОМОДЕДОВСКОМ Р-
НЕ В ПОС. БАРЫБИНО
Код подразделения: 500-024

включен в реестр СРО «СФСО»:
11.10.2018, регистрационный № 723

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

Срок действия настоящего свидетельства 1 год с даты выдачи.

Выдано «11» октября 2018г.



Президент

М.П.

 М.А. Скатов

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»
зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков
31 декабря 2016 года за № 0017





СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 23 декабря 2016 г. регистрационный № 0017.

Оценщик:

Данильченкова Юлия Дмитриевна

паспорт: серия 4617 № 678928, выдан 13.09.2017 г.
 ОУФМС РОССИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛ. ПО ГОРОДСКОМУ ОКРУГУ
 ЖУКОВСКИЙ
 Код подразделения: 500-036

включен в реестр СРО «СФО»:
 12.09.2018, регистрационный № 696
 Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства 1 год с даты выдачи.

Выдано «12» сентября 2018г.



М.А. Скотов

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»
 зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков
 23 декабря 2016 года за № 0017.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ		1. СВЕДЕНИЯ О ЛИЧНОСТИ ОБЛАДАТЕЛЯ ДИПЛОМА	
		Фамилия	Иванова
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Государственный университет управления» г. Москва		Имя	Юлия
		Отчество	Дмитриевна
		Дата рождения	12 июня 1992 года
		Предшествующий документ об образовании или об образовании и о квалификации аттестат о среднем (полном) общем образовании, 2010 год	
ПРИЛОЖЕНИЕ К ДИПЛОМУ		2. СВЕДЕНИЯ О КВАЛИФИКАЦИИ	
специалиста с отличием		менеджер	
107705 0752315		080507 Менеджмент организации	
Регистрационный номер		5 лет	
ЭФ-0355			
Дата выдачи		26 июня 2015 года	

ИНФОРМАЦИОННО-ПРАВОВОЙ ЦЕНТР

Страница 4

3. СВЕДЕНИЯ О СОДЕРЖАНИИ И РЕЗУЛЬТАТАХ ОСВОЕНИЯ ПРОГРАММЫ БАКАЛАВРИАТА/СПЕЦИАЛИТЕТА

Наименование дисциплины (модулей) программы, вид занятий	Количество зачетных единиц/ академических часов	Оценка
Философия	144 час.	отлично
Английский язык	340 час.	отлично
Культурология	84 час.	зачтено
Отечественная история	114 час.	хорошо
Правоведение	104 час.	отлично
Политология	114 час.	хорошо
Физическая культура	408 час.	зачтено
Социология	60 час.	зачтено
Психология и педагогика	60 час.	зачтено
Высшая математика	228 час.	хорошо
Прикладная математика	264 час.	хорошо
Информатика	84 час.	отлично
Концепции современного естествознания	204 час.	отлично
Основы менеджмента	250 час.	отлично
Политэкономия и история экономических учений (Экономическая теория)	240 час.	отлично
Маркетинг	114 час.	отлично
Теория организации	84 час.	зачтено
Мировая экономика	114 час.	зачтено
Финансы и кредит	150 час.	отлично
Статистика	165 час.	отлично
Бухгалтерский учет	165 час.	хорошо
Организационное поведение	84 час.	зачтено
Хозяйственное право	84 час.	отлично
Стратегический менеджмент	112 час.	отлично
Управленческие решения	150 час.	отлично
Информационные технологии управления	150 час.	отлично
Административное управление	84 час.	зачтено
Логистика	114 час.	отлично
Управление персоналом	114 час.	отлично
Инновационный менеджмент	148 час.	отлично
Исследование систем управления	84 час.	зачтено
Управление качеством	84 час.	зачтено
Макроэкономика	114 час.	отлично
Риторика	60 час.	зачтено
Введение в специальность	30 час.	зачтено
Отечественная культура	60 час.	зачтено
Безопасность жизнедеятельности	60 час.	зачтено
Безопасность в чрезвычайных ситуациях	60 час.	зачтено
Безопасность производственной деятельности	60 час.	зачтено
История экономики	84 час.	зачтено
Основы предпринимательства	84 час.	зачтено
Социология и психология управления	84 час.	зачтено
Микроэкономика	84 час.	зачтено
Международный менеджмент	84 час.	зачтено
Международные стандарты оценки	84 час.	зачтено
Финансовый анализ в оценке	150 час.	отлично

Страница 2

Наименование дисциплины (модулей) программы, вид занятий	Количество зачетных единиц/ академических часов	Оценка
Оценка машин, оборудования и транспортных средств	114 час.	отлично
Землеустройство и управление землепользованием	120 час.	зачтено
Оценка и управление нематериальными активами и интеллектуальной собственностью	120 час.	отлично
Оценка и управление корпоративной собственностью	192 час.	отлично
Обеспечение оценки и управления собственностью	64 час.	отлично
Оценка эффективности инвестиционных проектов	64 час.	отлично
Системы и методы налогообложения	92 час.	зачтено
Методы оценки ценных бумаг	92 час.	зачтено
Оценка предприятий бизнеса	102 час.	отлично
Оценка и управление недвижимостью	160 час.	отлично
Логика	84 час.	отлично
Этика	60 час.	зачтено
Россия и мир	60 час.	зачтено
Внешние связи организации	96 час.	зачтено
Экология	60 час.	зачтено
Национальный рынок и российские корпорации	60 час.	зачтено
Материалы, конструкции и основы технологии в строительстве	84 час.	зачтено
Государственное и муниципальное управление собственностью	120 час.	зачтено
Управление стоимостью предприятия	60 час.	зачтено
Теоретические основы реструктуризации собственности	84 час.	хорошо
Управление рисками	60 час.	зачтено
Ипотечное кредитование	60 час.	зачтено
Оценка банковского бизнеса	66 час.	зачтено
Теоретические основы оценки собственности	96 час.	зачтено
Компьютерная подготовка	324 час.	отлично
Практика	16 недель	x
в том числе:		
учебно-ознакомительная, экономическая, менеджмента	8 недель	отлично
преддипломная	8 недель	отлично
Государственная итоговая аттестация	15 недель	x
в том числе:		
Итоговый междисциплинарный экзамен по направлению подготовки (специальности)	x	отлично
Выпускная квалификационная работа (дипломный проект) «Определение рыночной стоимости предприятия при реализации инвестиционного проекта»	x	отлично
Срок освоения образовательной программы	260 недель	x
в том числе аудиторных часов:	4206 час.	x

Страница 3



4. КУРСОВЫЕ РАБОТЫ (ПРОЕКТЫ)	ОЦЕНКА
Прикладная математика	хорошо
Основы менеджмента	отлично
Управленческие решения	отлично
Информационные технологии управления	отлично
Инновационный менеджмент	отлично
Компьютерная подготовка	отлично
Финансовый анализ в оценке	отлично
Оценка предпринимательского бизнеса	отлично
Землеустройство и управление землепользованием	отлично
Оценка и управление нематериальными активами и интеллектуальной собственностью	отлично
Оценка и управление корпоративной собственностью	отлично
Оценка и управление недвижимостью	отлично
Внешние связи организации	отлично
Государственное и муниципальное управление собственностью	отлично

5. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ СВЕДЕНИЯ

Форма обучения: очная.

Специализация: Оценка и управление собственностью.

Образовательная организация переименована в 2011 году.

Старое полное официальное наименование образовательной организации – Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Государственный университет управления».

ВЕДОМСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ

Руководитель образовательной организации

М.П.

Стров В.В.

Настоящий документ содержит 4 страниц

Страница 4

Голки, МИФ, Москва, 2015, «Б»

**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА**

Данильченков
Фамилия
Дмитрий Сергеевич
Имя, отчество
гражданин России
гражданство
русский

« 02 » июля 1991 г.
г. Ульяновск
Имя, отчество
Ишанова
Юлия Дмитриевна
Имя, отчество
гражданка России
гражданство
русская

« 12 » июня 1992 г.
г. Жуковский, Московская область

заключен брак **12.08.2017**
двенадцатого августа две тысячи семнадцатого года

с чем 2017 года августа месяца 12 числа
составлена запись акта о заключении брака № 1393

После заключения брака присвоены фамилии:
мужу **Данильченков**
жене **Данильченкова**

Место государственной регистрации
Отдел №2 Раменского управления ЗАГС Главного управления ЗАГС Московской области

Дата выдачи « 12 » августа 2017 г.

Руководитель органа
записи актов гражданского состояния *Ишанова* **Н.П. Козьма**

IV-ИЖ № 678056

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 014726-2 « 21 » сентября 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан **Данильченковой Юлии Дмитриевне**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 21 » сентября 20 18 г. № 89

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 21 » сентября 20 21 г.

АО «Финансы. Москва. 2018». - 4. Лицензия № 05-05/00024414/18. ТЭ № 307. Тел.: (495) 739-87-82. www.aofin.ru

004889 - KA2

