

Отчет об оценке № 221/0919

«Определение рыночной стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: 119530, город Москва, Очаковское шоссе, дом 40, корп.1,2, принадлежащего ЗАО «ВЕРТЕКС РИЭЛ-ЭСТЕЙТ» на праве собственности»

Договор № 221 от «12» августа 2019 года

Дата составления Отчета об оценке: «12» сентября 2019 года

ООО «Вондига»

**123100, город Москва,
улица Сергея Макеева, дом 1
Тел./факс: +7 (495) 724-83-27
E-mail: 003400@mail.ru**

Конкурсному управляющему
 ЗАО «ВЕРТЕКС РИЭЛ-ЭСТЕЙТ»
 Макарову В.В.

Сопроводительное письмо
 к Отчёту об оценке № 221/0919
 от «12» сентября 2019 года

Уважаемый Валерий Викторович!

В соответствии с Договором № 221 оказания услуг по оценке имущества от «12» августа 2019 года между Закрытым акционерным обществом «ВЕРТЕКС РИЭЛ-ЭСТЕЙТ», именуемым в дальнейшем «Заказчиком», и Обществом с ограниченной ответственностью «Вондига» (ООО «Вондига»; ОГРН: 1135042002677;

ИНН: 5042128266; КПП: 770301001; адрес: 123100, город Москва, улица Сергея Макеева, дом 1, подвал 1, помещение II, комнаты 8, 10), Оценщиком ООО «Вондига» проведена работа по определению рыночной стоимости Объекта оценки:

недвижимого имущества, в рамках дела Арбитражного суда города Москвы №А40-88493/17-66-126, принадлежащего на праве собственности ЗАО «ВЕРТЕКС РИЭЛ-ЭСТЕЙТ»,

по состоянию на «01» сентября 2019 года (дата определения стоимости Объекта оценки, дата оценки Объекта оценки).

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

Объектом оценки является недвижимое имущество, расположенное по адресу: 119530, город Москва, Очаковское шоссе, дом 40, корп.1,2, принадлежащее ЗАО «ВЕРТЕКС РИЭЛ-ЭСТЕЙТ».

Таблица 1. Состав Объекта оценки.

№ п/п	Наименование	Площадь, кв.м.	Кадастровый (условный) номер	Кадастровая стоимость, руб. на дату оценки	Вид существующего права	Правоустанавливающие документы
1	Право аренды земельного участка, площадью 4 991 кв.м, расположенного по адресу г.Москва, р-н Очаково-Матвеевское, ш.Очаковское, д.40, стр.1, кадастровый номер: 77:07:12008:31	4 991,0 ¹	77:07:0012008:31	нет данных	Долгосрочная аренда земельного участка	Договор долгосрочной аренды земельного участка №М-07-018365 от 23.05.2001 г.
2	Здание,(Нежилое здание) назначение: склад, площадью 2 571,9 кв.м, расположенного по	2 571,9	77:07:0012008:1177	146 171 081,69 ²	Собственность	Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АГ № 659963 от 15.08.2006 г.

¹ Для расчета рыночной стоимости права аренды земельного участка была принята площадь, указанная в Договоре долгосрочной аренды земельного участка №М-07-018365 от 23.05.2001 г.

https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request!/ut/p/z1/pZBNc4IwEIZ_Tc_ZIIhS9GxHVutX63hwoSYARwITEw67b9vAnTsRT00s5fdEXefd4NidE-CxZJ9FxnRRS1banMbDZL72Zzy8WK-xiGQZ7LAAzwH2AXo46ZghVH8n3krcPNw5RGw8_FNR0tdETiL9yDUmgwTwE8EE99brKa7MZDnAN5fp4HgNHw7eC1IKouS6EQfYcYIrmhLuPdN1zmyf6uxGIRmSaLPevj7ONa6WmK1-FzCzHrWHRJoKOTCcgA3AFjGaYByGrq1E5jbSPziZB6FaGdGWtXoSXHeavDzn0cs1Uzpp6nPR6YNxV1VC6F92o3nOduLLFojhEPgdRutSVEL2qjo9dQ5dIiQ3VaqY5CKx3npF2d6Quq-4MPrjbQLiJUWW68uMLRuujerNssaa7ZINiT9A8VZVo8HV-AFGs7N3/p0/LZ7_01HA1A42KODT90AR30VLN22001=CZ6_GQ4E1C41KGQ170AIAK131G00T5=MEcontroller!QCPOjectDataController=/?object_data_id=77:7:12008:1177&dbName=firLite®ion_key=177

Отчет № 221/0919 «Определение рыночной стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: 119530, город Москва, Очаковское шоссе, дом 40, корп.1,2, принадлежащего ЗАО «ВЕРТЕКС РИЭЛ-ЭСТЕЙТ» на праве собственности»

№ п/п	Наименование	Площадь, кв.м.	Кадастровый (условный) номер	Кадастровая стоимость, руб. на дату оценки	Вид существующего права	Правоустанавливающие документы
	адресу г.Москва, р-н Очаково-Матвеевское, ш.Очаковское, д.40, стр.1					
3	Здание,(Нежилое здание) назначение: гараж, площадью 532,5 кв.м, расположенного по адресу г.Москва, р-н Очаково-Матвеевское, ш.Очаковское, д.40, стр.2	532,5 (1901,4 фактическая площадь, по тех паспорту)	77:07.0012008:3744	16 345 758,45 ¹	Собственность	Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АБ № 492355 от 02.12.2003 г.

В качестве Заказчика настоящей оценки выступает Закрытое акционерное общество «ВЕРТЕКС РИЭЛ-ЭСТЕЙТ», в лице Конкурсного управляющего Макарова Валерия Викторовича, действующего на основании Решения по Делу №А40-88493/17-66-126 Арбитражного суда города Москвы от 05.02.2018 г.

Реквизиты Заказчика:

ЗАО «ВЕРТЕКС РИЭЛ-ЭСТЕЙТ»

ОГРН: 1025006169880;

ИНН: 5047036925; КПП: 772901001;

адрес: 119530, город Москва, Очаковское шоссе, дом 40, корп.1.

Краткое изложение содержания проведенных работ:

1. Сбор информации о деятельности объекта оценки и его окружения;
2. Осмотр объекта оценки;
3. Запрос документов для проведения оценки;
4. Обработка и анализ предоставленных документов и информации об объекте оценки;
5. Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки;
6. Анализ рынка, к которому относится объект оценки;
7. Выбор и обоснование подходов к оценке и методов оценки в рамках каждого из подходов к оценке;
8. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках каждого из выбранных подходов к оценке;
9. Согласование (обобщение) результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки;
10. Составление и передача Заказчику Отчета об оценке.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.

В рамках использованных подходов Оценщик получил величину рыночной стоимости Объекта оценки. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, показали следующие значения стоимости недвижимого имущества:

- доходный подход (обоснование отказа от использования);
- сравнительный подход (метод сравнительного анализа продаж);
191 131 190 (Сто девяносто один миллион сто тридцать одна тысяча сто девяносто) руб., без учета НДС.
- затратный подход (метод сравнительной единицы).
171 583 548 (Сто семьдесят один миллион пятьсот семьдесят три тысячи пятьсот сорок восемь) руб., без учета НДС.

Итоговая величина стоимости Объекта оценки

Результаты расчета рыночной стоимости Объекта оценки по состоянию на «01» сентября 2019 года показали следующие значения рыночной стоимости Объекта оценки:

181 357 369 (Сто восемьдесят один миллион триста пятьдесят семь тысяч триста шестьдесят девять) руб. без учёта НДС.

https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/!ut/p/z1/pZBNc4lwEIZ_Tc_ZAlp6S9GxHVutX63hwoSYARwITeW67b9vAnTsRT00s5fdXefq4NidE CxZJ9FxnRRS1banMbDZL4OZjgK8GK-xiGQZ7LAPp4D7Abo46ZghVH8n3krcPNw5RGw8_FNROTdETiL9yDUmgwTwE8Ek8BBrKa7MZCND-8vS88DwGjrdvBaalWXpVCIPsBWMMVzwt1Huu65zRP93QhElzNlvvXx9nGtVJTImdCZpbj1rBjlk2FaBhOwAZgixhN_DAlXFUzG2kf3ayDkK1Mqltm_QkuO40eW3O opdrnTS1Oei0w_GXVUJoX_ZjeY524kvWxgNgiHuMFqXohKyV9XpqXPoEiG5qVLFJBeJ9dYryvaG1H3FhdEfbxNoLymyXF9mbNlwbVRvljXWbM9sqv0BireqGvlX4 wLyxUE/p0/IZ7_01HA1A42KODT90AR30VLN22001=CZ6_GQ4E1C41KGQ170AIAK131G00T5=MEcontroller/QCPObjectDataController=?object_data_id=77:7:12 008:3744&dbName=firLite®ion_key=177

Отчет № 221/0919 «Определение рыночной стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: 119530, город Москва, Очаковское шоссе, дом 40, корп.1,2, принадлежащего ЗАО «ВЕРТЕКС РИЭЛ-ЭСТЕЙТ» на праве собственности»

Таблица 2. Рыночная стоимость Объекта оценки.

№ п/п	Наименование	Площадь, кв.м.	Кадастровый (условный) номер	Правоустанавливающие документы	Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС
1	Право аренды земельного участка, площадью 4 991 кв.м, расположенного по адресу г.Москва, р-н Очаково-Матвеевское, ш.Очаковское, д.40, стр.1, кадастровый номер: 77:07:12008:31	4 991,0	77:07:0012008:31	Договор долгосрочной аренды земельного участка №М-07-018365 от 23.05.2001 г.	80 539 767
2	Здание,(Нежилое здание) назначение: склад, площадью 2 571,9 кв.м, расположенного по адресу г.Москва, р-н Очаково-Матвеевское, ш.Очаковское, д.40, стр.1	2 571,9	77:07:0012008:1177	Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АГ № 659963 от 15.08.2006 г.	80 558 040
3	Здание,(Нежилое здание) назначение: гараж, площадью 532,5 кв.м, расположенного по адресу г.Москва, р-н Очаково-Матвеевское, ш.Очаковское, д.40, стр.2	532,5 (1901,4 фактическая площадь, по тех паспорту)	77:07:0012008:3744	Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АБ № 492355 от 02.12.2003 г.	20 259 562
	ИТОГО:				181 357 369

Основание для проведения оценки.

Договор № 221 оказания услуг по оценке имущества от «12» августа 2019 года заключён между Закрытым акционерным обществом «ВЕРТЕКС РИЭЛ-ЭСТЕЙТ» и Обществом с ограниченной ответственностью «Вондига».

Дата составления отчета.

Отчет составлен «12» сентября 2019 года.

Порядковый номер отчета.

Порядковый номер Отчета об оценке – 221/0919 .

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.**Объект оценки.**

Объектом оценки является недвижимое имущество, расположенное по адресу: 119530, город Москва, Очаковское шоссе, дом 40, корп.1,2, принадлежащее ЗАО «ВЕРТЕКС РИЭЛ-ЭСТЕЙТ».

Имущественные права на Объект оценки.

Оцениваемый объект принадлежит ЗАО «ВЕРТЕКС РИЭЛ-ЭСТЕЙТ» на праве собственности. Обременения указанных прав в отношении данного объекта указаны в описании состава оцениваемого недвижимого имущества.

Реквизиты Собственника:

ЗАО «ВЕРТЕКС РИЭЛ-ЭСТЕЙТ»

ОГРН: 1025006169880;

ИНН: 5047036925; КПП: 772901001;

адрес: 119530, город Москва, Очаковское шоссе, дом 40, корп.1.

Цель оценки.

Цель оценки – определение рыночной стоимости.

Вид стоимости.

Вид стоимости – рыночная стоимость. Исполнитель определяет рыночную стоимость Объекта оценки, указанного в пункте 1 настоящего Задания на оценку, как наиболее вероятную цену, по которой 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.

Стоимость определяется в рублях Российской Федерации, без учёта налога на добавленную стоимость.

Предполагаемое использование результата оценки (задача, назначение оценки) и связанные с этим ограничения и пределы применения полученного результата.

Предполагаемое использование результатов (задача) оценки и любые связанные с этим ограничения: результат оценки рыночной стоимости цены имущества определяется для определения начальной цены продажи имущества на открытых торгах по реализации имущества ЗАО «ВЕРТЕКС РИЭЛ-ЭСТЕЙТ» в рамках процедуры банкротства по делу Арбитражного суда города Москвы №А40-88493/17-66-126. В случае использования результатов оценки для цели, отличной от заявленной в Задании на оценку, стоимость, указанная в Отчете об оценке, не может быть признана рекомендуемой. Любое другое использование Отчета (или его части) без письменного согласия Исполнителя не действительно.

Дата оценки.

Оценка проводится по состоянию на «01» сентября 2019 года.

Срок проведения оценки.

Оценка проводится с «12» августа 2019 года по «12» сентября 2019 года.

Пределы применения полученной итоговой стоимости, а также принятые при проведении оценки допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка.

- Итоговая величина стоимости объекта является действительной исключительно на дату определения стоимости объекта (дату проведения оценки), при этом итоговая величина стоимости объекта может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом, если с даты составления настоящего Отчета до даты совершения сделки с объектом или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
- Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
- Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости Объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
- Заказчик обеспечивает Исполнителя всей необходимой документацией для оценки. Исполнитель не несет ответственности за достоверность той информации, которая была получена от Заказчика. Исполнитель не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения.
- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемую собственность. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Для выявления наличия или отсутствия подобных неблагоприятных факторов необходимо специальное экспертное обследование объекта, не входящее в задачу настоящего Отчета.
- В рамках оказания услуг по оценке Исполнитель (если уместно, в зависимости от вида объекта оценки) не проводит специальных экспертиз в отношении объекта оценки, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу объекта оценки, а также инвентаризацию составных частей объекта оценки. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности на нее. Право оцениваемой собственности считается

достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий либо ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

- При составлении Отчета Исполнитель не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т.п.) по объекту оценки. Документы, предполагаемые к использованию Исполнителем и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, а также использованные при проведении оценки объекта оценки данные могут содержаться в архиве Исполнителя.
- Объект оценки рассматривается с учетом лишь тех ограничений, которые оговариваются в Отчете. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта оценки) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Оценщик исходит из того, что вся предоставленная информация об объекте оценки является достоверной и полной. Оценщик опирался на исторические и фактические данные, предоставленные Заказчиком, и проводил анализ на предмет их полноты и точности в пределах своей компетенции. Оценщик не несет ответственности за характеристики объекта оценки, которые невозможно обнаружить иначе, кроме как путем изучения соответствующей документации. При наличии таких характеристик Оценщик не несет ответственности, в случае если ему не была предоставлена соответствующая подтверждающая документация.
- Осмотр объектов оценки и его фотографирование производилось Оценщиком. Вся информация об объектах была предоставлена Заказчиком. Оценщик исходил из предположения о достоверности информации, предоставленной Заказчиком.
- Оценщик исходит из того, что все необходимые лицензии, правоподтверждающие (правоустанавливающие) документы на имущество, оценка которого будет проводиться при определении стоимости объекта оценки, и иная необходимая разрешительная документация существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций на объекте.
- Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимает данную информацию как есть. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки
- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом активе и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
- Оценка Объекта оценки не может проводиться Оценщиком, если он является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в Объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
- Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне Договора в отношении Объекта оценки. Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика, либо такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком Оценщика.
- Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой величины стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
- Оценщик, принимавший участие в оказании услуг по оценке, обладает необходимым уровнем образования и квалификации, соответствующим требованиям законодательства Российской Федерации.
- Все аналитические исследования и выводы, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в соответствии с принципами российских стандартов оценки.
- Не допускается вмешательство Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки Объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки Объекта оценки.
- В случаях привлечения специалистов (экспертов) по отдельным вопросам для проведения оценки, в соответствующих разделах Отчета указана их квалификация, степень участия в проведении оценки, а также обоснована необходимость их привлечения.

- Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к Объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью Объекта оценки является неправомерным, если такое не оговорено в Отчете.
- При оценке Исполнитель использовал общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в соответствии с функцией «точность как на экране».
- Оценщик прилагает в Приложении к отчету об оценке принт-скрины объявлений с предложениями продажи / аренды объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов сравнения при определении рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного и доходного подходов. Оценщик не несет ответственности за ошибки или неточности, которые могут содержаться в объявлениях с предложениями продажи / аренды объектов сравнения.
- Заказчик не предоставил информацию, о том, что объект оценки является памятником архитектуры. В рамках данного Отчета, Оценщик сделал допущение, что объект оценки на момент определения не является памятником архитектуры.

СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ.

Сведения о Заказчике.

Заказчиком является Закрытое акционерное общество «ВЕРТЕКС РИЭЛ-ЭСТЕЙТ», в лице Конкурсного управляющего Макарова Валерия Викторовича, действующего на основании Решения по Делу №А40-88493/17-66-126 Арбитражного суда города Москвы от 05.02.2018 г.

Реквизиты Заказчика:

ЗАО «ВЕРТЕКС РИЭЛ-ЭСТЕЙТ»

ОГРН: 1025006169880;

ИНН: 5047036925; КПП: 772901001;

адрес: 119530, город Москва, Очаковское шоссе, дом 40, корп.1.

Сведения об Оценщиках, сотрудниках Исполнителя

Оценщиком является:

ФИО специалиста	Шейн Владислав Владимирович
Должность, занимаемая в оценочной организации, с которой Оценщик заключил трудовой договор	Эксперт/оценщик
Документы и сведения о профессиональной квалификации	Диплом о профессиональной переподготовке 432403583536 выдан 22.07.2016 года. Вятский государственный университет. Оценка стоимости предприятия (бизнеса)
Квалификационный аттестат по направлению:	«Оценка недвижимости», №009219-1 от 04.04.2018 г.
Членство в саморегулируемой организации оценщиков	Включен в реестр членов РОО 10 октября 2016 года, регистрационный номер 009993 (Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков серии 0022011)
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой полис № 0991R/776/20367/19 АО «Альфа Страхование», действителен с 01 сентября 2019 г. по 31 августа 2020 г., страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) руб., дата выдачи: 29 июля 2019 г.
Паспорт Гражданина Российской Федерации, место регистрации	паспорт гражданина РФ серия 33 11 № 108288 выдан 20.12.2011 года, ОТДЕЛЕНИЕМ УФМС РОССИИ ПО КИРОВСКОЙ ОБЛАСТИ В ГОРОДЕ УРЖУМЕ; место регистрации: Кировская область, город Киров, ул. Ленина, 164к5, кв 69
Телефон, факс	Тел: 89191000030
Стаж работы в оценочной деятельности	4 года
Сведения о независимости оценщика:	Настоящим оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

Сведения об Исполнителе.

Исполнителем является Общество с ограниченной ответственностью «Вондига».

Реквизиты Исполнителя:

ООО «Вондига»

ОГРН: 1135042002677, дата присвоения ОГРН 27.05.2013 года;

ИНН: 5042128266;

КПП: 770301001;

адрес: 123100, город Москва, улица Сергея Макеева, дом 1, подвал 1, помещение II, комнаты 8, 10.

р/с 40702810240020003802 ОАО «Сбербанк России» Москва, к/с 30101810400000000225,
БИК 044525225.

Полис страхования ответственности Исполнителя: № 922/1432250741 от 14.09.2018 г., страховщик:
ОСАО «РЕСО-Гарантия», срок действия с 01.10.2018 по 30.09.2019 г.

Сведения о привлекаемых к проведению Оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах.

Иные организации и специалисты к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке не привлекались.

ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКАМИ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.

- Данная оценка отражает рыночную стоимость Объекта оценки на «01» сентября 2019 года. Изменение состояния рынка после даты оценки может привести к уменьшению или увеличению рыночной стоимости, которая может быть установлена на фактическую дату сделки с Объектом оценки.
- Данная оценка может быть использована только для целей, заявленных в Отчете. Любое другое использование Отчета без письменного согласия Оценщика недействительно.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Объект оценки свободен от каких бы то ни было сервитутов, прав удержания имущества и долговых обязательств под заклад имущества, кроме тех, которые указаны в правоустанавливающих документах и оговорены в Отчете.

ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Согласно Федеральному закону об оценочной деятельности в Российской Федерации №135-ФЗ от 29.07.1998 года (в действующей редакции), Оценщик обязан:

- быть членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков;
- иметь в наличии действующий квалификационный аттестат оценщика по соответствующим направлениям, выданный ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»
- соблюдать требования настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки и иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, а также требования стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Оценщик, участвующий в составлении настоящего Отчета, является членом Некоммерческого партнерства Саморегулируемая организация «Российское общество оценщиков».

В рамках настоящей оценки применялись федеральные стандарты оценки, приведенные ниже:

- Федеральным Законом РФ от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» со всеми изменениями на дату оценки
- Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20.05.2015 N 297 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требованиям к проведению оценки» (ФСО N 1)

- Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 298 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО N 2)
- Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 299 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО N 3)
- Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25 сентября 2014 года N 611 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)
- Стандарты Саморегулируемой организации «Российское общество оценщиков»: «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» ССО РОО 1-01-2015, «Цель оценки и виды стоимости» ССО РОО 1-02-2015, «Требования к отчету об оценке» ССО РОО 1-03-2015, «Оценка недвижимости» ССО РОО 1-07-2015, «Оценка бизнеса» ССО РОО 1-08-2015, «Оценка стоимости машин и оборудования» ССО РОО 1-10-2015, «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности» ССО РОО 1-11-2015.

Указанные федеральные стандарты оценки являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности.

ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ КОММЕНТАРИИ

Данное сопроводительное письмо подготовлено на основании Отчета об оценке и не может трактоваться иначе, чем в связи с полным текстом Отчета (с учетом всех принятых в Отчете допущений и ограничений).

ООО «Вондига» признательно ЗАО «ВЕРТЕКС РИЭЛ-ЭСТЕЙТ» за возможность оказать услуги по определению рыночной стоимости Объекта оценки – недвижимого имущества, принадлежащего ЗАО «ВЕРТЕКС РИЭЛ-ЭСТЕЙТ» на праве собственности, расположенного по адресу: 119530, город Москва, Очаковское шоссе, дом 40, корп.1,2.

При возникновении каких-либо вопросов по Отчету об оценке или необходимости в дополнительной информации Оценщики ООО «Вондига» готовы ответить на все вопросы.

Генеральный директор
ООО «Вондига»



Егоров В.В.

МП

СОДЕРЖАНИЕ

1.	ПЕРЕЧЕНЬ ТЕРМИНОВ, СОКРАЩЕНИЙ И УСЛОВНЫХ ОБОЗНАЧЕНИЙ.....	12
1.1.	ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ В СООТВЕТСТВИИ С ФЕДЕРАЛЬНЫМИ СТАНДАРТАМИ ОЦЕНКИ.....	12
1.2.	ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ В СООТВЕТСТВИИ СО СТАНДАРТАМИ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ.....	13
2.	ВВЕДЕНИЕ.....	15
2.1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	15
2.1.1.	Общая информация, идентифицирующая Объект оценки.....	15
2.1.2.	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.....	16
2.1.3.	Итоговая величина стоимости Объекта оценки.....	16
2.1.4.	Основание для проведения оценки.....	16
2.1.5.	Дата составления Отчета.....	17
2.1.6.	Порядковый номер Отчета.....	17
2.2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	17
2.2.1.	Объект оценки.....	17
2.2.2.	Имущественные права на Объект оценки.....	17
2.2.3.	Цель оценки.....	17
2.2.4.	Вид стоимости.....	17
2.2.5.	Предполагаемое использование результата оценки (задача, назначение оценки) и связанные с этим ограничения и пределы применения полученного результата.....	17
2.2.6.	Дата оценки.....	17
2.2.7.	Срок проведения оценки.....	17
2.2.8.	Пределы применения полученной итоговой стоимости, а также принятые при проведении оценки допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка.....	18
2.3.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ.....	19
2.3.1.	Сведения о Заказчике.....	19
2.3.2.	Сведения об оценщиках, сотрудниках Исполнителя.....	20
2.3.3.	Сведения об Исполнителе.....	20
2.3.4.	Сведения о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах.....	20
2.4.	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКАМИ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	20
2.5.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	21
2.6.	ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА.....	21
2.7.	ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ.....	22
3.	ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ.....	24
3.1.	ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	24
3.2.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	24
3.2.1.	Количественные и качественные характеристики Объекта оценки.....	24
3.2.2.	Фотографии Объекта оценки.....	31
3.3.	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....	38
3.3.1.	Перечень документов, предоставленных Заказчиком и устанавливающих качественные и количественные характеристики Объекта оценки.....	38
3.3.2.	Перечень нормативных актов.....	38
3.3.3.	Перечень методической литературы.....	39
3.3.4.	Перечень источников внешней информации.....	39
3.4.	ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	39
3.5.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	41
3.5.1.	Анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к Объекту оценки, но влияющих на его стоимость.....	41
3.5.2.	Ценообразующие факторы.....	44
3.6.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	51
3.6.1.	Юридическая правомочность.....	51
3.6.2.	Физическая осуществимость.....	51
3.6.3.	Максимальная эффективность.....	51
3.7.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	52
3.7.1.	Методическая основа расчета рыночной стоимости недвижимого имущества.....	52
3.7.2.	Доходный подход (отказ от использования).....	52
3.7.3.	Затратный подход.....	53
3.7.4.	Сравнительный подход.....	67
4.	ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	90

4.1. СОГЛАСОВАНИЕ (ОБОБЩЕНИЕ) РЕЗУЛЬТАТОВ	90
4.2. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ	91
5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	93
6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	99
6.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	99
6.2. ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНЫХ АКТОВ	99
6.3. ПЕРЕЧЕНЬ МЕТОДИЧЕСКОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	99
6.4. ПЕРЕЧЕНЬ ИСТОЧНИКОВ ВНЕШНЕЙ ИНФОРМАЦИИ	99
ПРИЛОЖЕНИЕ 1 (ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА)	103
ПРИЛОЖЕНИЕ 2 (ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ)	107
ПРИЛОЖЕНИЕ 3 (ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ ОЦЕНКЕ)	164

1. ПЕРЕЧЕНЬ ТЕРМИНОВ, СОКРАЩЕНИЙ И УСЛОВНЫХ ОБОЗНАЧЕНИЙ.

1.1. ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ В СООТВЕТСТВИИ С ФЕДЕРАЛЬНЫМИ СТАНДАРТАМИ ОЦЕНКИ.

Понятие	Определение (трактовка)
Объект оценки	Объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.
Стоимость Объекта оценки	Определяется как расчетная величина цены Объекта оценки на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости.
Итоговая стоимость Объекта оценки	Определяется путем расчета стоимости Объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного Оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.
Подход к оценке	Совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.
Метод оценки	Последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость Объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
Дата оценки	Дата, по состоянию на которую определяется стоимость Объекта оценки.
Затраты на Объект оценки	Денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства Объекта оценки, либо цена, уплаченная покупателем за Объект оценки.
Наиболее эффективное использование Объекта оценки	Использование Объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.
Срок экспозиции Объекта оценки	Срок, рассчитываемый с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) Объекта оценки до даты совершения сделки с ним.
Доходный подход	Совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования Объекта оценки.
Сравнительный подход	Совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на сравнении Объекта оценки с объектами - аналогами Объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.
Объект - аналог Объекта оценки	Объект, сходный Объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.
Затратный подход	Совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения Объекта оценки с учетом износа и устареваний.
Затраты на воспроизводство Объекта оценки	Затраты, необходимые для создания точной копии Объекта оценки с использованием применявшихся при создании Объекта оценки материалов и технологий.
Затраты на замещение Объекта оценки	Затраты, необходимые для создания аналогичного Объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.
Цель оценки	Определение стоимости Объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.
Результат оценки	Итоговая величина стоимости Объекта оценки.
Рыночная стоимость	<p>Наиболее вероятная цена, по которой 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 чрезвычайные обстоятельства, т.е. когда:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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; ▪ 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.

Понятие	Определение (трактовка)
Возможность отчуждения на открытом рынке	Означает, что Объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.
Разумность действия сторон сделки	Означает, что цена сделки – наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателей.
Полнота располагаемой информации	Означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и Объекте оценки, доступным на дату оценки.
Отсутствие чрезвычайных обстоятельств	Означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.
Инвестиционная стоимость	Стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования Объекта оценки.
Ликвидационная стоимость	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.
Кадастровая стоимость	Рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение государственной кадастровой оценки.
Отчет об оценке	Документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

1.2. ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ В СООТВЕТСТВИИ СО СТАНДАРТАМИ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Понятие	Определение (трактовка)
Объект-аналог	Объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. Ценовые характеристики включают цены продаж, ставки аренды, доходы и расходы, а также полученные по данным рынка ставки капитализации и доходности/дисконтирования.
Элементы сравнения	Конкретные характеристики объектов имущества и сделок, которые приводят к вариациям в ценах, уплачиваемых за недвижимость.
Наиболее эффективное использование	Наиболее вероятное использование имущества, которое физически возможно, имеет надлежащее оправдание, юридически допустимо, финансово осуществимо и при котором оценка этого имущества дает максимальную величину стоимости.
Рынок	Среда, в которой товары, блага и услуги обмениваются между покупателями и продавцами посредством механизма цен.
Имущественные права	Права, которые связаны с собственностью на недвижимость. Они включают право развивать или не развивать земельный участок, сдавать его в аренду другим, продавать или дарить, возделывать его, производить на нем горные работы, изменять его топографию, делить его на части, собирать его воедино, использовать его для сброса отходов или право не осуществлять ни одного из этих действий. Имущественные права, как правило, связаны публичными или частными ограничениями, такими как сервитуты, права прохода, установленная плотность застройки, зонирование, или прочими ограничениями, которые могут обременять имущество.

Понятие	Определение (трактовка)
Недвижимость (недвижимое имущество)	<p>К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.</p> <p>К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.</p> <p>Предприятием как объектом прав признается имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности.</p> <p>Понятие недвижимое имущество охватывает все права, интересы и выгоды, связанные с собственностью на недвижимость. Недвижимое имущество - это юридическое понятие, отличное от недвижимости, которая является физическим активом.</p>
Единицы сравнения	Связывающие две составляющие коэффициенты, которые отражают точные различия между объектами имущества и облегчают проведение анализа во всех трех подходах к определению стоимости (например, цена за квадратный метр) либо отношения, которые получаются путем деления цены продажи имущества на приносимый им чистый доход (мультипликатор чистого дохода или годы покупки).

2. ВВЕДЕНИЕ

2.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

2.1.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объектом оценки является недвижимое имущество, расположенное по адресу: 119530, город Москва, Очаковское шоссе, дом 40, корп.1,2, принадлежащее ЗАО «ВЕРТЕКС РИЭЛ-ЭСТЕЙТ».

Таблица 2.1–1. Состав Объекта оценки.

№ п/п	Наименование	Площадь, кв.м.	Кадастровый (условный) номер	Кадастровая стоимость, руб. на дату оценки.	Вид существующего права	Правоустанавливающие документы
1	Право аренды земельного участка, площадью 4 991 кв.м, расположенного по адресу г.Москва, р-н Очаково-Матвеевское, ш.Очаковское, д.40, стр.1, кадастровый номер: 77:07:12008:31	4 991,0 ¹	77:07:0012008:31	68 434 096,68 ²	Долгосрочная аренда земельного участка	Договор долгосрочной аренды земельного участка №М-07-018365 от 23.05.2001 г.
2	Здание,(Нежилое здание) назначение: склад, площадью 2 571,9 кв.м, расположенного по адресу г.Москва, р-н Очаково-Матвеевское, ш.Очаковское, д.40, стр.1	2 571,9	77:07:0012008:1177	146 171 081,69 ³	Собственность	Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АГ № 659963 от 15.08.2006 г.
3	Здание,(Нежилое здание) назначение: гараж, площадью 532,5 кв.м, расположенного по адресу г.Москва, р-н Очаково-Матвеевское, ш.Очаковское, д.40, стр.2	532,5 (1901,4 фактическая площадь, по тех паспорту)	77:07:0012008:3744	16 345 758,45 ⁴	Собственность	Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АБ № 492355 от 02.12.2003 г.

В качестве Заказчика настоящей оценки выступает Закрытое акционерное общество «ВЕРТЕКС РИЭЛ-ЭСТЕЙТ», в лице Конкурсного управляющего Макарова Валерия Викторовича, действующего на основании Решения по Делу №А40-88493/17-66-126 Арбитражного суда города Москвы от 05.02.2018 г.

¹ Для расчета рыночной стоимости права аренды земельного участка была принята площадь, указанная в Договоре долгосрочной аренды земельного участка №М-07-018365 от 23.05.2001 г.

² <https://pkk5.rosreestr.ru/#x=4167617.042549744&y=7495580.282233382&z=19&text=77%3A07%3A0012008%3A31&type=1&app=search&opened=1>

³ https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/!ut/p/z1/pZBNc4lwEIZ_Tc_ZAIp6S9GxHVutX63hwoSYARwITEw67b9vAnTsRT00s5fdXefd4NidE CxZJ9FxnRRS1banMbDZL72Zzy8WK-xiGQZ7LAAzwh2AXo46ZghVH8n3krcPNw5RGw8_FNROtdETiL9yDUmgwTwE8EE99brKa7MZDNAN5flp4HgNHw7eC1IKouS6EQYCYIrmhLuPdN1zmyf6uxGIRmSaLPeVj7ONa6WmKI-FzCzHrWHHRJoK0TCcgA3AFjGaYByGrq1E5jbSPztZB6FaGdGWTXoSXHeavDzn0cs1Uzpp6nPR6YXv1VC6F92o3nOduLLFoJhEPgdRutSVEL2qjo9dQ5dliQ3VaqY5CKx3npF2d6Quq-4MPrjbQLUJUUWW68uMLRuujerNssaa7ZINt9A8VZVo8HV-AFGs7N3/p0/IZ7_01HA1A42KODT90AR30VLN22001=CZ6_GQ4E1C41KGQ170AIAK131G00T5=MEcontroller!QCPObjectDataController=/?object_data_id=77:7:12008:1177&dbName=firLite®ion_key=177

⁴ https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/!ut/p/z1/pZBNc4lwEIZ_Tc_ZAIp6S9GxHVutX63hwoSYARwITEw67b9vAnTsRT00s5fdXefd4NidE CxZJ9FxnRRS1banMbDZL4OZjgK8GK-xiGQZ7LAPp4D7Abo46ZghVH8n3krcPNw5RGw8_FNROtdETiL9yDUmgwTwE8Ek8BbrKa7MZCND-8vS88DwGjrdvBaalWXPVCIPsBWMVMVzwt1Huu65zRP93QhElzJNlvvXx9nGtVJTIMdCZpbj1rBjlk2FaBhOwAZgixhN_DAIxFuJzG2kf3ayDkK1MqItm_QkuO40eW30opdrnTS1Oei0w_GXVUJoX_ZjeY524kvWxgNgiHuMfQXohKyV9XpqXoPeiG5qVLFJBeJ9dYryvaG1H3FhdEfbxNoLymyXF9mbNiwbVrvjXWbM9sqv0BireqGvlX4weLxUE/p0/IZ7_01HA1A42KODT90AR30VLN22001=CZ6_GQ4E1C41KGQ170AIAK131G00T5=MEcontroller!QCPObjectDataController=/?object_data_id=77:7:12008:3744&dbName=firLite®ion_key=177

Реквизиты Заказчика:

ЗАО «ВЕРТЕКС РИЭЛ-ЭСТЕЙТ»
 ОГРН: 1025006169880;
 ИНН: 5047036925; КПП: 772901001;
 адрес: 119530, город Москва, Очаковское шоссе, дом 40, корп.1.

2.1.2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

В рамках использованных подходов Оценщик получил величину рыночной стоимости Объекта оценки. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, показали следующие значения стоимости недвижимого имущества:

- доходный подход (обоснование отказа от использования);
- сравнительный подход (метод сравнительного анализа продаж);
191 131 190 (Сто девяносто один миллион сто тридцать одна тысяча сто девяносто) руб., без учета НДС.
- затратный подход (метод сравнительной единицы).
171 583 548 (Сто семьдесят один миллион пятьсот восемьдесят три тысячи пятьсот сорок восемь) руб., без учета НДС.

2.1.3. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Результаты расчета рыночной стоимости Объекта оценки по состоянию на «01» сентября 2019 года показали следующие значения рыночной стоимости Объекта оценки:

181 357 369 (Сто восемьдесят один миллион триста пятьдесят семь тысяч триста шестьдесят девять) руб. без учёта НДС.

Таблица 2.1-1. Рыночная стоимость Объекта оценки

№ п/п	Наименование	Площадь, кв.м.	Кадастровый (условный) номер	Правоустанавливающие документы	Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС
1	Право аренды земельного участка, площадью 4 991 кв.м, расположенного по адресу г.Москва, р-н Очаково-Матвеевское, ш.Очаковское, д.40, стр.1, кадастровый номер: 77:07:12008:31	4 991,0	77:07:0012008:31	Договор долгосрочной аренды земельного участка №М-07-018365 от 23.05.2001 г.	80 539 767
2	Здание,(Нежилое здание) назначение: склад, площадью 2 571,9 кв.м, расположенного по адресу г.Москва, р-н Очаково-Матвеевское, ш.Очаковское, д.40, стр.1	2 571,9	77:07:0012008:1177	Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АГ № 659963 от 15.08.2006 г.	80 558 040
3	Здание,(Нежилое здание) назначение: гараж, площадью 532,5 кв.м, расположенного по адресу г.Москва, р-н Очаково-Матвеевское, ш.Очаковское, д.40, стр.2	532,5 (1901,4 фактическая площадь, по тех паспорту)	77:07:0012008:3744	Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АБ № 492355 от 02.12.2003 г.	20 259 562
	ИТОГО:				181 357 369

2.1.4. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Договор № 221 оказания услуг по оценке имущества от «12» августа 2019 года заключён между Закрытым акционерным обществом «ВЕРТЕКС РИЭЛ-ЭСТЕЙТ» и Обществом с ограниченной ответственностью «Вондига».

Отчет № 221/0919 «Определение рыночной стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: 119530, город Москва, Очаковское шоссе, дом 40, корп.1,2, принадлежащего ЗАО «ВЕРТЕКС РИЭЛ-ЭСТЕЙТ» на праве собственности» 16

2.1.5. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА

Отчет составлен «12» сентября 2019 года.

2.1.6. ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА

Порядковый номер Отчета об оценке – 221/0919 .

2.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

2.2.1. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объектом оценки является недвижимое имущество, расположенное по адресу: 119530, город Москва, Очаковское шоссе, дом 40, корп.1,2, принадлежащее ЗАО «ВЕРТЕКС РИЭЛ-ЭСТЕЙТ» .

2.2.2. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Оцениваемый объект принадлежит ЗАО «ВЕРТЕКС РИЭЛ-ЭСТЕЙТ» на праве собственности. Обременения указанных прав в отношении данного объекта указаны в описании состава оцениваемого недвижимого имущества.

Реквизиты Собственника:

ЗАО «ВЕРТЕКС РИЭЛ-ЭСТЕЙТ»

ОГРН: 1025006169880;

ИНН: 5047036925; КПП: 772901001;

адрес: 119530, город Москва, Очаковское шоссе, дом 40, корп.1.

2.2.3. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

Цель оценки — определение рыночной стоимости.

2.2.4. ВИД СТОИМОСТИ

Вид стоимости – рыночная стоимость. Исполнитель определяет рыночную стоимость Объекта оценки, указанного в пункте 1 настоящего Задания на оценку, как наиболее вероятную цену, по которой 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.

Стоимость определяется в рублях Российской Федерации, без учёта налога на добавленную стоимость.

2.2.5. ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ (ЗАДАЧА, НАЗНАЧЕНИЕ ОЦЕНКИ) И СВЯЗАННЫЕ С ЭТИМ ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

Предполагаемое использование результатов (задача) оценки и любые связанные с этим ограничения: результат оценки рыночной стоимости цены имущества определяется для определения начальной цены продажи имущества на открытых торгах по реализации имущества ЗАО «ВЕРТЕКС РИЭЛ-ЭСТЕЙТ» в рамках процедуры банкротства по делу Арбитражного суда города Москвы №А40-88493/17-66-126 . В случае использования результатов оценки для цели, отличной от заявленной в Задании на оценку, стоимость, указанная в Отчете об оценке, не может быть признана рекомендуемой. Любое другое использование Отчета (или его части) без письменного согласия Исполнителя не действительно.

2.2.6. ДАТА ОЦЕНКИ

Оценка проводится по состоянию на «01» сентября 2019 года.

2.2.7. СРОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Оценка проводится с «12» августа 2019 года по «12» сентября 2019 года.

2.2.8. ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ, А ТАКЖЕ ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА

- Итоговая величина стоимости объекта является действительной исключительно на дату определения стоимости объекта (дату проведения оценки), при этом итоговая величина стоимости объекта может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом, если с даты составления настоящего Отчета до даты совершения сделки с объектом или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
- Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
- Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости Объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
- Заказчик обеспечивает Исполнителя всей необходимой документацией для оценки. Исполнитель не несет ответственности за достоверность той информации, которая была получена от Заказчика. Исполнитель не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения.
- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемую собственность. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Для выявления наличия или отсутствия подобных неблагоприятных факторов необходимо специальное экспертное обследование объекта, не входящее в задачу настоящего Отчета.
- В рамках оказания услуг по оценке Исполнитель (если уместно, в зависимости от вида объекта оценки) не проводит специальных экспертиз в отношении объекта оценки, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу объекта оценки, а также инвентаризацию составных частей объекта оценки. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности на нее. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий либо ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
- При составлении Отчета Исполнитель не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т.п.) по объекту оценки. Документы, предполагаемые к использованию Исполнителем и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, а также использованные при проведении оценки объекта оценки данные могут содержаться в архиве Исполнителя.
- Объект оценки рассматривается с учетом лишь тех ограничений, которые оговариваются в Отчете. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта оценки) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Оценщик исходит из того, что вся предоставленная информация об объекте оценки является достоверной и полной. Оценщик опирался на исторические и фактические данные, предоставленные Заказчиком, и проводил анализ на предмет их полноты и точности в пределах своей компетенции. Оценщик не несет ответственности за характеристики объекта оценки, которые невозможно обнаружить иначе, кроме как путем изучения соответствующей документации. При наличии таких характеристик Оценщик не несет ответственности, в случае если ему не была предоставлена соответствующая подтверждающая документация.
- Осмотр объектов оценки и его фотографирование производилось Оценщиком. Вся информация об объектах была предоставлена Заказчиком. Оценщик исходил из предположения о достоверности информации, предоставленной Заказчиком.
- Оценщик исходит из того, что все необходимые лицензии, правоподтверждающие (правоустанавливающие) документы на имущество, оценка которого будет проводиться при определении стоимости объекта оценки, и иная необходимая разрешительная документация существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций на объекте.
- Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимает данную информацию как есть. Оценщик не принимает на себя ответственность за

последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки

- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом активе и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
- Оценка Объекта оценки не может проводиться Оценщиком, если он является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в Объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
- Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне Договора в отношении Объекта оценки. Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика, либо такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком Оценщика.
- Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой величины стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
- Оценщик, принимавший участие в оказании услуг по оценке, обладает необходимым уровнем образования и квалификации, соответствующим требованиям законодательства Российской Федерации.
- Все аналитические исследования и выводы, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в соответствии с принципами российских стандартов оценки.
- Не допускается вмешательство Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки Объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки Объекта оценки.
- В случаях привлечения специалистов (экспертов) по отдельным вопросам для проведения оценки, в соответствующих разделах Отчета указана их квалификация, степень участия в проведении оценки, а также обоснована необходимость их привлечения.
- Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к Объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью Объекта оценки является неправомерным, если таковое не оговорено в Отчете.
- При оценке Исполнитель использовал общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в соответствии с функцией «точность как на экране».
- Оценщик прилагает в Приложении к отчету об оценке принт-скрины объявлений с предложениями продажи / аренды объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов сравнения при определении рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного и доходного подходов. Оценщик не несет ответственности за ошибки или неточности, которые могут содержаться в объявлениях с предложениями продажи / аренды объектов сравнения.
- Заказчик не предоставил информацию, о том, что объект оценки является памятником архитектуры. В рамках данного Отчета, Оценщик сделал допущение, что объект оценки на момент определения не является памятником архитектуры.

2.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ

2.3.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Заказчиком является Закрытое акционерное общество «ВЕРТЕКС РИЭЛ-ЭСТЕЙТ», в лице Конкурсного управляющего Макарова Валерия Викторовича, действующего на основании Решения по Делу №А40-88493/17-66-126 Арбитражного суда города Москвы от 05.02.2018 г.

Реквизиты Заказчика:

ЗАО «ВЕРТЕКС РИЭЛ-ЭСТЕЙТ»

ОГРН: 1025006169880;

ИНН: 5047036925; КПП: 772901001;

адрес: 119530, город Москва, Очаковское шоссе, дом 40, корп.1.

2.3.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКАХ, СОТРУДНИКАХ ИСПОЛНИТЕЛЯ

Оценщиком является:

ФИО специалиста	Шейн Владислав Владимирович
Должность, занимаемая в оценочной организации, с которой Оценщик заключил трудовой договор	Эксперт/оценщик
Документы и сведения о профессиональной квалификации	Диплом о профессиональной переподготовке 432403583536 выдан 22.07.2016 года. Вятский государственный университет. Оценка стоимости предприятия (бизнеса)
Квалификационный аттестат по направлению:	«Оценка недвижимости», №009219-1 от 04.04.2018 г.
Членство в саморегулируемой организации оценщиков	Включен в реестр членов РОО 10 октября 2016 года, регистрационный номер 009993 (Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков серии 0022011)
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой полис № 0991R/776/20367/19 АО «Альфа Страхование», действителен с 01 сентября 2019 г. по 31 августа 2020 г., страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) руб., дата выдачи: 29 июля 2019 г.
Паспорт Гражданина Российской Федерации, место регистрации	паспорт гражданина РФ серия 33 11 № 108288 выдан 20.12.2011 года, ОТДЕЛЕНИЕМ УФМС РОССИИ ПО КИРОВСКОЙ ОБЛАСТИ В ГОРОДЕ УРЖУМЕ; место регистрации: Кировская область, город Киров, ул. Ленина, 164к5, кв 69
Телефон, факс	Тел: 89191000030
Стаж работы в оценочной деятельности	4 года
Сведения о независимости оценщика:	Настоящим оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

2.3.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ

Исполнителем является Общество с ограниченной ответственностью «Вондига».

Реквизиты Исполнителя:

ООО «Вондига»

ОГРН: 1135042002677, дата присвоения ОГРН 27.05.2013 года;

ИНН: 5042128266;

КПП: 770301001;

адрес: 123100, город Москва, улица Сергея Макеева, дом 1, подвал 1, помещение II, комнаты 8, 10.

р/с 40702810240020003802 ОАО «Сбербанк России» Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225.

Полис страхования ответственности Исполнителя: № 922/1432250741 от 14.09.2018 г., страховщик: ОСАО «РЕСО-Гарантия», срок действия с 01.10.2018 по 30.09.2019 г.

2.3.4. СВЕДЕНИЯ О ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

Иные организации и специалисты к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке не привлекались.

2.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКАМИ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

- Данная оценка отражает рыночную стоимость Объекта оценки «01» сентября 2019 года. Изменение состояния рынка после даты оценки может привести к уменьшению или увеличению рыночной стоимости, которая может быть установлена на фактическую дату сделки с Объектом оценки.

- Данная оценка может быть использована только для целей, заявленных в Отчете. Любое другое использование Отчета без письменного согласия Оценщиков недействительно.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Объект оценки свободен от каких бы то ни было сервитутов, прав удержания имущества и долговых обязательств под заклад имущества, кроме тех, которые указаны в правоустанавливающих документах и оговорены в Отчете.

2.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Согласно Федеральному закону об оценочной деятельности в Российской Федерации №135-ФЗ от 29.07.1998 года (в действующей редакции), Оценщик обязан:

- быть членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков;
- иметь в наличии действующий квалификационный аттестат оценщика по соответствующим направлениям, выданный ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»
- соблюдать требования настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки и иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, а также требования стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Оценщик, участвующий в составлении настоящего Отчета, является членом Некоммерческого партнерства Саморегулируемая организация «Российское общество оценщиков».

В рамках настоящей оценки применялись федеральные стандарты оценки, приведенные ниже:

- Федеральным Законом РФ от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» со всеми изменениями на дату оценки
- Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20.05.2015 N 297 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требованиям к проведению оценки» (ФСО N 1)
- Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 298 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО N 2)
- Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 299 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО N 3)
- Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25 сентября 2014 года N 611 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)
- Стандарты Саморегулируемой организации «Российское общество оценщиков»: «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» ССО РОО 1-01-2015, «Цель оценки и виды стоимости» ССО РОО 1-02-2015, «Требования к отчету об оценке» ССО РОО 1-03-2015, «Оценка недвижимости» ССО РОО 1-07-2015, «Оценка бизнеса» ССО РОО 1-08-2015, «Оценка стоимости машин и оборудования» ССО РОО 1-10-2015, «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности» ССО РОО 1-11-2015.

Указанные федеральные стандарты оценки являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности.

2.6. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

Задачей настоящей оценки является определение рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего ЗАО «ВЕРТЕКС РИЭЛ-ЭСТЕЙТ» на праве собственности, расположенного по адресу: 119530, город Москва, Очаковское шоссе, дом 40, корп.1,2.

Статья 130 Гражданского кодекса Российской Федерации. Недвижимые и движимые вещи:

1. К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. (в ред. Федеральных законов от 30.12.2004 г. № 213-ФЗ, от

03.06.2006 г. № 73-ФЗ, от 04.12.2006 г. № 201-ФЗ) К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

2. Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом. Регистрация прав на движимые вещи не требуется, кроме случаев, указанных в законе.

Статья 209 Гражданского кодекса Российской Федерации. Содержание права собственности:

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.
2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.
3. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом (статья 129), осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.
4. Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.

2.7. ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ

Теоретическим фундаментом процесса оценки является единый набор оценочных принципов, в основу которых положены модели наблюдавшегося ранее экономического поведения людей, имевших дело с имуществом. Принципы оценки имущества могут быть объединены в следующие четыре группы:

- *принципы, основанные на представлениях покупателя-инвестора;*
- *принципы, связанные с производством;*
- *принципы, связанные с рыночной средой;*
- *принцип наиболее эффективного использования.*

Принципы, основанные на представлениях покупателя-инвестора, включают следующие: полезность, замещение и предвидение.

Полезность – это способность актива удовлетворять потребности пользователя в данном месте и в течение данного периода времени. Полезность для каждого собственника индивидуальна и выражается в способности актива приносить доход его потенциальному владельцу.

Замещение. Принцип замещения гласит, что расчетливый и осведомленный покупатель не заплатит за объект собственности больше, чем он может заплатить за другую собственность эквивалентного качества и полезности. Этот принцип лежит в основе всех трех подходов к оценке любого актива: затратного, рыночного и доходного.

Предвидение – стоимость создается ожиданием выгод, которые могут быть получены в будущем. Это очень важный принцип, определяющий логику любого покупателя-инвестора. Действительно имеет смысл сегодня вкладывать деньги в тот объект, который в будущем гарантирует определенную выгоду, причем будущий доход, пересчитанный к сегодняшнему дню, должен оправдать сегодняшнее вложение. На этом принципе базируется доходный подход.

Принципы, связанные с производством:

Вклад. Стоимость отдельного компонента измеряется его вкладом в стоимость всего объекта собственности или той величиной, которая должна быть вычтена из стоимости всего объекта в случае его отсутствия. Стоимость самого компонента может не равняться величине вклада. Могут быть случаи, когда наличие компонента уменьшает стоимость всего объекта, а не увеличивает.

Сбалансированность. Все факторы производства должны находиться в таком соотношении, чтобы доходы от объекта были максимальны.

Принципы, связанные с рыночной средой. Они включают: соответствие, спрос и предложение, конкуренцию и изменение.

Соответствие. Стоимость объекта создается и сохраняется тогда, когда его характеристики соответствуют потребностям рынка.

Предложение и спрос. Цена собственности растет при увеличении спроса и снижается при увеличении предложения, а когда предложение и спрос сбалансированы, рыночная стоимость обычно отражает затраты на производство.

Конкуренция. Существуют взаимовлияющие усилия двух или более покупателей по обеспечению покупки, а между продавцами – взаимовлияющие усилия двух или более потенциальных продавцов по совершению продажи. Конкуренция – основа максимизации прибыли и экономического развития. Более высокие, чем обычно, прибыли стимулируют обострение конкуренции.

Изменение. Стоимость объекта не остается постоянной и меняется с течением времени и под воздействием других факторов, влияющих на объект

Принцип наиболее эффективного использования - это синтез принципов всех групп, которые были рассмотрены ранее.

Наиболее эффективное использование. Тот вариант использования, который обеспечит объекту наибольший чистый доход в течение заданного периода времени, т.е. тот вариант использования, выбранный среди разумных, возможных и законных альтернативных вариантов, который является физически возможным, достаточно обоснованным и финансово осуществимым и приводит к наивысшей стоимости объекта.

3. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

3.1. ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Процесс оценки состоит из нескольких последовательно выполняемых этапов:

1. заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. установление количественных и качественных характеристик Объекта оценки;
3. анализ рынка, к которому относится Объект оценки;
4. выбор и обоснование подходов к оценке и методов оценки в рамках каждого из подходов к оценке;
5. расчет рыночной стоимости Объекта оценки в рамках каждого из выбранных подходов к оценке;
6. согласование (обобщение) результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки;
7. составление и передача Заказчику Отчета об оценке.

3.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.2.1. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки является недвижимое имущество, расположенное по адресу: 119530, город Москва, Очаковское шоссе, дом 40, корп.1,2, принадлежащее ЗАО «ВЕРТЕКС РИЭЛ-ЭСТЕЙТ» на праве собственности.

В качестве Заказчика настоящей оценки выступает Закрытое акционерное общество «ВЕРТЕКС РИЭЛ-ЭСТЕЙТ», в лице Конкурсного управляющего Макарова Валерия Викторовича, действующего на основании Решения по Делу №А40-88493/17-66-126 Арбитражного суда города Москвы от 05.02.2018 г..

Реквизиты Собственника:

ЗАО «ВЕРТЕКС РИЭЛ-ЭСТЕЙТ»

ОГРН: 1025006169880;

ИНН: 5047036925; КПП: 772901001;

адрес: 119530, город Москва, Очаковское шоссе, дом 40, корп.1.

Объект оценки находится по адресу: 119530, город Москва, Очаковское шоссе, дом 40, корп.1,2. Осмотр и последующее фотографирование Объекта оценки проводилось самим Оценщиком.

Обременения и ограничения указанных прав в отношении Объекта оценки: запрещение сделок с имуществом, арест с запретом на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений в отношении недвижимого имущества

Таблица 3.2-1. Состав объекта оценки

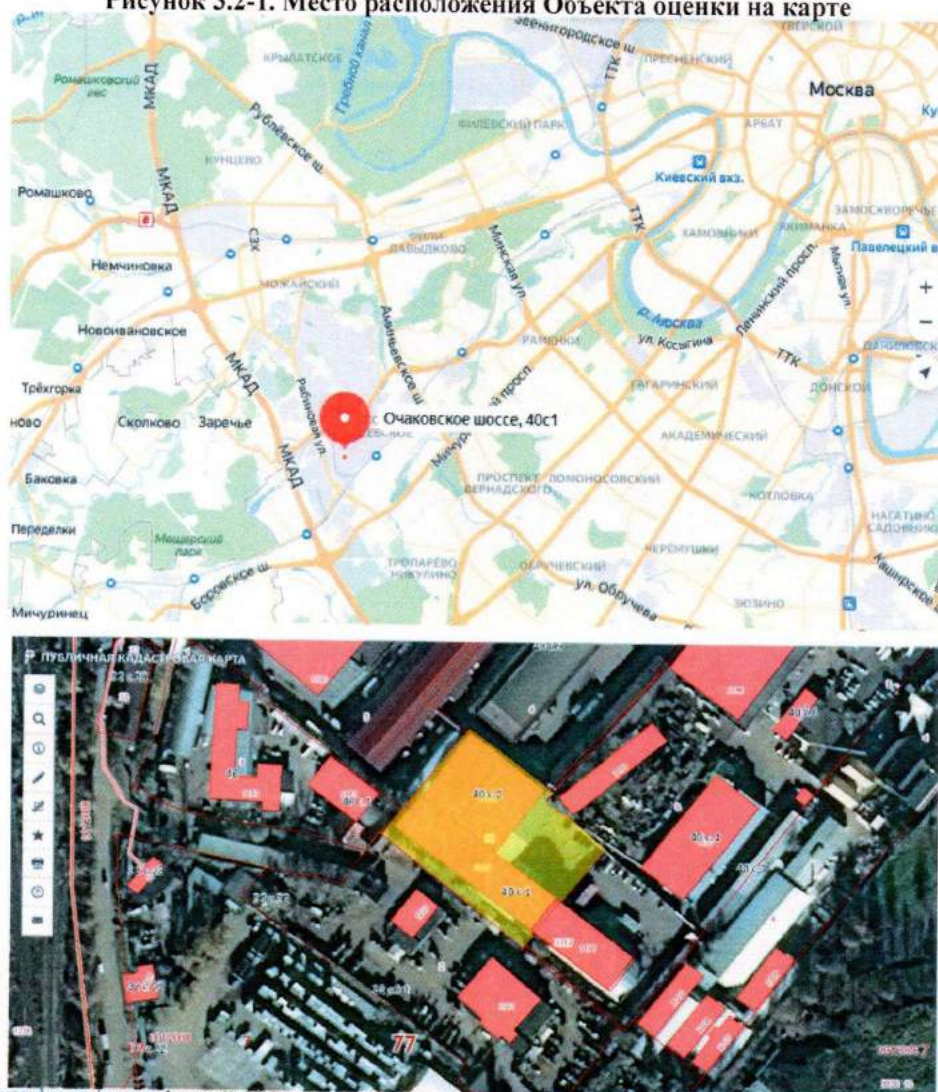
№ п/п	Обременения	Наименование основного средства	Площадь по свидетельству, кв.м.	Назначение объекта	Кадастровый (условный) номер	Дата ввода в эксплуатацию	Кадастровая стоимость, руб. на дату оценки	Описание	Количество этажей	Площадь застройки, кв.м	Площадь по свидетельству, кв.м.	Площадь по техническому паспорту, кв.м.	Объем, куб. м	Свидетельств о праве собственности	№ и дата технического паспорта	№ и дата кадастрового паспорта
1	Ипотека, Право аренды земельного участка, площадью 4 991 кв.м, расположенного по адресу г.Москва, Р-н Очаковское, Митвское, ш.Очаковское, д.40, стр.1, кадастровый номер: 77:07:12008:31	Право аренды земельного участка, площадью 4 991 кв.м, расположенного по адресу г.Москва, Р-н Очаковское, Митвское, ш.Очаковское, д.40, стр.1, кадастровый номер: 77:07:12008:31	4 991,0 ¹	для эксплуатации и здания гаража, склада	77:07:0012008:31	нет	68 434 096,68		нет	4 924,0	4 924,0	4 924,0	нет	Договор долгосрочной аренды земельного участка №М-07-018365 от 23.05.2001 г.	нет	№77:501/11-60193 от 21.10.2011 г.
2	Ипотека, 77-77-12/001/2007-607 от 06.02.2007 (Ипотека) № 77-77-12/011/2009-412 от 17.06.2009 (Ипотека) № 77-01/00-219/2001-52097 от 22.08.2001 (Аренда)	Здание, (Нежилое здание) назначение: склад, площадью 2 571,9 кв.м, расположенного по адресу г.Москва, Р-н Очаковское, Митвское, ш.Очаковское, д.40, стр.1	2 571,9	нежилое	77:07:0012008:11 77	1986	14611081,6 9	Материал стен: блочные	1	1 491,0	2 571,9	2 571,9	11 011,58	77-АГ № 659963 от 15.08.2006 г.	№01 72 08 0010245 от 22.07.2008 г.	№02 72 09 0042253, 02 72 09 0042254 от 29.05.2009 г.
3	Запрещение сделок с имуществом, запрет на совершение регистрационных действий, 77-77/015-77/015/2016-1848/1, Ипотека, 77-77-12/011/2009-412	Здание, (Нежилое здание) назначение: гараж, площадью 532,5 кв.м, расположенного по адресу г.Москва, Р-н Очаковское, Митвское,	532,5 (1901,4 фактическая площадь, по тех паспорту)	нежилое	77:07:0012008:37 44	1987	16 345 758,45	Материал стен: пеноблок	1	1 423,0	532,0	1 901,4	16 557,96	77-АБ № 492355 от 02.12.2003 г.	№01 72 08 0010250 от 22.07.2008 г.	нет

1 Для расчета рыночной стоимости права аренды земельного участка была принята площадь, указанная в Договоре долгосрочной аренды земельного участка №М-07-018365 от 23.05.2001 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Вондига»

№ п/п	Обременения	Наименование основного средства	Площадь по свидетельству У, кв.м.	Назначение объекта	Кадастровый (словесный) номер	Дата ввода в эксплуатацию	Кадастровая стоимость, руб. на дату оценки	Описание	Количество этажей	Площадь застройки, кв.м	Площадь по свидетельству, кв.м.	Площадь по техническому паспорту, кв.м.	Объем, куб. м	Свидетельство о праве собственности и	№ и дата технического паспорта	№ и дата кадастрового паспорта
		ш.Очаковское, д.40, стр.2														

Рисунок 3.2-1. Место расположения Объекта оценки на карте



Источник: <https://yandex.ru/maps>, <https://pkk5.rosreestr.ru>

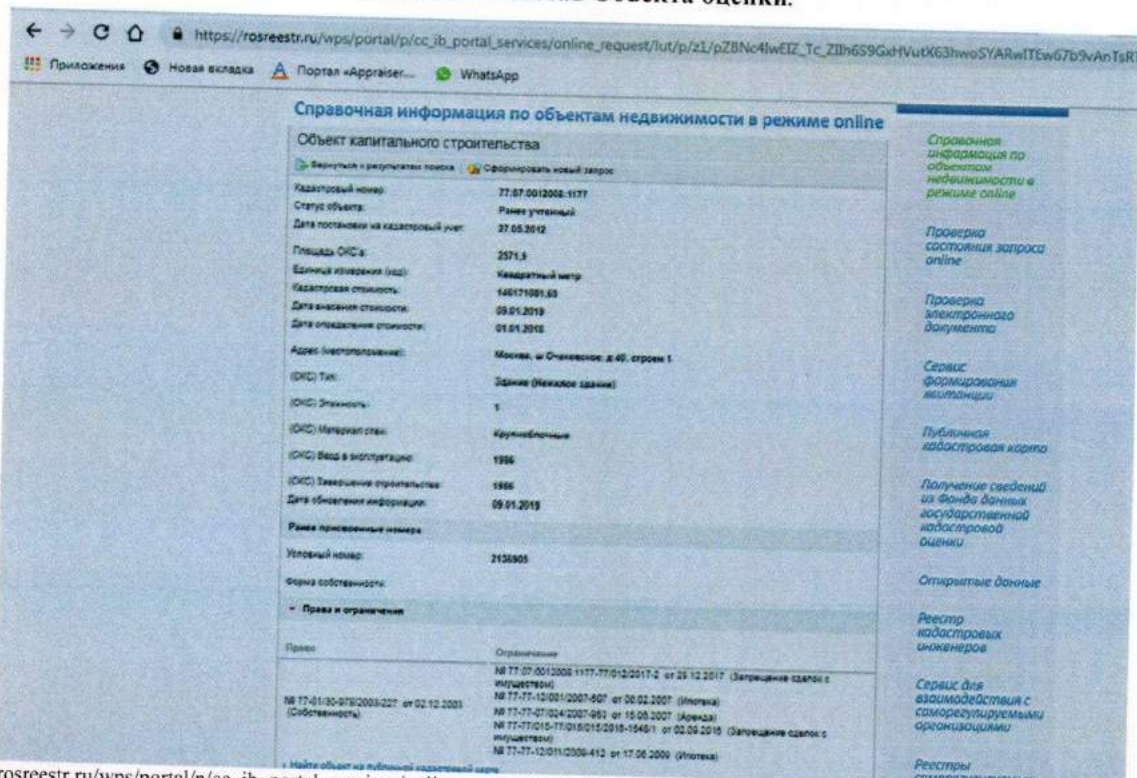
Таблица 3.2-2. Информация об объекте недвижимости - земельном участке, входящем в состав Объекта оценки



<https://pkk5.rosreestr.ru/#x=4167617.042549744&y=7495580.282233382&z=19&text=77%3A07%3A0012008%3A31&type=1&app=search&opened=1>

Данные по размеру площади и кадастровой стоимости земельного участка получены Оценщиком из открытых источников (<https://pkk5.rosreestr.ru/>) и приводятся в отчете информативно, а для целей настоящей оценки для расчета рыночной стоимости права аренды земельного участка была принята площадь, указанная в Договоре долгосрочной аренды земельного участка №М-07-018365 от 23.05.2001 г., составляющая 4 991 кв.м.

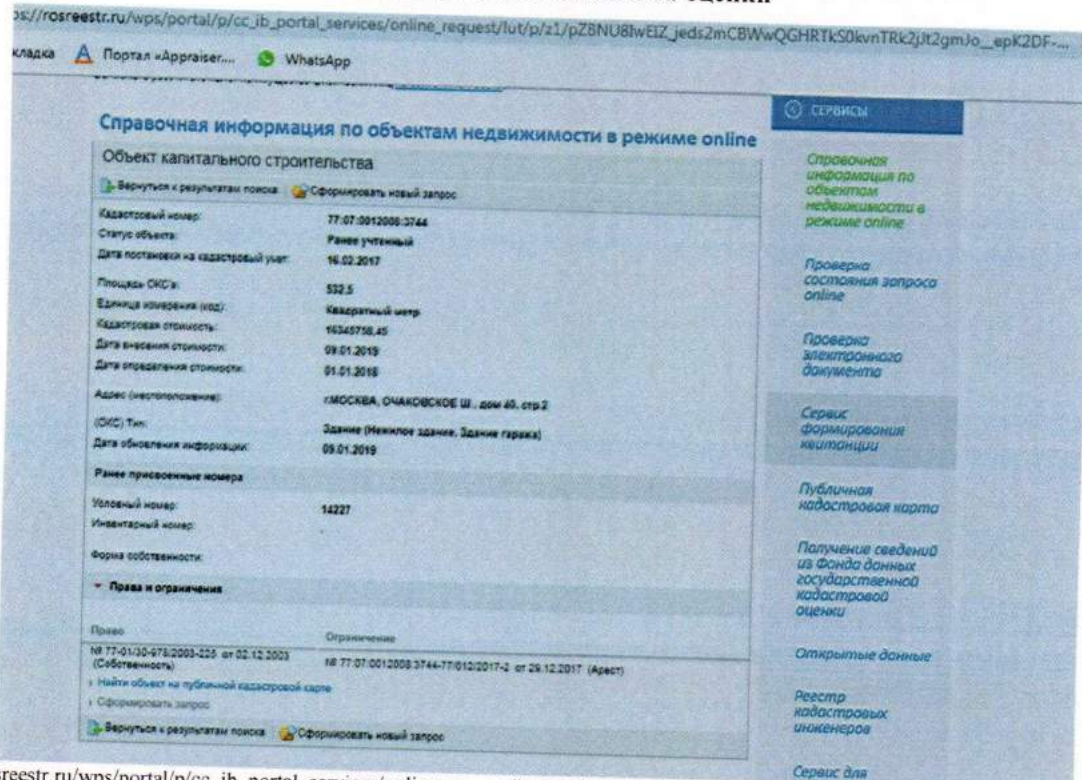
Таблица 3.2-3. Информация об объекте недвижимости -Здание,(Нежилое здание) назначение: склад, входящем в состав Объекта оценки.



https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/!ut/p/z1/pZBNc4fwEIZ_Tc_ZIh6S9GxHVutX63hwoSYARwITEw67b9vAnTsRT

AnTsRT00s5fdfXefd4NidECxZJ9FxnRRS1banMbDZL72Zzjy8WK-
xiGQZ7LAAzWHzAXo46ZghVH8n3krcPNw5RGw8_FNR0TdETiL9yDUmgwTwE8EE99brKa7MZDNAN5fp4HgNHw7eC11KouS6EQfY
CtYirnhLuPdN1zmyf6uxGIRmSaL.Pevj7ONa6WmKI-
FzCzHrWHHRJoK0TCgA3AFjGaYByGrq1E5jbSPztZB6FaGdGWTXoSXHeavDZn0es1Uzpp6nPR6YNxV1VC6F92o3nOduLLFoJhEPgdRu
tSVEL2qjo9dQ5dliQ3VaqY5CKx3npF2d6Quq-4MPrijQLtUWw68uMLRuujerNssaa7ZINiT9A8VZVo8HV-
AFGs7N3/p0/IZ7_01HA1A42KODT90AR30VLN22001=CZ6_GQ4E1C41KGQ170AIAK131G00T5=MEcontroller!QCPOjectDataController
==/?object_data_id=77:7:12008:1177&dbName=firLite®ion_key=177

Таблица 3.2-4. Информация об объекте недвижимости -Здание,(Нежилое здание) назначение: гараж, входящем в состав Объекта оценки



https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/!ut/p/z1/pZBNc4IwEIZ_Tc_ZAlp6S9GxHVutX63hwoSYARwITew67b9
vAnTsRT00s5fdfXefd4NidECxZJ9FxnRRS1banMbDZL4OZjgK8GK-
xiGQZ7LAPp4D7Abo46ZghVH8n3krcPNw5RGw8_FNR0TdETiL9yDUmgwTwE8Ek8BbrKa7MZCND-
8vS88DwGjrdvBaalWXpVICIPsBWMVzwt1Huu65zRP93QhElzJNlvvXx9nGtVJTMdCZpbj1rBjlk2FaBhOwAZgixhN_DAIXFUJzG2kf3ay
DkK1MqIltm_QkuO40eW3OopdrpnT51Oei0w_GXVUJoX_ZjeY524kvWxgNgiHuMFqXohKyV9XpqXPoEiG5qVLFJBeJ9dYryvaG1H3FhdEf
bxNoLymyXF9mbNlwbVRvljXWbM9sqv0BireqGvIX4wcLyxUE/p0/IZ7_01HA1A42KODT90AR30VLN22001=CZ6_GQ4E1C41KGQ170AIA
AK131G00T5=MEcontroller!QCPOjectDataController==/?object_data_id=77:7:12008:3744&dbName=firLite®ion_key=177

Объект оценки расположен в Западном административном округе Москвы в районе Очаково-Матвеевское.

Западный административный округ состоит из 13 районов, занимает площадь в 153 034 км2 и населяют Западный округ 1 098 482 человек (на 1 января 2010 года).

По Западному округу идут четыре ветки метро Кольцевая линия, Арбатско-Покровская линия, Филевская линия и Сокольническая линия. Западный округ граничит с Центральным округом, с Северо-Западным округом и с Юго-Западным округом.

Округ был создан 10 июля 1991 года и в первоначальный состав Западного округа входило 17 районов, в 1993 году было решено объединить два района Никулино и Тропарево, а в 1994 году объединились еще два района Дрогомилловский и Кутузовский и в 1997 году объединению подверглись четыре района Матвеевское с Очаковым и Мосфильмовский район с районом Раменки. В данный момент Западный округ имеет 13 районов.

Западный округ имеет статус самого престижного и самым лучшим экологически чистым округом. На проспекте Вернадского имеются многочисленные постройки институтов и университетов, построенные еще в советские времена и близлежащие жилые дома служили местом проживания для научных работников, студентов и профессоров университетов. Много посольств расположились в районе Раменки. Рядом с округом, в постсоветское время, была сделана зона элитной коттеджной застройки, организованная крупными магнатами и звездами шоу-бизнеса.

Общая протяжённость границы района Очаково-Матвеевское - примерно 22,91 км

Улица Очаковское шоссе располагается в районе Очаково-Матвеевское Западного административного округа города Москвы. Общая протяженность улицы: 2,4 км. Проходит параллельно Киевской железной дороге от Аминьевского шоссе до улицы Генерала Дорохова. К шоссе примыкает проезд Стройкомбината.

Транспорт

- Станция Очаково (300 м).
- Метро Кунцевская, далее автобус 11.
- По шоссе следуют автобусы:
- № 11 (Станция Очаково — Ул. Герасима Курина)
- № 807 (Станция Очаково — Пищекомбинат) через Верейскую улицу, улицу Генерала Дорохова и Рябиновую улицу.
- Метро Озерная: 2,7 км
- Метро Мичуринский проспект: 3,8 км
- Метро Юго-Западная: 4,3 км

(Источник: <https://ru.wikipedia.org/wiki/>, <http://street-moscow.ru/>)

Таблица 3.2-5. Описание объекта оценки

Показатели	Описание или характеристика показателя
Здание, (Нежилое здание) назначение: склад, общей площадью 2571,9 кв.м	
Месторасположение	119530, город Москва, Очаковское шоссе, дом 40, корп.1
Функциональное назначение здания	Нежилое
Кадастровый номер здания	77:07:0012008:1177
Материал стен	Блочные
Год постройки	1986 г.
Общая площадь объекта, кв.м.	2 571,9 кв.м.
Строительный объем, куб.м.	11 011,58 куб.м.
Площадь застройки, кв.м.	1 491,0 кв.м
Инвентаризационная стоимость (тыс. руб.)	Нет информации
Этажность (без учета подземных этажей)	1
Общий процент износа	Нет информации
Кадастровая стоимость объекта на 12.07.2019 г., руб.	146 171 081,69 руб.
Благоустройство/наличие подведенных коммуникаций	Водопровод, канализация, отопление центральное от ТЭЦ, электроснабжение
Тип помещений по документу	Офисно-складские
Состояние здания и его строительных конструкций и элементов (субъективная оценка)	Хорошее современное востребованное рынком - Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки
Состояние внутренней отделки	Рабочее состояние
Памятник истории и архитектуры	Нет
Дополнительная информация	По состоянию на дату оценки нежилое здание не эксплуатируется.
Здание, (Нежилое здание) назначение: гараж, общей площадью 532,5 кв.м (1901,4 кв.м фактическая площадь, по тех паспорту)	
Месторасположение	119530, город Москва, Очаковское шоссе, дом 40, корп.1
Функциональное назначение здания	Нежилое
Кадастровый номер здания	77:07:0012008:3744
Материал стен	Пеноблоки
Год постройки	1987 г.
Общая площадь объекта, кв.м.	532,5 кв.м (1901,4 кв.м фактическая площадь, по тех паспорту)
Строительный объем, куб.м.	16 557,96 куб.м.
Площадь застройки, кв.м.	1 423,0 кв.м
Инвентаризационная стоимость (тыс. руб.)	Нет информации
Этажность (без учета подземных этажей)	1
Общий процент износа	Нет информации
Кадастровая стоимость объекта на 12.07.2019 г., руб.	16 345 758,45 руб.
Благоустройство/наличие подведенных коммуникаций	Водопровод, канализация, отопление центральное от ТЭЦ, электроснабжение
Тип помещений по документу	Офисно-складские
Состояние здания и его строительных конструкций и элементов (субъективная оценка)	Хорошее современное востребованное рынком - Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки
Состояние внутренней отделки	Рабочее состояние
Памятник истории и архитектуры	Нет
Дополнительная информация	По состоянию на дату оценки нежилое здание не эксплуатируется.

Показатели	Описание или характеристика показателя
Информация о земельном участке	
Местоположение	119530, город Москва, Очаковское шоссе, дом 40, корп.1
Кадастровый квартал	77:07:0012008
Кадастровый номер	77:07:0012008:31
Вид права	Право долгосрочной аренды
Площадь земельного участка по данным росреестра, кв.м.	4 924,0 кв.м
Площадь земельного участка по данным Договора долгосрочной аренды земельного участка №М-07-018365 от 23.05.2001 г., кв.м	4 991,0 кв.м
Площадь земельного участка под застройкой, кв.м. согласно данным из технического паспорта	2 914,0 кв.м
Кадастровая стоимость (4 924,9 кв.м) на 09.01.2019 г., руб.	68 434 096,68руб.
Категория земельного участка на котором расположено здание	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование земельного участка	Для размещения объектов, характерных для населенных пунктов
Разрешенное использование земельного участка по документу	для эксплуатации здания гаража, склада
Фактическое использование земельного участка	Размещение нежилых офисно-складских зданий 1986-87 годов постройки. По состоянию на дату оценки нежилые здания не эксплуатируются.

Информация для анализа рынка недвижимости, выбора аналогов и данных по ним получена из различных источников, включая сайты агентств недвижимости, периодические издания по недвижимости. Описание Объекта оценки осуществлялось на основании документов, представленных Заказчиком.

3.2.2. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Рисунок 3.2-2. Земельный участок, на котором расположены оцениваемые объекты



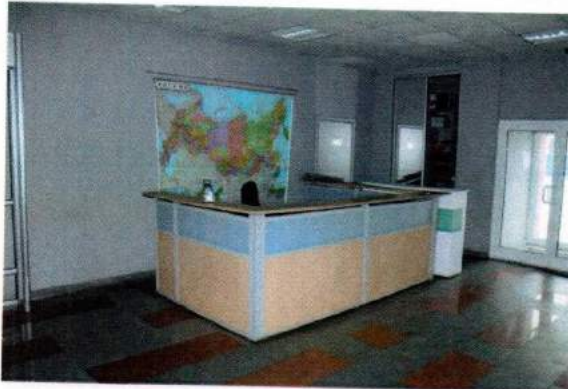
Рисунок 3.2-3. Объект оценки – Здание,(Нежилое здание) назначение: склад, общей площадью 2571,9 кв.м.

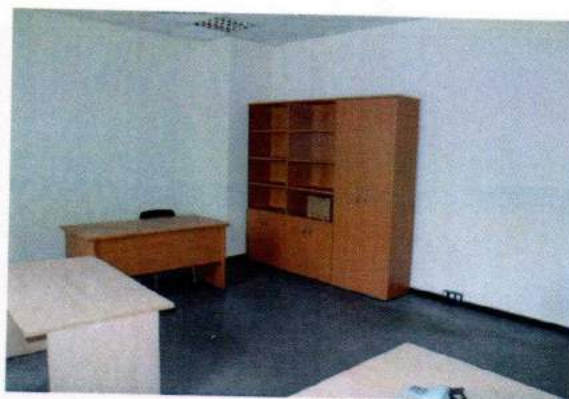


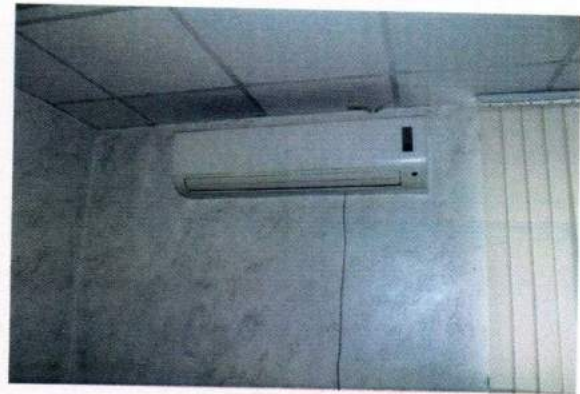


Рисунок 3.2-4. Объект оценки - Здание,(Нежилое здание) назначение: гараж, общей площадью 532,5 кв.м (1901,4 кв.м, фактическая площадь, по тех паспорту)













Источник информации: Фотографирование проводилось Оценщиком.

3.3. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

3.3.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

- ✓ Договор долгосрочной аренды земельного участка №М-07-018365 от 23.05.2001 г.;
- ✓ Письмо от Департамента городского имущества города Москвы № ДГИ-1-77991/18-1 от 12.08.2019 г.;
- ✓ Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № 77/100/076/2018-1915 от 14.03.2018 г.;
- ✓ Кадастровый паспорт земельного участка № 77/501/11-60193 от 21.10.2011 г.;
- ✓ Ситуационный план земельного участка;
- ✓ Проект переустройства нежилого здания с устройством двух антресолей №2004-1735 от июля 2004 г.;
- ✓ Свидетельство о государственной регистрации права №77 АБ 492355 от 02.12.2003 г.;
- ✓ Выписка из технического паспорта на здание (строение) №01 72 08 0010250 от 17.04.2007г.;
- ✓ Экспликация № 01 72 08 0010246 от 22.07.2008 г.;
- ✓ Свидетельство о государственной регистрации права №77 АГ 659963 от 15.08.2006 г.;
- ✓ Выписка из технического паспорта на здание (строение) № 01 72 09 0042276 от 14.04.2007г.;
- ✓ Экспликация № 02 72 09 0042274 от 28.05.2009 г.;
- ✓ Кадастровый паспорт № 02 72 09 0042253 от 29.05.2009 г.;
- ✓ Договор залога недвижимости (ипотеки) №08/зкл-09-2 от 17.06.2009 г.;
- ✓ Решение по Делу №А40-88493/17-66-126 Арбитражного суда города Москвы от 05.02.2018 г.

3.3.2. ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНЫХ АКТОВ

- ✓ Налоговый кодекс РФ.
- ✓ Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в действующей редакции).
- ✓ Федеральный закон Российской Федерации «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.2006 г. №157-ФЗ

- ✓ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №297;
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №298;
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №299;
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. №611;

3.3.3. ПЕРЕЧЕНЬ МЕТОДИЧЕСКОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

- ✓ Коростылев С.П., «Основы теории и практики оценки недвижимости», Учебное пособие, М., Русская Деловая Литература, 1998.
- ✓ Грязнова А. Г., Федотова М. А., «Оценка недвижимости», Учебное пособие, М., Финансы и статистика, 2008;
- ✓ «Справочник оценщика недвижимости», Том I «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», под ред. Лейфер Л.А., - НН.: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2014

3.3.4. ПЕРЕЧЕНЬ ИСТОЧНИКОВ ВНЕШНЕЙ ИНФОРМАЦИИ

- ✓ Интернет-ресурсы: www.domofond.ru, www.cian.ru/, [http:// realty.dmir.ru](http://realty.dmir.ru), www.realty4sale.ru, <https://www.avito.ru>, и др.

3.4. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Процесс оценки основан на научном методе, и применим к решению широкого круга оценочных задач. Основными этапами определения стоимости Объекта оценки являются:

1. Подготовка информации для проведения оценки
 - 1.1. Анализ полученных документов на предмет полноты и достаточности информации. Выявление специфических особенностей Объекта (-ов) оценки.
 - 1.2. Сбор и анализ внешней информации, необходимой для оценки. Обзор региона (экономический, территориальный, экологический, политический, правовой и т.д.), анализ рынка, к которому относится Объект оценки и т.д.
2. Анализ наиболее эффективного использования.
3. Выбор подходов и методов оценки.
4. Расчет рыночной стоимости объекта (-ов) в рамках затратного подхода.
5. Расчет рыночной стоимости объекта (-ов) в рамках сравнительного подхода
6. Расчет рыночной стоимости недвижимого (-ов) имущества в рамках доходного подхода
7. Анализ полученных на основе трех подходов результатов с целью выявления наиболее/наименее достоверных. Согласование результатов.

При согласовании результатов расчета стоимости Объекта оценки учитывается вид стоимости, установленный в Задании на оценку, а также выводы Оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов.

Производится обоснование выбранного Оценщиком способа согласования, допущений и использованной информации. В случае применения для согласования процедуры взвешивания, производится обоснование выбора использованных весов.

8. Составление Отчета об оценке.

В качестве последнего этапа, Оценщик пишет Отчет о своих выводах и суждениях и передают Заказчику.

В рамках настоящего Отчета при выполнении работ по определению рыночной стоимости Объекта оценки были использованы:

- ✓ Доходный подход (отказ от использования);

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования Объекта оценки.

- ✓ Затратный подход (Метод сравнительной единицы)

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения Объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство Объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии Объекта оценки с использованием применявшихся при создании Объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение Объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Метод сравнительной единицы предполагает использование данных о стоимости какого-либо параметра (единицы сравнения, единицы «мощности») объекта, например, 1 куб. м строительного объема или 1 кв. м общей площади в зданиях определенного типа, 1 п. м линейно-плоскостных сооружений и т.д.

- ✓ Сравнительный подход (метод сравнительного анализа продаж).

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на сравнении Объекта оценки с объектами - аналогами Объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом Объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный Объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Метод сравнительного анализа продаж основывается на определении статистическим выборочным методом рыночной стоимости недвижимого имущества на вторичном рынке на дату оценки в месте оценки.

3.5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.5.1. АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Экономику страны характеризуют такие показатели, как:

- изменение валового внутреннего продукта;
- темпы роста промышленного производства;
- изменение объема инвестиций в основной капитал;
- объемы внешней торговли;
- курсы валют;
- объем государственного долга;
- объем денежной массы;
- уровень инфляции.

Данный перечень индикаторов не является исчерпывающим, но они позволяют дать полную картину экономической ситуации в стране и перспективы экономического развития. Обзор экономики составлен по состоянию на 01.08.2019 г. на основе статистики, аналитических материалов и прогнозов Центрального банка РФ, Минэкономразвития РФ, Федеральной службы государственной статистики и других источников.

Рост ВВП, по оценке Минэкономразвития России, составил 0,8 % г/г во 2кв19 и 0,7 % г/г в целом за 1П19. В отраслевом разрезе во 2кв19, как и в 1кв19, основной вклад в экономический рост внесло промышленное производство. Динамика в других базовых отраслях – строительстве, торговле, транспортно-логистическом комплексе – оставалась слабой. Некоторое ускорение экономического роста во 2кв19 связано главным образом с сокращением отрицательного вклада оптовой торговли.

Таблица 3.5-1. Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	2кв19	июн.19	май.19	апр.19	1кв19	2018	2017
ВВП	0,8*	0,7*	0,1*	1,8*	0,5	2,3	1,6
Сельское хозяйство	1,2	1,1	1,0	1,4	1,1	-0,6	2,9
Строительство	0,1	0,1	0,2	0,0	0,2	5,3	-1,2
Розничная торговля	1,5	1,4	1,4	1,6	1,9	2,8	1,3
Грузооборот транспорта	1,3	0,3	0,9	2,6	2,2	2,9	5,6
Промышленное производство	3,0	3,3	0,9	4,6	2,1	2,9	2,1
Добыча полезных ископаемых	3,3	2,3	2,8	4,2	4,7	4,1	2,1
добыча угля	-0,1	-0,9	0,2	0,1	3,1	4,2	3,7
добыча сырой нефти и природного газа	3,1	2,3	2,8	4,0	4,5	2,8	0,4
добыча металлических руд	5,3	3,3	6,2	6,4	10,9	4,6	3,5
добыча прочих полезных ископаемых	1,4	1,8	-7,7	9,8	-3,5	4,0	15,6
Обрабатывающие производства	2,4	3,4	-1,0	4,7	1,3	2,6	2,5
пищевая промышленность	0,7	-1,9	-1,2	5,1	4,0	4,4	1,5
легкая промышленность	-4,6	-6,2	-6,8	-1,0	-2,6	2,3	5,4
деревобработка	3,1	0,9	1,2	7,3	7,3	11,7	3,9
производство кокса и нефтепродуктов	-1,6	-4,8	-4,3	4,3	2,0	1,8	1,1
химический комплекс	5,1	3,1	-0,9	12,9	3,3	3,3	5,8
производство прочей неметаллической минеральной продукции	5,8	1,7	5,4	10,5	8,4	4,4	11,2
металлургия	3,9	13,4	-0,8	-0,7	2,6	1,6	0,8
машиностроение	-4,6	-0,9	-9,5	-3,3	-7,7	1,2	5,6
прочие производства	6,7	2,9	5,3	11,7	6,9	1,4	-2,3
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	1,5	2,5	1,8	1,0	-1,5	1,6	-0,4
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	2,1	-1,8	0,8	7,4	0,9	2,0	-2,1

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.
* Оценка Минэкономразвития России.

Во 2кв19 наблюдалось дальнейшее замедление потребительского спроса в условиях сохранения слабой динамики доходов населения. Рост оборота розничной торговли во 2кв19 продолжил замедление в годовом выражении, главным образом за счет непродовольственных товаров. Ухудшение годовой динамики наблюдалось также в сфере общественного питания и платных услуг населению.

Таблица 3.5-2. Показатели потребительской активности

	6 мес	2кв19	июл.19	май.19	апр.19	1кв19	2018	2017	2016
Оборот розничной торговли									
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,7	1,5	1,4	1,4	1,6	1,9	2,8	1,3	-4,8
в % к предыдущему периоду (SA)	-	0,3	0,1	0,1	0,1	0,3	-	-	-
Продовольственные товары									
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,6	1,6	1,4	1,7	1,5	1,5	2,1	1,1	-6,2
в % к предыдущему периоду (SA)	-	0,6	0,2	0,2	0,2	0,5	-	-	-
Непродовольственные товары									
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,8	1,4	1,5	1,0	1,7	2,2	3,5	1,5	-4,5
в % к предыдущему периоду (SA)	-	0,2	0,3	0,1	-0,1	0,0	-	-	-
Платные услуги									
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,2	-1,5	-3,5	-1,0	-0,4	-0,8	1,4	1,4	0,7
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-0,4	-0,7	0,0	-0,2	-0,3	-	-	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 3.5-3. Показатели инвестиционной активности

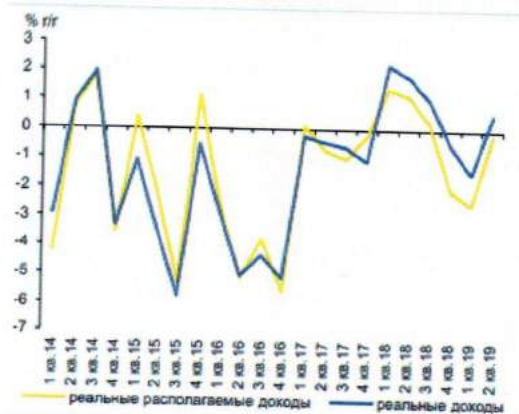
	2кв19	июл.19	май.19	апр.19	1кв19	2018	2017
Инвестиции в основной капитал							
% к соответствующему периоду предыдущего года					0,5	4,3	4,8
% к предыдущему периоду (SA)					-0,1		
Строительство							
% к соответствующему периоду предыдущего года	0,1	0,1	0,2	0,0	0,2	5,3	-1,2
% к предыдущему периоду (SA)	0,9	-0,2	0,2	-0,1	-0,6		
Производство инвестоваров							
% к соответствующему периоду предыдущего года	2,8	3,3	0,7	4,7	5,0	8,4	13,2
% к предыдущему периоду (SA)	0,5	3,2	-0,7	-0,6	1,3		
Импорт инвестоваров из дальнего зарубежья							
% к соответствующему периоду предыдущего года	-3,6	-4,9	-10,5	5,0	-6,3	-4,4	28,5
% к предыдущему периоду (SA)	-1,8	2,0	-6,8	3,2	3,0		
Импорт инвестиционных товаров							
% к соответствующему периоду предыдущего года			7,1	0,6	-12,4	-14,3	40,6
% к предыдущему периоду (SA)			5,1	8,4	5,9		
Грузоперевозки инвест. товаров							
% к соответствующему периоду предыдущего года	-1,9	2,0	-5,4	-2,2	-4,4	-6,7	-4,8
% к предыдущему периоду (SA)	-4,3	2,8	-1,3	-0,9	3,9		

Источник: ФТС, Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Реальные располагаемые доходы во 2кв19 сократились на 0,2 % г/г (-2,5 % г/г кварталом ранее) на фоне опережающего роста процентных платежей по кредитам. По оценке Минэкономразвития России, негативный вклад опережающего роста процентных платежей составил -0,7 п.п. Рост реальных располагаемых доходов без учета процентов по кредитам в апреле–июне оценивается на уровне 0,5 % г/г. При этом динамика компонентов реальных доходов населения остается разнонаправленной.

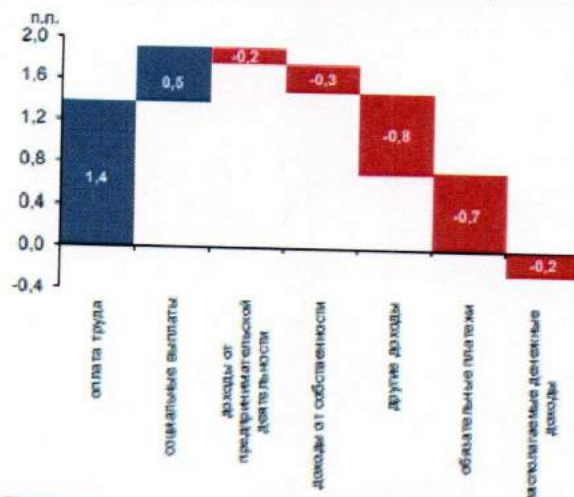
Оплата труда наемных работников и социальные трансферты с учётом инфляции демонстрируют положительную динамику. В то же время такие компоненты доходов, как доходы от предпринимательской деятельности, доходы от собственности и ненаблюдаемые доходы, в реальном выражении продолжают сокращаться.

Рисунок 3.5-1. Динамика реальных доходов во 2кв19



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рисунок 3.5-2. Вклады компонентов в динамику реальных располагаемых доходов за 2кв19



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Уровень безработицы сохраняется на историческом минимуме (4,6 % SA), что главным образом связано с ограничениями со стороны предложения трудовых ресурсов. Во 2кв19 продолжилось снижение численности рабочей силы как в годовом выражении, так и в терминах последовательных приростов. Отрицательную динамику демонстрировала численность и занятого, и безработного населения. О формировании негативной тенденции спроса на трудовые ресурсы свидетельствуют данные портала HeadHunter: в мае и июне количество вакансий, размещенных на портале, сокращалось в годовом выражении.

Рисунок 3.5-3. Уровень безработицы во 2 кв 2019 г.



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

По оценке Минэкономразвития России, инвестиции в основной капитал во 2кв19 демонстрировали околонулевую динамику, что в том числе связано с сокращением инвестиционных расходов федерального бюджета по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года (на -11,9 % г/г в январе–мае). Отрицательный вклад данного фактора в годовые темпы роста инвестиций в основной капитал за период с начала года оценивается на уровне -0,9 п.п. Во 2кв19 индикаторы инвестиционного спроса демонстрировали слабую динамику: в апреле–июне выпуск отечественного оборудования и строительных материалов по-прежнему рос умеренными темпами, продолжилось падение инвестиционного импорта машин и оборудования, годовые темпы роста объема строительных работ с начала текущего года сохраняются вблизи нулевой отметки.

Таблица 3.5-4. Показатели рынка труда 2 кв 2019 г.

	6 мес	2кв19	июн.19	май.19	апр.19	1кв19	2018	2017
Реальная заработная плата								
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,8	2,3	2,3	1,6	3,1	1,3	8,5	2,9
в % к предыдущему периоду (SA)	-	1,5	0,6	-0,4	0,8	1,0	-	-
Номинальная заработная плата								
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,0	7,4	7,1	6,8	8,4	6,5	11,6	6,7
в % к предыдущему периоду (SA)	-	2,5	0,7	0,1	1,1	2,2	-	-
Реальные располагаемые доходы								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,3	-0,2	-	-	-	-2,6	0,1 ²	-0,5
в % к предыдущему периоду (SA)	-	0,3	-	-	-	-0,2	-	-
Реальные денежные доходы								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,4	0,5	-	-	-	-1,5	1,1 ³	-0,7
в % к предыдущему периоду (SA)	-	0,2	-	-	-	-0,1	-	-
Численность рабочей силы*								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,2	-1,3	-1,0	-1,5	-1,4	-1,2	-0,1	-0,7
млн. чел. (SA)	75,4	75,3	75,4	75,3	75,4	75,5	-	-
Численность занятых*								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,0	-1,1	-0,8	-1,3	-1,2	-0,9	0,3	-0,3
млн. чел. (SA)	71,9	71,9	71,9	71,8	71,9	72,0	-	-
Численность безработных*								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-5,7	-5,3	-5,9	-5,7	-4,3	-6,0	-7,8	-6,5
млн. чел. (SA)	3,5	3,5	3,4	3,5	3,5	3,5	-	-
Уровень занятости*								
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	59,4	59,3	59,4	59,3	59,3	59,4	-	-
Уровень безработицы**								
в % к рабочей силе (SA)	4,7/4,6	4,6/4,6	4,4/4,6	4,5/4,6	4,7/4,6	4,8/4,6	4,8/-	5,2/-

* Данные за 2016–2017 гг. представлены по возрастной группе «15–72 года», за 2018 год – по возрастной группе «15 лет и старше».
 ** Данные за 2016 год представлены по возрастной группе «15–72 года», за 2017–2018 год – по возрастной группе «15 лет и старше».
 Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Внешний спрос также оказывал негативное воздействие на уровень экономической активности. Экспорт товаров и услуг во 2кв19 сократился в годовом выражении впервые с сентября 2016 года. В апреле–июне нефтегазовый экспорт снизился на 8,1 % г/г, нефтегазовый – на 5,0 % г/г, что было связано как с динамикой цен, так и с сокращением физических объемов экспорта по большинству товарных групп.

Российский рубль в последние месяцы продолжал демонстрировать более позитивную динамику, чем валюты других стран с формирующимися рынками. В апреле–июле российская валюта укрепилась на 3,0%, при этом к концу июня валютный курс достиг уровней 62–63 рублей за доллар США. За тот же период индийская рупия, мексиканское песо, южноафриканский ранд, бразильский реал и турецкая лира укрепились менее существенно. Валюты Китая, Турции и восточноевропейских стран по итогам апреля–июля продемонстрировали ослабление по отношению к доллару США.

Источник информации:

http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/bfd8a471-8106-4e61-9ee2-56045ec5fa08/190806_econ_pic.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=bfd8a471-8106-4e61-9ee2-56045ec5fa08

3.5.2. ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ

3.5.2.а. Краткий обзор сделок с офисной и складской недвижимостью Москвы в 2019 году

Во втором квартале 2019 года рынки b2b демонстрировали умеренный оптимизм. Бизнес адаптировался к повышению НДС, высокой стоимости денег, низкому инфляционному давлению. Темпы роста экономики замедлились, однако это не вызывает опасений у властей, поскольку сегодня национальные проекты рассматриваются как фактор развития экономики. А в полной мере их эффект скажется не ранее 2020 года.

Фактически предлагается модель укрупнения и огосударствления бюджетобразующих отраслей и балансирования развития с помощью национальных проектов.

Строительство и недвижимость по-прежнему находятся в зоне кредитного сжатия. Переход на проектное финансирование строительства жилья может подстегнуть рост кредитного рынка в строительстве, однако это будет происходить постепенно, и, скорее всего, эффект будет виден не раньше 2020 года.

Рост долга в оптовой и розничной торговле остановился. Розничный рынок зажат между снижающимися доходами населения с одной стороны, и ростом издержек с другой. В этой ситуации отрасль перешла в режим жесткой экономии, сокращая складские запасы и удешевляя ассортимент.

Эксперты считают, что инвестиционная активность на рынке коммерческой недвижимости России несколько увеличилась, однако говорить о восстановлении рынка пока рано. Возобновление инвестиционной активности будет сопровождаться движением ставок капитализации.

Офисная недвижимость в I полугодии 2019 года

В I полугодии 2019 года было введено в эксплуатацию 7 объектов или 120 000 кв. м офисных площадей (4 из которых во II квартале - 92 000 кв. м), что сопоставимо с объемом нового строительства за весь прошлый год (127 000 кв. м).

Крупнейшим открытием II квартала стал бизнес центр класса А «Искра-Парк» (62 000 кв. м). Первый крупный офисный объект (более 30 000 кв. м) за последние полтора года.

На рынке снова появляются необходимые крупные блоки в пределах МКАД. Продолжает активно развиваться северо-западное направление. Здесь расположено более 70% нового строительства в 2019 году.

В 2019 году новое строительство офисной недвижимости увеличится более, чем в два раза относительно 15-летнего антирекорда прошлого года и составит порядка 350 000 кв. м. В 2019 – 2021 гг. будет введено 900-950 000 кв. м офисной недвижимости, из них около 600 000 кв. м будет составлять класс А.

Рисунок 3.5-4. Новое строительство по классам, тыс. кв. м



Снижения спроса после рекордного 2018 года не произошло. Объем спроса в I полугодии 2019 года сравним с аналогичным показателем 2018 года, 962 000 кв. м и 950 000 кв. м, соответственно.

Уровень спроса в том числе поддерживается ростом количества договоров предварительной аренды. Ввиду ограниченного предложения качественных крупных блоков в востребованных объектах, арендаторы все чаще рассматривают опцию заключения договоров предварительной аренды в строящихся или планируемых объектах.

Крупнейшей сделкой офисного сегмента является сделка ПАО «Росбанк» с площадями в БЦ ОКО. Существенно выросла доля сделок площадью более 3000 кв. м – с 17,2% в 2018 году до 26% в I полугодии 2019 года.

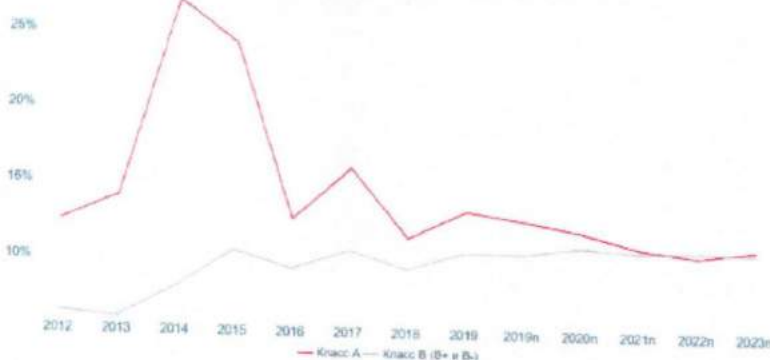
Рисунок 3.5-5. Крупнейшие сделки I полугодия 2019 года



Благодаря развитию коворкингов операторы гибких рабочих пространств становятся одними из наиболее активных игроков по доле заключенных сделок (6,4%). Однако бессменным лидером по-прежнему являются компании банковского и финансового сектора, которые превышают этот показатель почти в 5 раз (31%). Сделки строительных и IT-компаний составили 4,7% и 3,9% от общего числа сделок соответственно.

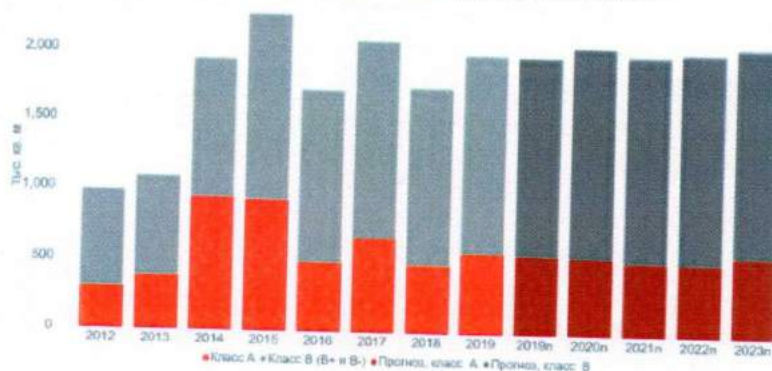
Уровень вакансии продолжает расти с конца 2018 года, несмотря на здоровый спрос со стороны арендаторов. В конце II квартала 2019 года уровень вакансии составляет 11,2% (класс А – 13,3%, класс В – 10,5%), что на 1,3 п.п. больше, чем в конце 2018 года, когда эксперты наблюдают рекордное количество сделок на рынке.

Рисунок 3.5-6. Доля свободных помещений



Увеличение вакансии связано со стабилизацией уровня спроса и возросшим уровнем нового строительства (за первое полугодие было введено 90% объема нового строительства за весь прошлый год). Несмотря на поддержание текущего уровня строительства в ближайшие 3 года, новые площади будут заполняться арендаторами. Уровень вакансии будет держаться на уровне 11%.

Рисунок 3.5-7 Свободные помещения, тыс. кв. м



Центр и западное направление остаются самыми популярными при выборе офиса. Максимальное количество сделок было заключено в этих районах. Уровень вакансии в Новой Москве продолжает постепенное снижение. Арендаторы используют возможности арендовать качественные офисы по ставкам ниже, чем в Центральном Деловом Районе.

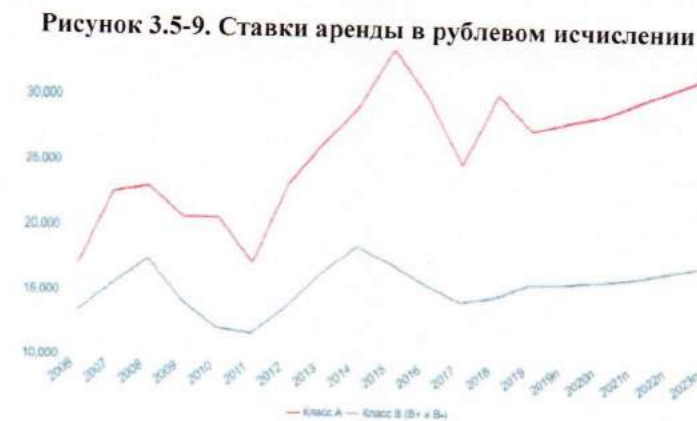
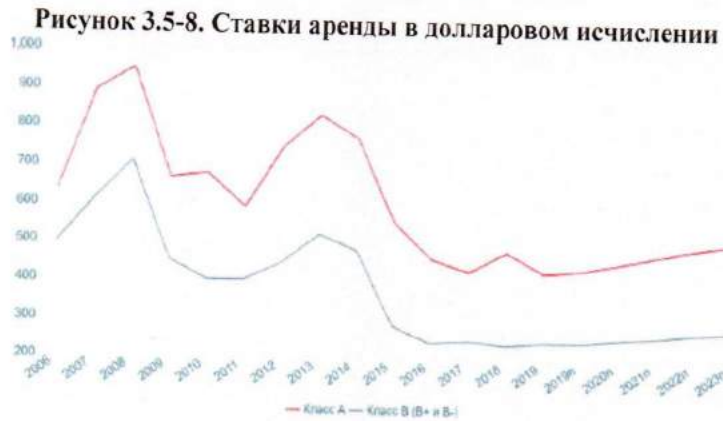
Освободившиеся после рекордного объема спроса офисные площади вышли на рынок в начале 2019 года в I полугодии 2019 года площади начали абсорбироваться. По итогам года, эксперты ожидают, что поглощение вернется в положительную зону. В ближайшие годы поглощение будет оставаться положительным.

С начала 2019 года наблюдается рост средней арендной ставки на качественные офисные площади. По состоянию на июль 2019 года рост составил 3,5 п.п. относительно показателя 2018 года.

Таблица 3.5-5. Рублевые VS долларовые договоры аренды, июль 2019

Класс	Валюта договора	Объем сделок (кв.м)	Ставка
«А»	USD	67 634	569 \$
	RUB	239 096	24 787 руб.
«В+» / «В-»	USD	7 748	548 \$
	RUB	642 884	15 680 руб.

Средневзвешенный долларовой эквивалент ставок аренды в классе А по состоянию на июль 2019 года составляет \$429 за кв. м в год (27 855 руб. за кв. м в год). Средневзвешенный рублевый эквивалент ставок по сделкам аренды в классе В – 15 945 руб. за кв. м в год (\$245 за кв. м в год).



Средняя ставка продолжит расти на 4-6% в год в ближайшие годы.

Складская недвижимость в I полугодии 2019 года

В I полугодии 2019 года в Московском регионе введено 76 000 кв. м спекулятивного строительства. Наименьший объем за последние 5 лет.

Темпы строительства новых объектов в Москве и МО остаются невысокими. По итогам I полугодия 2019 года на рынке недвижимости Московского региона было введено в эксплуатацию 279 000 кв. м складских площадей, что сравнимо с аналогичным показателем 2018 года (241 000 кв. м).

Рисунок 3.5-10. Ежегодный ввод в эксплуатацию новых площадей класса А и В, тыс. кв. м



Основная доля нового строительства (73%) формируется зданиями, построенными по схеме «под заказчика» (built-to-suit).

Наметившийся рост арендных ставок и дефицит качественных площадей должны были повысить интерес девелоперов к спекулятивному строительству. Тем не менее, повышения активности в этом сегменте рынка пока не произошло.

По итогам I полугодия 2019 года эксперты отмечают наименьший объем нового спекулятивного строительства за последние 5 лет. Во II половине 2019 года будет введено дополнительно 120 000 кв. м складских площадей. Тем не менее, по итогам года общий объем спекулятивного строительства окажется минимальным за пятилетие.

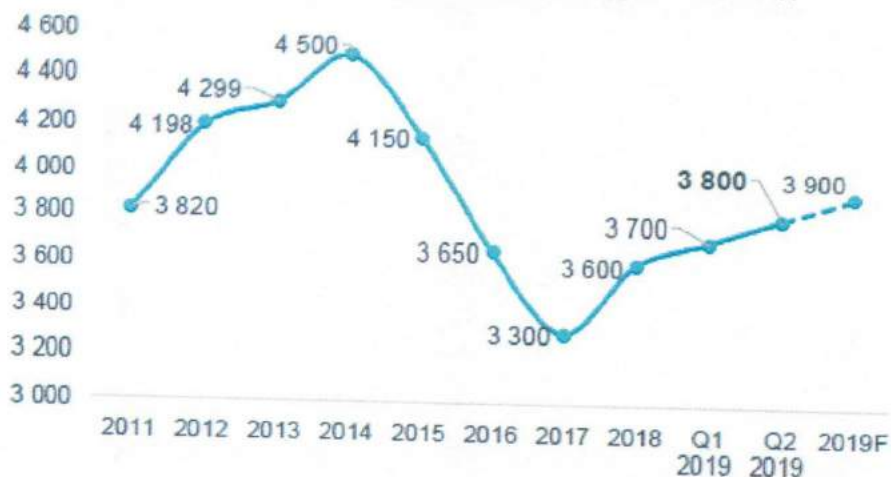
Доля вакантных площадей во II квартале 2019 года продолжила снижение и составила 5,2%. Наибольший объем вакантных площадей в I полугодии 2019 года зафиксирован на юге Московского региона - 188 000 кв. м, что составляет 5% от общего предложения складских помещений по этому направлению. Наименьший уровень вакантных площадей зафиксирован на северо-востоке Московского региона.

Рисунок 3.5-11. Доля вакантных площадей, класс А



На конец I полугодия 2019 года средняя ставка аренды на складские помещения класса А составила 3 800 руб. за кв. м в год.

Рисунок 3.5-12. Ставка аренды, класс А, руб. / кв. м / год



Эксперты предполагают, что в результате продолжающегося снижения доли свободных площадей во II полугодии 2019 года средняя арендная ставка может превысить текущий уровень и к концу года достичь 3900-4000 руб. за кв. м в год. Уже сейчас некоторые девелоперы поднимают запрашиваемые ставки аренды в премиальных локациях на этот уровень.

Доля сделок по покупке складских площадей в I полугодии 2019 года составила 23% от общей площади закрытых сделок. Средний размер сделки составил 20 600 кв. м. В структуре сделок доля производственных компаний составила 45%, доля ритейлеров – 27%.

Среди наиболее крупных сделок можно выделить покупку производственной компанией «Мистраль» 55 000 кв. м в ПНК Парк Коледино и 28 000 кв. м Fix Price в ПНК Пушкино.

Рисунок 3.5-13. Объем арендованных и купленных площадей, классы А и В, тыс. кв. м



Доля сделок по аренде складских площадей составила 77%. Средний размер сделки по аренде 14 900 кв. м. В структуре сделок по аренде качественных площадей значительную долю занимают ритейлеры (48%). Однако этого лидерства удалось достичь благодаря одной крупной сделке по аренде ритейлером «Вкусвилл» в РНК Парк Вешки (108 000 кв. м).

Рисунок 3.5-14. Структура спроса (продажа), классы А и В



Рисунок 3.5-15. Структура спроса (аренда), классы А и В



В I полугодии 2019 года в регионах было построено 177 000 кв. м складских площадей, что на 15% ниже уровня аналогичного показателя 2018 года, который составил 208 000 кв. м. В регионах объем строительства, в отличие от Москвы, формируется за счет спекулятивного строительства – 67%.

Во II полугодии 2019 года строительная активность будет в основном обеспечена за счет отдельных регионов (Екатеринбург, Новосибирск, Ростов-на-Дону).

В I полугодии 2019 года было арендовано и куплено 232 000 кв. м складских площадей, что почти в 1,5 раза выше аналогичного показателя 2018 года. По итогам 2019 года эксперты ожидают, что объем сделок останется на уровне прошлого года.

Рисунок 3.5-16. Ежегодный ввод в эксплуатацию новых площадей класса А и В, тыс. кв. м



Основной спрос в регионах наблюдается со стороны ритейлеров. Крупнейшими сделками в I полугодии 2019 года стали покупка ритейлером Лента в складском комплексе Ориентир-Юг в Санкт-Петербурге 69 000 кв. м и аренда DNS в складском комплексе Терминал Северный в Екатеринбурге 17 000 кв. м.

Рисунок 3.5-17. Объем арендованных и купленных площадей, классы А и В, тыс. кв. м



Таблица 3.5-6. Ключевые складские объекты, введенные в I полугодии 2019 году

Проект	Регионы	Общая площадь
Московский регион		
Внуково II	Москва	92 953 кв. м
ИКЕА Есипово	Москва	90 000 кв. м
ПЦ Wildberries	Москва	48 900 кв. м
ВС-Свитино	Москва	27 775 кв. м
Регионы России		
СК Сибирский	Новосибирск	40 000 кв. м
Осиновая роща	Санкт-Петербург	38 000 кв. м
Логопарк М10	Санкт-Петербург	28 000 кв. м
ТЛК Северный	Екатеринбург	24 500 кв. м

Обзор подготовлен специалистами Knight Frank. Источник информации: <https://zdanie.info/2393/2467/news/13752>

3.6. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости — то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

Наиболее эффективное использование — это разумное, вероятное и разрешенное использование незанятой земли или улучшенного объекта недвижимости, которое является физически возможным, юридически допустимым, целесообразным с финансовой точки зрения и обеспечивает наибольший экономический эффект.

Анализ наиболее эффективного использования состоит в проверке соответствия рассматриваемых использования по следующим четырем критериям:

1. быть *законодательно допустимым*, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должны подпадать под действие правовых ограничений;
2. быть *физически возможным*, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;
3. быть *финансово целесообразным*, т.е. использование должно обеспечивать доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
4. быть *максимально эффективным*, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых обоснована экономически.

В рамках Отчета рассматривается недвижимое имущество, расположенное по адресу: 119530, город Москва, Очаковское шоссе, дом 40, корп.1.

3.6.1. ЮРИДИЧЕСКАЯ ПРАВОМОЧНОСТЬ

Согласно ст. 35 «Виды и состав территориальных зон» Градостроительного кодекса Российской Федерации «п. 5 Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов среднего профессионального и высшего профессионального образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан».

Недвижимое имущество офисно-складского назначения, рыночную стоимость которого необходимо определить, не является памятником истории и архитектуры, входит в состав имущественно-земельного комплекса Западного административного округа г. Москвы.

Для нежилого здания типичными вариантами использования могут быть:

- использование в состоянии и функциональном назначении, существующем на дату оценки (административное/офисное здание);
- переоборудование под другое назначение (например, торговое, бытового обслуживания, производственное назначение и др.).

Следует заметить, по состоянию на дату оценки нежилое здание не эксплуатируется и по назначению не используется.

3.6.2. ФИЗИЧЕСКАЯ ОСУЩЕСТВИМОСТЬ

Физически осуществимы все предложенные типичные варианты использования недвижимости административно-складского назначения.

3.6.3. МАКСИМАЛЬНАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ

Максимальная эффективность может быть достигнута лишь при использовании здания в текущем состоянии и функциональном назначении, а также которая указана в документации, так как в этом случае используются все преимущества месторасположения объекта и его текущее состояние.

Этот анализ позволяет Оценщику считать, что наилучшим и наиболее эффективным вариантом использования нежилого здания является вариант его использования в функциональном назначении, которая представлена в документации – административно-складская нежилая недвижимость.

3.7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.7.1. МЕТОДИЧЕСКАЯ ОСНОВА РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Определение рыночной стоимости объектов недвижимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. В соответствии Федеральным стандартом оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.05.2015 г. № 297 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ». при оценке того или иного вида стоимости объекта оценки используют три подхода:

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

Использование трёх подходов приводит к получению трёх различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных в рамках названных подходов, окончательная оценка стоимости недвижимости устанавливается исходя из того, какой подход в наибольшей степени соответствует виду оцениваемой стоимости, целям, для которых она определяется, и точности использованных при ее расчете методов.

3.7.2. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД (ОТКАЗ ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ)

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения.

В рамках доходного подхода различают метод прямой капитализации и метод дисконтирования денежных потоков.

В основе этих методов лежит анализ и оценка чистого операционного дохода и коэффициента капитализации или дисконтирования.

Подход к оценке доходным подходом основывается на принципе ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ (выгод).

При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от продажи. Объект оценки будет приносить доход за счет его использования в качестве административного здания. Для оценки стоимости доходной недвижимости применяют технику капитализации и дисконтирования.

Метод капитализации позволяет на основании данных о доходе и ставке капитализации на момент оценки или перспективу сделать вывод о стоимости Объекта оценки. Метод капитализации прибыли исходит из того, что стоимость собственности (Объекта оценки) равна текущей стоимости будущих денежных доходов, которые принесет эта собственность, и выражается формулой:

$$\text{Стоимость собственности} = \frac{\text{Чистый операционный доход}}{\text{Коэффициент (ставка) капитализации}}$$

Метод капитализации в наибольшей степени используется при оценке недвижимости, которая в течение длительного периода приносит примерно одинаковые величины прибыли или темпы роста прибыли постоянны. Метод чаще применяется при оценке объектов недвижимости, чем при оценке бизнеса.

Метод дисконтирования применяется для приведения потока доходов и затрат, распределенных во времени, к одному моменту для получения текущей стоимости денежного потока как стоимости доходоприносящего Объекта оценки. Метод дисконтирования денежных потоков (МДДП) исходит из того, что

потенциальный инвестор не заплатит за недвижимость сумму большую, чем текущая стоимость будущих доходов от этой недвижимости, а собственник не продаст недвижимость по цене меньшей, чем текущая стоимость будущих доходов от этой недвижимости. В результате продавец и покупатель приходят, как правило, к согласию о рыночной цене, соответствующей текущей стоимости суммы будущих доходов.

В данном случае Оценщик вынужден отказаться от расчетов в рамках доходного подхода, т.к. по состоянию на дату оценки здания, входящие в состав Объекта оценки не используются, отключены основные коммуникации, такие как: электроснабжение, отопление и водоснабжение. Поэтому произвести корректный расчет рыночной стоимости арендной платы не представляется возможным.

Ввиду того, что основополагающим фактором определения рыночной стоимости доходным подходом является определение рыночной стоимости арендной платы, доходный подход исключен из расчетов.

На основании указанных соображений Оценщики приняли решение отказаться от применения доходного подхода.

3.7.3. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

Затратный подход реализует принцип замещения, выражающийся в том, что покупатель не заплатит за готовый объект больше, чем за создаваемый объект, обладающей той же полезностью.

Использование данного метода расчета в рамках этого подхода предполагает определение стоимости воспроизводства или стоимость замещения объекта с учетом всех видов его износа на дату проведения оценки.

Рассматриваемый подход к оценке рыночной стоимости недвижимости приводит к объективным результатам при условии достаточно точной оценки затрат на строительство идентичного объекта с последующим учетом устаревания оцениваемого объекта.

3.7.3.а. Методические основы затратного подхода

Рассматриваемый подход к оценке рыночной стоимости недвижимости приводит к объективным результатам при условии достаточно точной оценки затрат на строительство идентичного объекта с последующим учетом устаревания оцениваемого объекта.

Рыночная стоимость недвижимости, определяемая затратным подходом, базируется на затратах на воспроизводство/замещение. При этом определяют, сколько может стоить объект, если его построили и продали сегодня, т.е. при существующем уровне цен. В такой оценке имеется элемент условности, т.к., во-первых, подобные объекты могут сегодня не строиться, и, во-вторых, если бы даже такое строительство сегодня существовало, в нем использовались бы уже новые материалы, технологии и машины и оборудование, используемое в строительстве. Чем больше возраст оцениваемого объекта, тем больше допущений приходится делать при его оценке затратным подходом.

Под затратами на воспроизводство подразумевают сумму затрат, необходимых для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий¹.

Затраты на замещение определяются затратами, необходимыми для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки².

Технология применения затратного подхода включает в себя следующие этапы:

1. Оценка затрат на воспроизводство/замещение объекта оценки.
2. Расчет выявленных видов устаревания (совокупное устаревание).
3. Оценка рыночной стоимости прав на земельный участок.
4. Расчет итоговой стоимости объекта недвижимости путем корректировки затрат на воспроизводство/замещение на совокупное устаревание с последующим увеличением полученной величины на стоимость прав на земельный участок.

Затраты на воспроизводство/замещение объекта определяются:

- ✓ по сборникам укрупненных показателей;
- ✓ по сметной стоимости;
- ✓ по современной стоимости аналогов.

¹ Федеральный стандарт «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

² Федеральный стандарт «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

Уменьшение затрат на воспроизводство/замещение, которое может происходить в результате физического разрушения, функционального устаревания, внешнего устаревания или комбинации этих источников, определяется совокупным (накопленным) устареванием.

Для определения коэффициента совокупного (накопленного) устаревания используется формула:

$$U_{\text{нак}} = 1 - (1 - I_{\text{физ}}) * (1 - U_{\text{фун}}) * (1 - U_{\text{вн}}),$$

где $U_{\text{нак}}$ — коэффициент совокупного (накопленного) устаревания;
 $I_{\text{физ}}$ — коэффициент физического износа;
 $U_{\text{фун}}$ — коэффициент функционального устаревания;
 $U_{\text{вн}}$ — коэффициент внешнего (экономического) устаревания.

Физический износ — это утрата первоначальных технико-эксплуатационных качеств конструкциями, элементами здания и здания в целом в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека.

Физический износ объектов недвижимости определяется одним из следующих методов:

- ✓ метод интегральной средневзвешенной оценки устаревания конструктивных элементов объекта;
- ✓ метод эффективного возраста исходя из нормативного срока службы и экспертно назначенного оставшегося срока службы объекта;
- ✓ прямой метод, исходя из требуемых нормативных затрат на ремонт или снижения потребительских свойств или технических характеристик в пределах от нормативных до предельно допустимых;
- ✓ метод экспертизы состояния объекта (визуального осмотра объекта оценки).

Функциональное устаревание — потеря стоимости объекта, вызванная появлением новых технологий. Стоимость функционального устаревания равна разности между затратами на замещение объекта оценки и ценой более совершенного аналога, скорректированной на уровень параметров качества объектов оценки.

Внешнее (экономическое) устаревание проявляется в потере объектом стоимости, вызванной общеэкономическими, внутриотраслевыми, общенациональными или мировыми технологическими, экологическими и политическими изменениями. В качестве таких изменений может выступать: сокращение спроса и предложения на некоторый вид выпускаемой продукции; возросшая конкуренция; изменения в структуре запасов сырья; рост расценок на сырье, рабочую силу или коммунальные услуги, не обеспеченный соответствующим увеличением цены выпускаемой продукции; инфляция; высокие процентные ставки; законодательные ограничения; факторы окружающей среды.

Рыночная стоимость объектов недвижимости определяется как разница между затратами на воспроизводство/замещение и совокупным устареванием с добавлением стоимости прав на земельный участок:

$$PC = 33 * K_{\text{п}} * (1 - U_{\text{нак}}) + PC_{\text{з}}$$

где PC — рыночная стоимость объекта;
 33 — затраты на воспроизводство/замещение объекта;
 $K_{\text{п}}$ — коэффициент предпринимательской прибыли;
 $U_{\text{нак}}$ — накопленное устаревание объекта;
 $PC_{\text{з}}$ — рыночная стоимость прав на земельный участок.

3.7.3.в. Выбор метода оценки

В рамках затратного подхода могут применяться следующие методы:

- ✓ Метод сравнительной единицы.
- ✓ Метод разбивки по компонентам.
- ✓ Ресурсный метод и его разновидности.
- ✓ Базисно-индексный метод и его разновидности.
- ✓ Комбинированный метод.

Метод сравнительной единицы

Этот метод предполагает использование данных о стоимости какого-либо параметра (единицы сравнения, единицы «мощности») объекта, например, 1 куб. м строительного объема или 1 кв. м общей площади в зданиях определенного типа, 1 п. м линейно-плоскостных сооружений и т.д.

Выбор аналога осуществляется на основе информации о стоимости строящихся или построенных объектов, сметы которых составлены по рабочим чертежам. При выборе аналога обеспечивается максимальное соответствие характеристик проектируемого объекта и объекта-аналога по производственно-технологическому или функциональному назначению и по конструктивно-планировочной схеме.

С этой целью анализируется сходство объекта-аналога с оцениваемым объектом, вносятся в стоимостные показатели объекта-аналога требуемые коррективы в зависимости от изменения конструктивных и объемно-планировочных решений, учитываются поправки по уровню стоимости для района строительства, также учитывается изменение стоимости строительства во времени. При подборе объектов-аналогов используются специализированные справочники укрупненных показателей стоимости строительства (УПСС) из серии «Справочник оценщика», разработанного ООО «КО-ИНВЕСТ».

Метод разбивки по компонентам

Данный метод заключается в расчленении всего здания или сооружения на конструктивные элементы и виды работ (модули), а именно на: земляные работы, фундаменты, стены, перекрытия, кровлю и т. д., и определении удельного веса каждого такого модуля в составе рассматриваемого объекта.

Метод разбивки по компонентам может быть использован для приблизительной оценки стоимости строительства при недостатке более детальной проектной информации об объекте. При применении данного метода достаточно определить затраты для одного или нескольких основных модулей, чтобы, исходя из их примерного процентного удельного вклада в стоимость строительства, найти общую стоимость объекта.

Базисный метод и его разновидности (базисно-индексный, базисно-компенсационный, ресурсно-базисно-индексный)

Данный метод предполагает использование данных имеющейся или разработанной проектно-сметной документации и применение системы индексов пересчета сметной стоимости, представленной в базисном уровне цен 1969 г., 1984 г., 1991 г., или 2000 г. в текущие цены. При этом могут использоваться как интегральные индексы пересчета цен на весь комплекс работ для различных типов зданий, сооружений и видов работ, так и дифференцированные индексы пересчета, учитывающие увеличение стоимости по элементам прямых затрат, а именно: по основной заработной плате, по стоимости эксплуатации машин и механизмов, по стоимости материалов.

Как показывает анализ, более точное значение затрат на замещение/воспроизводство получают при применении индексов пересчета цен, дифференцированных по элементам прямых затрат (по видам работ). Индексы пересчета цен устанавливаются региональными центрами по ценообразованию в строительстве.

Ресурсный метод и его разновидности (ресурсный, ресурсно-базисно-индексный)

Данные методы определения стоимости строительства состоят в калькуляции в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для реализации проектных решений. Ресурсный метод основан на определении объемов или массы основных элементов зданий и сооружений, расходов строительных материалов, расчетов стоимости этих материалов (или элементов конструкций) в текущих региональных рыночных ценах с последующим добавлением стоимости оплаты труда, эксплуатации машин и механизмов, прочих работ и затрат.

Стоимость основной заработной платы и эксплуатации машин и механизмов может определяться либо по фактическим показателям, либо в процентах по среднестатистическим данным строительных организаций для определенного типа зданий или, что предпочтительнее, по данным конкретного подрядчика, либо рассчитывается через стоимость трудозатрат (чел.-час, маш.-час). Следует отметить, что ресурсный метод, оперирующий непосредственно с затратами в текущих ценах, дает лучшее приближение к объективной стоимости, чем базисные методы.

Комбинированный метод

Этот метод предполагает использование двух и более названных методов совместно, в различных сочетаниях.

В рамках настоящего отчета, в силу отсутствия смет и чертежей, а так же ведомостей учета материалов, наиболее информационно-обеспеченным методом Оценщиком признан метод сравнительной единицы с

использованием Укрупненных показателей стоимости строительства объектов-аналогов согласно сборникам из серии «Справочник оценщика», публикуемых ООО «КО-ИНВЕСТ» для зданий, и индексный метод для определения рыночной стоимости сооружений.

3.7.3.с. Расчет затрат на воспроизводство/замещение

Затраты на воспроизводство/замещение объектов недвижимости рассчитаны в соответствии со сборниками укрупненных показателей стоимости строительства КО-ИНВЕСТ «Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства» 2016 г.

Для приведения показателей в уровень цен на дату оценки к затратам на замещение применяются индексы цен строительства (КО-ИНВЕСТ). Данные, используемые для расчета затрат на воспроизводство/замещение по сборникам Укрупненных показателей стоимости строительства КО-ИНВЕСТ, предоставлены Заказчиком. В справочных показателях стоимости учтены следующие затраты:

- а) прямые затраты (стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда рабочих);
- б) накладные расходы (по нормативам Госстроя России – в процентах от фонда оплаты труда рабочих-строителей и механизаторов, дифференцированных по видам работ);
- в) прибыль в строительстве в процентах от фонда оплаты труда рабочих;
- г) прибыль предпринимателя.

В справочных показателях не учтен налог на добавленную стоимость (НДС).

Все приведенные в сборниках здания и сооружения разделены на 15 классов конструктивных систем в соответствии с преобладанием определенного конструктивного материала в конструкциях.

Таблица 3.7-1. Классы конструктивных систем зданий

Основной материал ограждающих конструкций	Основной материал несущих конструкций	Класс конструктивной системы (КС)
Кирпич	Железобетон и сталь	КС-1
Мелкие стеновые ячеистые и слоистые блоки	Железобетон и сталь	КС-1а
Кирпич	Древесина	КС-2
Железобетон	Железобетон в бескаркасных системах	КС-3
	Железобетон в каркасных системах	КС-4
	Сталь	КС-5
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	Сталь и железобетон (кроме ЛСТК)	КС-6
Стекло, светопрозрачные материалы	Сталь и железобетон (кроме ЛСТК)	КС-6а
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	ЛСТК (легкие стальные тонкостенные конструкции)	КС-6б
Древесина	Древесина и другие конструктивные материалы	КС-7

Источник: УПСС «КО-ИНВЕСТ»

Таблица 3.7-2. Классы конструктивных систем сооружений

Основной материал	Класс конструктивной системы
Нерудные и бетон	КС-8
Монолитный железобетон	КС-9
Сборный железобетон	КС-10
Конструкции из стали	КС-11
Стальные трубы	КС-12
Древесина	КС-13
Кабели и провода	КС-14
Объекты благоустройства прилегающей территории	КС-15

Источник: УПСС «КО-ИНВЕСТ»

Подбор аналога производится посредством поиска представителя конкретной отрасли (подотрасли), наиболее близкого по функциональным характеристикам к оцениваемому объекту. В случае отсутствия подходящего представителя данной отрасли используется информация о сопоставимых по функциональным параметрам объектам других отраслей.

При оценке конкретного здания предусмотрена возможность корректировки справочных показателей, учитывающих некоторое несоответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным и конструктивным параметрам, регионально-экономическим условиям. Предусматривается введение поправок, как

в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, что позволяет скорректировать величину затрат на замещение в целом по зданию.

Таким образом, корректирующие показатели объединяются в две группы:

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

Поправка на отсутствие какой-либо наружной стены здания ($\Delta C_{ст}$), применяемая тогда, когда оцениваемое здание пристроенное, может определяться с использованием приведенных в сборнике справочных показателей по формуле:

$$\Delta C_{ст} = \frac{S * C_{ст}}{V}$$

где S – площадь отсутствующей стены кв. м;
 $C_{ст}$ – справочная сметная стоимость стены определенной конструкции, тыс. руб. за 1 кв. м стены;
 V – объем оцениваемого здания, куб.м

Поправка на различие в высоте этажа (ΔC_h) определяется по формуле:

$$\Delta C_h = (C_{пер} + C_{пол} + 0,6 * C_{карк}) * \frac{h_a - h_o}{h_o}$$

где $C_{пер}$, $C_{пол}$, $C_{карк}$ – удельные справочные показатели стоимости конструктивных элементов здания соответственно перекрытий, пола, каркаса, руб./куб.м здания;
 h_o , h_a – средняя высота этажа соответственно оцениваемого здания и здания-аналога, м.

Средняя высота этажа может определяться как частное от деления строительного объема здания на общую площадь здания brutto.

Поправка на наличие подвалов (ΔC_n) производится с учетом приведенных в сборнике справочных данных о стоимости строительства подвалов, исходя из их объемов и характеристик.

В справочные таблицы показателей стоимости по отдельным зданиям наряду со стоимостью их элементов включены и показатели стоимости особостроительных работ (фундаментов под оборудование, каналов и других специальных работ). Стоимость этих видов работ согласно установленному порядку должна учитываться в балансовой стоимости. Таким образом, при определении восстановительной стоимости объектов, справочная стоимость строительства единицы строительного объема уменьшается на величину особостроительных работ ($\Delta C_{ос}$).

Поправка на отсутствие у оцениваемого здания каких-либо элементов инженерного оборудования/прочих работ, которые имеются у здания-аналога, ($\Delta C_{пр}$) рассчитывается исходя из удельного веса данных видов работ в справочной стоимости единицы строительного объема здания-аналога.

Применение данных поправок при расчете затрат на замещение оцениваемых объектов не требовалось.

2. вторая группа – поправочные коэффициенты к справочной стоимости.

Поправка на разницу между объемом (площадью) оцениваемого здания (V_o или S_o) и объемом (площадью) здания-аналога ($V_{спр}$ или $S_{спр}$) определяется по нижеприведенной таблице. При разнице в объемах менее 25 %, а в площадях менее 10 % поправочный коэффициент K_o к общей стоимости здания может не вводиться.

Таблица 3.7-3. Поправки на разницу в объемах и площадях для зданий

На разницу в объеме		На разницу в площади	
$\frac{V_o}{V_{спр}}$	K_o	$\frac{S_o}{S_{спр}}$	K_o
0,29-0,10	1,22	0,49-0,25	1,2
0,49-0,30	1,2	0,85-0,50	1,1
0,70-0,50	1,16	0,86-1,15	1
0,71-1,30	1	1,16-1,5	0,95
1,31-2,00	0,87	1,51-2,00	0,93

Источник: сборники «КО-ИНВЕСТ»

Корректирующие поправки:

- ✓ Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности (K_c) вводится в том случае, когда оцениваемый объект располагается в районе с сейсмичностью, отличающейся от сейсмичности, для которой рассчитаны стоимостные показатели в данном справочнике. Значение данного коэффициента представлено в таблице ниже.

Таблица 3.7-4. Значение коэффициента на различие в сейсмичности

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

Источник: сборники ООО «КО-ИНВЕСТ»

Для Москвы $K_c=1$.

- ✓ Территориально-экономический коэффициент. Регионально-экономический коэффициент ($K_{\text{рег-эк}}$) приведены в справочниках для экономических районов, краев, областей в разрезе по отраслям промышленности (представлены в сборниках УПСС КО-ИНВЕСТ).

Для Москвы $K_{\text{тер-эк}}=1$.

- ✓ Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве.

Индекс пересчёта от цены января 2016 г. в цену на дату проведения оценки – 01.09.2019 года равен $1,0487 \times 1,0248 \times 1,0441 \times 0,9932 = 1,1146$ индекс изменения цен за 2016-2019 г.г.) - Согласно Федеральной службе государственной статистики, сводному индексу цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения. (Источник: <https://fedstat.ru> ЕМИСС РФ)

Таблица 3.7-5. Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения по Российской Федерации – строительство в 2016-2019гг.

К предыдущему месяцу	2016	2017	2018	2019
Январь	1,0201	1,0064	1,0046	
Февраль	0,9783	1,0042	1,001	1,0099
Март	0,9996	0,9994	1,002	0,9823
Апрель	1,0048	1,0024	1,0039	1,02
Май	1,017	1,0029	1,0041	0,9949
Июнь	1,0119	1,0066	1,0036	1,0164
Июль	0,9944	1,0015	1,0028	0,9802
Август	0,9902	0,997	1,0005	0,9903
Сентябрь	1,0111	0,9987	1,0026	0,0
Октябрь	1,0037	1,0013	1,0041	0,0
Ноябрь	1,0002	1,0018	1,0054	0,0
Декабрь	1,0172	1,0024	1,0087	0,0
	1,0487	1,0248	1,0441	0,9932

- ✓ Формула расчета затрат на замещение по сборникам КО-ИНВЕСТ «Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства» 2016г. имеет следующий вид:

$$ЗЗ = V_o \times (C_a - \Delta C_{ст} + \Delta C_h + \Delta C_n - \Delta C_{ос} - \Delta C_{пр}) \times K_o \times K_c \times K_{\text{тер-эк}} \times K_{\text{инфл}}$$

- где
- ЗЗ – затраты на замещение объекта на дату оценки, руб.;
 - V_o – строительный объем оцениваемого здания, м³;
 - C_a – стоимость единицы строительного объема объекта-аналога в ценах на 01.01.2016 г., руб./м³;
 - $\Delta C_{ст}$ – поправка на отсутствие какой-либо наружной стены здания (для пристроенного здания);
 - ΔC_h – поправка на различие в высоте этажа оцениваемого здания и здания-аналога;
 - ΔC_n – поправка на наличие подвалов;

- ΔC_{oc} – поправка на величину особостроительных работ;
 - $\Delta C_{пр}$ – поправка на отсутствие у оцениваемого здания каких-либо элементов инженерного оборудования / прочих работ;
 - K_o – коэффициент, учитывающий разницу между объемом оцениваемого здания и объемом здания-аналога;
 - K_c – корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности
 - $K_{тер-эк}$ – территориально-экономический коэффициент;
 - $K_{инфл}$ – коэффициент изменения стоимости строительно-монтажных работ
- (Источник: <https://fedstat.ru> ЕМИСС РФ.);

Таблица 3.7-6. Расчет затрат на замещение/воспроизводство Объекта оценки.

№ п/п	Наименование	Год постройки	Площадь по свидетельствам, кв.м.	Объем, куб. м	КС	Код аналога	КС аналога	Источник	Единица измерения	Площадь аналога, кв.м	Объем аналога куб. м	Стоимость единицы аналога руб.	К, %	К _{ср} , %	К _{рег-лам}	К _{ср} , %	Затраты на замещение/Затраты на Воспроизводство, руб., без НДС
1	Здание (Нежилое здание) назначение: склад	1986	2 571,9	11 011,58	КС-4	гп.03.03.000.0 065, 03 2016, с.181	КС-4	03 2016, с.181	куб. м	2 150,0	7 525,00	9 973,0	0,95	1,1146	1	1	116 283 502
2	Здание (Нежилое здание) назначение: гараж	1987	532,5 (1901,4 фактическая площадь по тех паспорту)	16 557,96	КС-4	гп.03.03.000.0 065, 03 2016, с.181	КС-4	03 2016, с.181	куб. м	2 150,0	7 525,00	9 973,0	1	1,1146	1	1	184 056 724
	Итого:																300 340 226

Таким образом, затраты на воспроизводство/замещение оцениваемого объекта недвижимости, рассчитанные на основе сборников УПС «КО-ИНВЕСТ», составляют на дату оценки 300 340 226 руб. без НДС.

3.7.3.d. Расчет коэффициента предпринимательской прибыли

Предпринимательская прибыль отражает вознаграждение, которое требует типичный инвестор за риск, связанный со строительством объекта, схожего по структуре с оцениваемым. Данный доход включает также компенсацию девелопера за проведенные им экспертизы по управлению строительством, разработке и финансированию проекта. Уровень доходов девелоперов в России намного выше, чем на западных рынках из-за того, что со строительством связан очень высокий риск.

Расчет прибыли предпринимателя осуществляется по формуле¹:

$$K_{\Pi} = \left(1 + \left(\left(\frac{Yk}{4} \right) * \frac{K}{3} \right) + E * \left(1 + \left(2 * \left(\frac{Yk}{4} \right) * \frac{K}{3} \right) + \left(\left(\frac{Yk}{4} \right)^2 \right) * \left(\frac{K^2}{3} \right) \right) \right) * \left(\frac{Yk}{4} \right) * \frac{K}{2}$$

Где: **Yk** - годовая норма отдачи;
K - планируемый срок строительства (в кварталах). Принимается по СНиП 1.04.03-85*;
E - необходимые первоначальные инвестиции в первый квартал строительства в % от общей суммы. Принимается по СНиП 1.04.03-85 (часть I и II).

В используемой формуле расчета описана зависимость от сроков строительства, потребности в первоначальных вложениях и нормы отдачи на капитал.

Планируемый срок строительства и необходимые первоначальные инвестиции определены в соответствии со СНиП 1.04.03-85 «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений», ч.1, с.385.

Расчет коэффициента предпринимательской прибыли для оцениваемых объектов недвижимости представлен в таблице ниже.

Таблица 3.7-7. Расчет коэффициента прибыли предпринимателя

№ п/п	Наименование основного средства	Продолжительность периода строительства, кварталы	Годовая норма отдачи, % (https://www.banki.ru/products/newdeposits/)	Первоначальные инвестиции в первый квартал строительства в % от общей суммы	Прибыль предпринимателя, В долях.	Коэффициент прибыли предпринимателя, в долях.
1	Здание общего назначения	8,00	7,45%	10%	0,086445332	1,086

3.7.3.e. Оценка совокупного устаревания недвижимости

Для расчета совокупного устаревания необходима оценка трех его составляющих — физического износа, функционального и внешнего устаревания.

3.7.3.f. Оценка физического износа

Физический износ сооружений и передаточных устройств определяется на основании данных о фактическом сроке службы аналогичных объектов недвижимости и на основании критериев, описанных в таблице ниже.

Таблица 3.7-8. Ориентировочная оценка физического устаревания основных фондов²

Физическое устаревание, %	Состояние несменяемых конструкций зданий
0—20	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов
21—40	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках
41—60	Имеется много следов ремонтов, трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации.
61—80	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали
81—100	Объект в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен

Источник: Кутуков В.Н. Реконструкция зданий: Уч. для строительных вузов. М., 1981

Для оцениваемого недвижимого имущества расчет физического износа проводится по удельным весам конструктивных элементов и инженерного оборудования на основании ведомственных строительных норм ВСН

¹ Озеров Е.С. «Экономика и менеджмент недвижимости». СПб.: Издательство «МКС», 2003 Оценка прибыли предпринимателя

² Кутуков В.Н. Реконструкция зданий: Уч. для строительных вузов. М., 1981.

53-86(р). Критерии оценки физического износа для отдельных элементов зданий, приведенные в нормах ВСН 53-86(р), отражены в таблицах.

Таблица 3.7-9. Фундаменты бутовые, ленточные

Признаки износа	Количественная оценка	Физический износ, %
Трещины в цокольной части здания	Ширина раскрытия зданий до 1,5 мм	0-20
Искривление горизонтальных линий цоколя без признаков увеличения осадочных деформаций	Неравномерная осадка с прогибом стен до 0,01 от длины стены	21-40
Сквозные трещины в цоколе, распространение трещин на всю высоту здания. Искривление и значительная осадка отдельных участков стен. Развитие осадок не наблюдается.	Ширина раскрытия трещин до 10 мм. Неравномерная осадка с прогибом стен более 0,01 от длины стены	41-60
Развитие сквозных трещин в стене здания, разрушение цоколя, развитие деформаций фундаментов	-	61-80

Таблица 3.7-10. Стены

Признаки износа	Количественная оценка	Физический износ, %
Отдельные трещины и выбоины	Ширина трещин до 1 мм	0-10
Глубокие трещины и отпадение штукатурки местами, выветривание швов	Ширина трещин до 2 мм, глубина до 1/3 толщины стены, разрушение швов на глубину до 1 см	11-20
Отслоение и отпадение штукатурки стен, карнизов и перемычек, выветривание швов, ослабление кирпичной кладки, выпадение отдельных кирпичей, трещины в карнизах и перемычках, увлажнение поверхности стен	Глубина разрушения швов до 2 см на площади до 30 %. Ширина трещины более 2 мм	21-30
Массовое отпадение штукатурки, выветривание швов, ослабление кирпичной кладки стен, карниза, перемычек с выпадением отдельных кирпичей, высоты и следы увлажнения	Глубина разрушения швов до 4 см на площади до 50 %	31-40
Сквозные трещины в перемычках и под оконными проемами, выпадение кирпичей, незначительное отклонение от вертикали и выпучивание стен	Отклонение стены от вертикали в пределах помещения более 1/200 высоты, прогиб стены до 1/200 длины деформируемого участка	41-50
Массовые прогрессирующие сквозные трещины, ослабление и частичное разрушение кладки, заметное искривление стен	Выпучивание с прогибом более 1/200 длины деформируемого участка	51-60
Разрушение кладки местами	-	61-70

Таблица 3.7-11. Перегородки

Признаки износа	Количественная оценка	Физический износ, %
Трещины в местах сопряжений с плитами перекрытий и заполнителями дверных проемов	Ширина трещин до 2 мм	0-20
Глубокие трещины, выкрашивание раствора в местах сопряжения со смежными конструкциями	Ширина трещин до 5 мм	21-40
Большие сколы и сквозные трещины в панелях, в местах примыкания к перекрытиям; выбоины, разрушение защитного слоя панелей, трещины по всей панели	Ширина трещин до 10 мм	41-60
Заметное выпучивание, горизонтальные трещины на поверхности, обнажение арматуры	Прогиб панели до 1/100 длины или высоты панели	61-80

Таблица 3.7-12. Перекрытия

Признаки износа	Количественная оценка	Физический износ, %
Трещины в местах примыкания к стенам	Ширина трещин до 0,5 мм	0-10
Трещины в плитах (усадочные или вдоль рабочего пролета)	Ширина трещин до 2 мм. Суммарная длина усадочных трещин на 1 м до 0,8 м	11-20
Трещины в плитах поперек рабочего пролета или множественные осадочные	Ширина раскрытия трещин до 2 мм. Суммарная длина усадочных трещин на 1 кв. м до 1,5 м	21-30
Трещины, прогибы, следы протечек или промерзаний в местах примыкания к наружным стенам	Трещины более 2 мм. Прогибы до 1/50 пролета	31-40
Развивающиеся трещины у опорных участков плит, прогибы	Прогибы до 1/100 пролета	41-50
Увеличение трещин и прогибов во времени	Прогибы до 1/100 пролета. Трещины 3 мм	51-80

Таблица 3.7-13. Крыши

Признаки износа	Количественная оценка	Физический износ, %
Мелкие выбоины на поверхности плит	Повреждения на площади до 15 %	0-20
Трещины в панелях, пробоины, следы протечек. Оседание утеплителя, его высокая влажность	Ширина трещин до 1 мм. Протечки на площади до 10 %. Относительная влажность утеплителя до 20 %	21-40
Множественные трещины в панелях, протечки и промерзания, прогибы панелей	Ширина трещин панели до 2 мм. Протечки и промерзания на площади до 25 %. Прогиб панели до 1/80 пролета	41-60
Местные разрушения панелей, деструкция утеплителя, протечки и промерзания	-	61-80

Таблица 3.7-14. Кровли

Признаки износа	Физический износ, %
Одиночные мелкие повреждения и пробоины в кровле и местах примыкания к вертикальным поверхностям, прогиб настенных желобов	0-20
Вздутие поверхности, трещины, разрывы (местами) верхнего слоя кровли, требующие замены 10 % кровли; ржавление и значительные повреждения настенных желобов; проникновение влаги в местах примыкания к вертикальным поверхностям	21-40
Разрушение верхнего и местами нижних слоев покрытия; вздутия, требующие замены от 10 до 25 % кровельного покрытия; протечки кровли местами	41-60
Массовые протечки, отслоения покрытия от основания, отсутствие части покрытия	61-80

Таблица 3.7-15. Полы

Признаки износа	Физический износ, %
Отдельные мелкие выбоины и волосные трещины, незначительные повреждения плитусов	0-20
Стирание поверхности в ходовых местах, выбоины до 0,5 % кв. м на площади до 25 %	21-40
Массовые глубокие выбоины и отставание покрытия от основания местами до 5 кв. м на площади до 50 %	41-60
Массовые разрушения покрытия и основания	61-80

Таблица 3.7-16. Проемы

Признаки износа	Физический износ, %
Мелкие повреждения в местах сопряжения коробок со стенами, истертость или щели в притворах. Замзка местами отстала, частично отсутствуют штапики, трещины стекол, мелкие повреждения отливов	0-20
Оконные переплеты разошлись, покособились и расшатаны в углах, часть приборов повреждена или отсутствует отсутствие остекления, отливов	21-40
Нижний брус оконного переплета и подоконная доска поражены гнилью, древесина расслаивается, переплеты расшатаны	41-60
Оконные переплеты, коробка и подоконная доска полностью поражены гнилью и жучком, створки не открываются или выпадают, все сопряжения нарушены	61-80

Таблица 3.7-17. Двери деревянные

Признаки износа	Физический износ, %
Мелкие поверхностные трещины в местах сопряжения коробок (колод) со стенами и перегородками, стертость дверных полотен или щели в притворах	0-20
Дверные полотна осели или имеют неплотный притвор по периметру коробки, приборы частично утрачены или неисправны, дверные коробки (колоды) перекошены, наличники повреждены	21-40
Коробки местами повреждены или поражены гнилью, наличники местами утрачены, обвязка полотен повреждена	41-60
Полное расшатывание дверных полотен и коробок (колод), массовые поражения гнилью и жучком	61-80

Таблица 3.7-18. Отделочные покрытия

Признаки износа	Физический износ, %
Местные единичные повреждения окрасочного слоя, волосные трещины в рустах, в местах сопряжения потолков и стен	0-20
Окрасочный слой местами потемнел и загрязнился, в отдельных местах поврежден	21-40
Окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, местами отслоения и вздутия	41-60
Следы протечек, ржавые пятна, отслоение, вздутие и отпадение окрасочного слоя со шпаклевкой; на поверхности глубокие трещины, царапины, выбоины	61-80

Расчет физического износа Объекта оценки представлен в таблице ниже.

3.7.3.g. Оценка функционального устаревания

Функциональное устаревание — уменьшение потребительской привлекательности тех или иных свойств объекта, обусловленное развитием новых технологий в сфере производства аналогичных объектов оценки. Признаки функционального устаревания у оцениваемых объектов отсутствуют в связи с тем, что они соответствуют требованиям и технологиям строительства.

3.7.3.h. Оценка экономического устаревания

Внешнее (экономическое) устаревание определяет уменьшение полезности оцениваемого имущества в результате действия внешних факторов – рыночных, финансовых, законодательных, экологических и прочих условий функционирования. Признаков внешнего устаревания у оцениваемых объектов не выявлено. Таким образом, величина накопленного устаревания соответствует величине физического износа.

Расчет рыночной стоимости улучшений в рамках затратного подхода производился по формуле и представлен в таблице ниже.

Таблица 3.7-20. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки в рамках затратного подхода с помощью метода сравнительной единицы

№ п/п	Наименование	Затраты на замещение/воспроизводство, руб., без НДС.	Коэффициент прибыли предпринимателя, в долях.	Износ физический, %	Устаревание функц., %	Устаревание экономич., %	Устаревание накопл., %	Затраты на замещение/воспроизводство, с учетом накопл. устаревания, руб., без НДС	Рыночная стоимость Объектов оценки в рамках затратного подхода, руб., без НДС
1	Право аренды земельного участка, площадью 4 991 кв.м, расположенного по адресу г.Москва, р-н Очаково-Матвеевское, ш.Очаковское, д.40, стр.1, кадастровый номер: 77:07:12008:31	В расчетах не применялся затратный подход, рыночная стоимость земельного участка определялась при помощи сравнительного подхода к оценке	-	-	-	-	-	-	80 539 767
2	Здание,(Нежилое здание) назначение: склад, площадью 2 571,9 кв.м, расположенного по адресу г.Москва, р-н Очаково-Матвеевское, ш.Очаковское, д.40, стр.1	116 283 502	1,086	45%	-	-	45%	69 456 136	69 456 136
3	Здание,(Нежилое здание) назначение: гараж, площадью 532,5 кв.м, расположенного по адресу г.Москва, р-н Очаково-Матвеевское, ш.Очаковское, д.40, стр.2	184 056 724	1,086	46%	-	-	46%	21 587 645 ¹	21 587 645
	Итого	300 340 226						91 043 781	171 583 548

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки, рассчитанная в рамках затратного подхода к оценке, оставляет на дату оценки 171 583 548 руб. без НДС.

¹ К величине рыночной стоимости данного здания была применена корректировка на незаконное увеличение площади в размере 80%, подробное обоснование данной корректировки приведено в разделе Сравнительный подход, определение рыночной стоимости зданий, входящих в состав Объекта оценки.

Отчет № 221/0919 «Определение рыночной стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: 119530, город Москва, Очаковское шоссе, дом 40, корп.1,2, принадлежащего ЗАО «ВЕРТЕКС РИЭЛ-ЭСТЕЙТ» на праве собственности»

3.7.4. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

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

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.

Оценщик располагает доступной для анализа информацией о ценах и характеристиках объектов, сопоставимых с Объектом оценки. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 24 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить сравнительный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

3.7.4.а. Определение рыночной стоимости земельного участка и зданий в рамках сравнительного подхода

Методология сравнительного подхода при оценке земельных участков

Сравнительный подход при оценке объектов недвижимости реализуется в следующих методах:

- метод сравнения продаж;
- метод соотнесения цены и дохода.

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков» утвержденными распоряжением Минимущества России от 06 марта 2002 г. № 368-р в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31 июля 2002 г. № 2314-р в настоящее время в рамках рассмотренных подходов, как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков применяются следующие методы оценки:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения;
- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

Таблица 3.7-21. Выбор метода оценки рыночной стоимости прав на земельный участок

№ п/п	Наименование	Описание	Выбор метода
1	Метод сравнения продаж	<u>Определение стоимости:</u> Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Стоимость определяется путем корректировки стоимости аналогичных участков <u>Определение стоимости прав аренды:</u> Аналогично вышеупомянутому	Метод может быть использован. Достаточное количество информации по продаже объектов-аналогов в открытом доступе.
2	Метод выделения	<u>Определение стоимости:</u> Применяется для оценки застроенных ЗУ. Стоимость ЗУ находится путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений <u>Определение стоимости прав аренды:</u> С учетом вышеупомянутой последовательности.	Метод не может быть использован, т.к. нет достаточных достоверных данных о постройках в аналогичных объектах
3	Метод распределения	<u>Определение стоимости:</u> Применяется для оценки застроенных ЗУ. Стоимость ЗУ находится путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) на наиболее вероятное значение доли ЗУ в стоимости единого объекта недвижимости.	Метод не может быть использован, т.к. нет достаточных достоверных данных о постройках в аналогичных объектах

№ п/п	Наименование	Описание	Выбор метода
		<u>Определение стоимости прав аренды:</u> С учетом вышеупомянутой последовательности	
4	Метод капитализации земельной ренты (дохода)	<u>Определение стоимости:</u> Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет производится путем деления земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком коэффициент капитализации. <u>Определение стоимости прав аренды:</u> С учетом вышеупомянутой последовательности. Применяется метод капитализации дохода как разницы между земельной рентой и величиной арендной платы	Метод затруднен в использовании - «непрозрачность» и «недоверенность» ставок по аренде подобных земельных участков, недостаточно информации для вычисления ставки капитализации.
5	Метод остатка	<u>Определение стоимости:</u> Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет производится путем вычитания из стоимости единого объекта недвижимости (определенную с учетом ЧОД и коэффициентов капитализации) стоимости воспроизводства или замещения улучшений. <u>Определение стоимости прав аренды:</u> С учетом вышеупомянутой последовательности. При оценке стоимости права аренды учитываются разницы в аренде и земельной ренты и вероятность сохранения этой разницы	Метод затруднен в использовании - «непрозрачность» и «недоверенность» ставок по аренде подобных земельных участков, недостаточно информации для вычисления ставки капитализации.
6	Метод предполагаемого использования	<u>Определение стоимости:</u> Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет стоимости ЗУ производится путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием ЗУ. <u>Определение стоимости прав аренды:</u> С учетом вышеупомянутой последовательности при оценке стоимости права аренды учитывается вероятность сохранения дохода от данного права	Метод затруднен в использовании - «непрозрачность» и «недоверенность» ставок по аренде подобных земельных участков, недостаточно информации для вычисления ставки капитализации

Источник информации: «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков» утвержденные распоряжением Минимущества России от 06 марта 2002 г. № 368-р в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31 июля 2002 г. № 2314-р»

Для целей данного отчета Оценщик счел возможным определить рыночную стоимость права долгосрочной аренды на земельный участок под застройкой зданиями при помощи метода сравнения продаж.

Исходя из цели и задачи оценки, характеристик объекта оценки, условий его использования и наличия информационной базы о ценах и параметрах аналогичных объектов, для расчета рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода, Оценщик счел целесообразным использовать метод сравнения продаж.

Метод сравнения продаж — метод оценки рыночной стоимости объекта оценки, основанный на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже или аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым, — аналогов, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки.

Для определения стоимости объекта недвижимости методом сравнения продаж используется следующая последовательность действий:

1. Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту.
2. Проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре.
3. Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.
4. Сравнение сопоставимых объектов-аналогов с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого объекта-аналога относительно оцениваемого объекта.
5. Сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

Метод сравнения продаж базируется на принципе «спроса и предложения», в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке.

Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода сравнения продаж может быть представлена в следующем виде:

$$V_{PC} = \sum_i^k \alpha_i \times V_{PCi}$$

где:

V_{PC} - рыночная стоимость объекта оценки на основе метода сравнения продаж;

K - количество аналогов;

V_{PCi} - рыночная стоимость объекта оценка с использованием информации о цене i -го объекта-аналога;

α - вклад i -го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.

Сумма вкладов равна единице.

$$\sum_i^k \alpha_i = 1$$

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го объекта-аналога может быть представлена следующим образом :

$$V_{PCi} = P_i + \sum_j^N D_{Pij}$$

где:

P - цена i -го объекта-аналога;

N - количество ценообразующих факторов;

D_{Pij} - значение корректировки цены i -го объекта-аналога по j -тому ценообразующему фактору в денежном выражении.

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

Для земельного участка без улучшений используются удельные характеристики (удельные цены):

Цена за единицу площади участка:

- квадратный метр - для участка под застройку в населенном пункте;
- «сотка» (сто кв. м) - для участков под садоводство или индивидуальное жилищное строительство вне населенного пункта;
- гектар - для сельскохозяйственных угодий.

Здания и помещения, как правило, сравнивают на основе цены за квадратный метр полезной (арендной, общей площади).

При исследовании рынка сделок купли-продажи и аренды недвижимости в качестве ценообразующих факторов рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико для упрощения процедур анализа ценообразующие факторы группируются в основные и базовые элементы сравнения. Базовые элементы сравнения разбивают на подклассы, которые уточняют анализируемый элемент сравнения

Сравнительный подход дает наиболее объективную оценку для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, метод сравнения продаж не применим. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому, при сравнительном подходе, необходимы достоверность и полнота информации.

В силу того, что представленные объекты имеют свои качественные особенности, для обеспечения наибольшей степени сопоставимости оцениваемого объекта объектам-аналогам при нахождении средней величины цены продажи необходимы корректировки.

Перечень корректировок назначается экспертно, исходя из условий репрезентативности и адекватности данного подхода при оценке зданий и помещений.

Таблица 3.7-22. Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен

Основные элементы сравнения	Базовые элементы сравнения
Качество прав	Обременение договорами аренды
	Сервитуты и общественные обременения
Условия финансирования	Качество права на земельный участок в составе объекта
	Льготное кредитование продавцом покупателя
Особые условия	Платеж эквивалентом денежных средств
	Наличие финансового давления на сделку
Условия рынка	Обещание субсидий или льгот на развитие
	Изменение цен во времени
Местоположение	Отличие цены предложения от цены сделки
	Престижность района
	Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения
	Качество окружения (рекреация и экология)
Физические характеристики	Доступность объекта (транспортная, пешая)
	Характеристики земельного участка
	Размеры и материалы строений
	Износ и потребность в ремонте строений
	Состояние окружающей застройки
Экономические характеристики	Возможности ресурсосбережения
	Соответствие объекта принципу НЭИ
Сервис и дополнительные элементы	Обеспеченность связью и коммунальными услугами
	Наличие парковки или гаража
	Состояние системы безопасности

Источник информации: Оценка недвижимости: учебное пособие / Т. Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов. — М.: КНОРУС, 2010.

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

- корректировки с первого по четвертый элемент сравнения осуществляются всегда в указанной очередности, после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам);
- последующие (после четвертого элемента сравнения) после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога заново пересчитывается.

Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

Метод сравнения продаж может быть применен только при условии наличия информации о проданных или выставленных на продажу объектах-аналогах.

Выбор объектов-аналогов проводился по следующим основным стоимостнообразующим критериям:

- местоположение объектов (Россия, г.Москва);
- площадь объектов недвижимости;
- состояние инфраструктуры и доступных коммуникаций.

3.7.4.а.1. Определение рыночной стоимости земельного участка, входящего в состав Объекта оценки

В результате исследования рынка земли были получены данные о выставленных на продажу земельных участках, подобных объекту оценки. Описание выбранных участков-аналогов представлены в таблице ниже.

Также ниже приведено максимально возможное описание основных ценообразующих параметров, в том числе и месторасположения выбранных объектов-аналогов, полученных от представителей продавцов данных объектов.

Земельный участок под застройкой относится к категории земель: земли населенных пунктов с разрешенным использованием: для эксплуатации здания гаража, склада.

Для расчета рыночной стоимости Объекта оценки были отобраны объекты-аналоги наиболее сопоставимые с оцениваемым. Применение других объектов-аналогов приводит к большей общей валовой коррекции.

Оценщиком были собраны объявления о продаже наиболее схожих по основным параметрам объектов с объектом оценки. Описание объектов-аналогов представлено в таблице ниже:

Таблица 3.7-23. Описание объектов-аналогов отобранных для расчета стоимости права аренды земельного участка

Параметр аналога	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	г.Москва, ЗАО, Очаковское шоссе, владение 40	Москва, ЮВАО, Сормовская улица, 23С2	Москва, ЮАО, район Москворечье-Сабурово, Каширское шоссе, 47с4	Москва, СЗАО, Митино, Староспасская ул. вл. 8.
Состояние подъездных путей, возможность круглогодичного доступа к объекту	асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд
Площадь земельного участка, кв.м	4 991	7 519	16 654	10 186
Разрешенное использование земельного участка	для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов (по документу - для эксплуатации здания гаража, склада).	под строительство складских и производственных помещений.	для эксплуатации строений и сооружений предприятия.	многофункциональный комплекс с гостиницей
Передаваемые права	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды
Рельеф участка	рельеф ровный, без перепадов высот	рельеф ровный, без перепадов высот	рельеф ровный, без перепадов высот	рельеф ровный, без перепадов высот
Наличие улучшений земельном участке	на свободный ЗУ	свободный ЗУ	свободный ЗУ	свободный ЗУ
Наличие инженерных сетей, их состояние, сложности подключения и отпуском мощностей (электричество, газ, вода)	Оценивается как условно свободный (все коммуникации по границе)	все коммуникации по границе	все коммуникации по границе	все коммуникации по границе
Дата предложения		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Источник информации (Агентство, сайт, агент, телефон)		https://www.cian.ru/sale/commercial/213363631 +79160803746	https://www.cian.ru/sale/commercial/213198461/ +7912 082-38-53	https://biznesarenda.ru/prodazha/zemelnye-uchastki/334834 +79687713472
Описание объекта-аналога		Лот 279524 Предложение от Собственника! Продам Земельный участок 0.7519 Га (долгосрочная аренда до 2061г), ЮВАО Выхино-жулебино, пром. назначения, идеально подойдет под строительство складских и производственных помещений. Кирилл Андреевич, доб. 219, ЛОТ 279524, 5 фото	Продается право аренды земельного участка (до 2029г.) кадастровый номер 77:05:0004015:26, общая площадь 16 654 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации строений и сооружений предприятия.	Многофункциональный комплекс с гостиницей адрес: Москва, СЗАО, Митино, Староспасская ул. вл. 8. Земельный участок общей площадью ОП = 32 969 кв. м. Категория и виды разрешенного использования: Для размещения объектов, характерных для населенных пунктов. Получено ГПЗУ 2009 г. В составе Имущества следующие земельные участки : 1) право аренды земельного участка 19999,99 кв. м. кадастровый номер :77:08:0002012:4.2) право аренды земельного участка 10 186, 85 кв. м.,

Параметр аналога	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
				кадастровый номер : 77:08:0002012:5. 3) право аренды земельного участка 660 кв. м., кадастровый номер :77:08:0002012:6. 4) право аренды земельного участка 240,32 кв. м, кадастровый номер :77:08:0002012:7. 5) право аренды земельного участка 1 884, 08 кв. м, кадастровый номер : 77:08:0002012:8
Цена предложения объекта, руб., без НДС		100 000 000	200 000 000	107 904 576
Цена предложения, руб./кв.м		13 300	12 009	10 593

■ Источник информации: расчеты Оценщика

Таблица 3.7-24. Расчет рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода земельного участка

Элементы сравнения	Единицы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Источник информации			https://www.cian.ru/sale/commercial/213363631	https://www.cian.ru/sale/commercial/213198461/	https://businessagenda.ru/prodazha/zemelnyuchastki/334834
Цена предложения без учета НДС, руб./кв.м	руб./кв.м		13 300	12 009	10 593
1.1. Обременение					
Корректировка		обременения - договор залога недвижимости (ипотеки) №06/зкл-128		обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы
Скорректированная стоимость	%		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб./кв.м		13 300	12 009	10 593
1.2. Качество прав на земельный участок					
Корректировка	%	Право долгосрочной аренды		Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб./кв.м		13 300	12 009	10 593
2.1. Условия финансирования					
Корректировка	%	типичные		типичные	типичные
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб./кв.м		13 300	12 009	10 593
3.1. Особые условия					
Корректировка	%	особые условия продажи не зарегистрированы		особые условия продажи не зарегистрированы	особые условия продажи не зарегистрированы
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб./кв.м		13 300	12 009	10 593
4.1. Изменение цен во времени					
Корректировка	%	01.09.2019		актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		0,00%	0,00%	0,00%
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки					
Корректировка	%	уторговывание предусмотрено		уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено
Скорректированная стоимость на условиях сделки	руб./кв.м		-6,00%	-6,00%	-6,00%
Корректировка	руб./кв.м		12 502	11 288	9 957
5. 1. Вид разрешенного использования					
Корректировка	%	для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов (по документу - для эксплуатации здания гаража, склада).		для эксплуатации строений и сооружений предприятия.	многофункциональный комплекс гостиницей
Скорректированная стоимость на вид разрешенного использования	%		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	руб./кв.м		12 502	11 288	9 957
6.1. Местоположение					
Корректировка	%	г. Москва, Очаковское шоссе, владение 40 ЗАО	Москва, ЮВАО, Сорновская улица, 23С2 ЗАО	Москва, район Москворечье-Сабурово, Каширское шоссе, 47с4 ЮАО	Москва, СЗАО, Митино, Староспаская ул. 8 СЗАО
Скорректированная стоимость относительно автомагистралей	%	располагается на небольшом удалении	20,00%	40,00%	40,00%
Корректировка	руб./кв.м		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость на вид возможной круглогодичной доступности	%	асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд
Корректировка	руб./кв.м		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		12 502	11 288	9 957

Отчет № 221/0919 «Определение рыночной стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: 119530, город Москва, Очаковское шоссе, дом 40, корп.1,2, принадлежащего ЗАО «ВЕРТЕКС РИЭЛ-ЭСТЕЙТ» на праве собственности»

Общество с ограниченной ответственностью «Вондига»

Элементы сравнения	Единицы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
7.1. Площадь земельного участка	кв. м		7 519,00	16 654,00	10 186,00
Корректировка на площадь земельного участка			5,50%	17,00%	9,70%
7.2. Состояние участка					
Корректировка на состояние	%		0,00%	0,00%	0,00%
8.1. Доступные инженерные коммуникации					
Корректировка на наличие коммуникаций	%		0,00%	0,00%	0,00%
Общая чистая коррекция	%				
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		26,00%	57,00%	50,00%
Общая валовая коррекция	%		15 753	17 722	14 936
Коэффициент вариации	%		26,00%	57,00%	50,00%
Рыночная стоимость права долгосрочной аренды 1 руб./кв.м. земельного участка на основе сравнительного подхода без учета НДС	руб./кв.м		7,25	16 137	
Рыночная стоимость права долгосрочной аренды земельного участка на основе сравнительного подхода без учета НДС	руб./кв.м		80 539 767		

Источник информации: расчеты Оценщика

Для определения возможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта взвешенного значения скорректированной стоимости объектов-аналогов, Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации. В рамках данного отчета коэффициент вариации характеризует относительно большую разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов -аналогов от среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе использованного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов (Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. - М. Экзамен, 2007., 432 с.).

Учитывая, что значение коэффициента вариации, находится в диапазоне меньше 10% (незначительная изменчивость вариационного ряда), Оценщик счел возможным использовать в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе использованного подхода взвешенное значение скорректированной стоимости объектов-аналогов.

Обоснование вносимых корректировок

При сравнении объектов-аналогов установлено, что условия продажи, условия финансирования для объектов сравнения типичны для рынка недвижимости. Все предложения на продажу являются текущими. Поэтому внесение корректировок по вышеуказанным факторам не требуется.

В процессе анализа сравнимых объектов был выявлен ряд расхождений между ними и оцениваемым объектом оценки. Оценщик внес корректировки по следующим параметрам:

- цена предложения/сделки - корректировка на торг;
- корректировка на местоположение земельного участка;
- корректировка на общую площадь.

Расчет поправок осуществляется, как правило, следующими методами: парных продаж, корреляционно-регрессионного анализа, экспертного метода расчета.

Согласно методу анализа парных продаж, цены сделок (предложений) сравниваются по двум объектам, чтобы определить величину корректировки для одного элемента сравнения. При этом два выбранных объекта идентичны по всем элементам сравнения, кроме одного, по которому и проводится анализ.

Метод корреляционно-регрессионного анализа основан на предположении о существовании подвергающейся формализации зависимости между вариацией цен объектов и тех или иных его характеристик. Для выведения зависимости необходимо располагать значительной выборкой по сравнимым объектам.

Экспертный метод расчета предполагает внесение корректировок на основе опыта и знаний Оценщика с учетом имеющейся в его распоряжении информации, полученной путем анализа рынка, интервьюирования маклеров по недвижимости и других профессиональных участников рынка, а также на основании информации, полученной от других оценщиков, имеющих значительный опыт работы в данной области.

Качество прав

Объектом оценки является земельный участок, принадлежащий на праве долгосрочной аренды, объекты-аналоги №1,2,3 также предполагают передачу прав долгосрочной аренды на земельный участок, введение корректировки не требуется.

Поправка на время

Объекты-аналоги были выставлены на продажу в течение июля-августа 2019 года, поэтому в данной работе поправка на время продажи не применялась.

Корректировка на торг

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включить в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг».

Анализируя текущую ситуацию на рынке пригородного жилья из открытых источников, а также информацию, полученную от сотрудников агентств недвижимости, оценщик счёл необходимым внести поправку на торг. Эта поправка учитывает, насколько цена предложения может различаться с реальной ценой сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов.

Корректировка вводилась на основании данных о рекомендуемом диапазоне корректировки на уторговывание, представленных аналитическим центром Ассоциацией развития рынка недвижимости Статриелт. (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1820-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-04-2019-goda>).

Таблица 3.7-25. Скидка на торг, уторговывание при продаже земельных участков на 01.04.2019 года, %

№	Незастроенный земельный участок (категории, разрешенного использования*)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов, для смешанной коммерческой застройки (офисные, торговые, коммунальные) - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,92	0,96	0,94
2	Земли населенных пунктов, под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,91	0,97	0,94
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,88	0,96	0,92
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,85	0,94	0,89
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,83	0,94	0,88
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,78	0,93	0,85
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,82	0,95	0,8

В связи со сложившейся экономической ситуацией Оценщиком был принят торг из расширенного интервала 4-8% в размере 6%.

Корректировка на местоположение

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

Объект оценки и объекты-аналоги расположены в разных административных округах г.Москвы.

Корректировка на местоположение применялась Оценщиком, исходя из средней кадастровой стоимости 1 кв.м. земли по административным округам города. (информация из данных <https://realty.newsru.com/article/25Nov2014/kadastr>, ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ от 21 ноября 2014 г. N 687-ПП ОБ УТВЕРЖДЕНИИ РЕЗУЛЬТАТОВ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ ГОРОДА МОСКВЫ.

Таблица 3.7-26. Корректировка на местоположение

Административный округ города Москвы	Средняя кадастровая стоимость 1 кв.м, руб.	Корректировка на стоимость 1 кв.м земельного участка в зависимости от местоположения
ЦАО	49 824	0,5
ЗАО	22 851	1,0
СВАО	21 005	1,1

Административный округ города Москвы	Средняя кадастровая стоимость 1 кв.м, руб.	Корректировка на стоимость 1 кв.м земельного участка в зависимости от местоположения
САО	20 107	1,1
ВАО	15 873	1,4
ЮВАО	18 836	1,2
ЮАО	15 819	1,4
ЮЗАО	17 195	1,3
СЗАО	15 977	1,4

Также нужно отметить, что все объекты-аналоги подобно оцениваемому расположены в непосредственной близости от автомобильной дороги общего пользования.

Разрешенное использование

Расчет корректировки не требуется, для определения рыночной стоимости были подобраны объекты-аналоги с подобным видом разрешенного использования.

Корректировка на площадь

На рынке продажи коммерческой недвижимости, как и на любом другом рынке товаров или услуг, существует принцип «опта», при котором объект, обладающий значительными площадями, имеет меньшую стоимость 1 кв. м. при его единовременной реализации, чем объект с меньшей площадью.

Как правило, большие по площади объекты продаются дешевле при пересчете за единицу площади (1 кв. м), чем объект меньшего размера, схожие по остальным характеристикам. В данном случае за единицу сравнения принимается площадь объекта оценки.

Таким образом, в данной работе, согласно методики расчета корректировки на размер объекта, представленной в Информационном бюллетене "Российский оценщик" № 3 (131) 2016 года величина поправки определяется при помощи отношения размера площади Объекта оценки к величине площади объекта-аналога. Коэффициент, учитывающий нелинейный характер изменения цены объекта при увеличении его площади, используемый при расчете поправки на площадь объекта по формуле:

$$Кор.пл = \left(\frac{S_{оо}}{S_{оа}}\right)^{K_t}$$

Где, Кор.пл - величина корректировки на площадь,
 S_{оо} - площадь объекта оценки,
 S_{оа} - площадь объекта-аналога,
 K_t - коэффициент торможения

Таблица 3.7-27. Коэффициент торможения для поправки на размер объекта

№	Наименование объекта	min	max	среднее
1	Торговые помещения	-0,01	-0,24	-0,12
2	Офисные помещения	-0,01	-0,24	-0,12
3	Производственно-складские помещения	-0,01	-0,28	-0,14
4	Земельные участки под коммерческую застройку	0,00	-0,25	-0,13
5	Земельные участки под промышленную застройку	-0,01	-0,29	-0,15
6	Земельные участки сельскохозяйственного назначения	-0,01	-0,31	-0,16
7	Земельные участки под многоэтажное строительство	0,00	-0,32	-0,16
8	Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство	0,00	-0,33	-0,17
9	Квартиры	-0,01	-0,31	-0,16
10	Дома	-0,01	-0,32	-0,16

Для расчетов было применено среднее значение коэффициента торможения для поправки на размер объекта для земельных участков под коммерческую застройку, составляющее -0,13.

Обеспеченность коммуникациями

Объект оценки рассматривается как свободный земельный участок с возможностью подведения всех необходимых коммуникаций. В данном случае, ко всем объектам-аналогам также возможно подвести все коммуникации, корректировка по ним не вводилась.

Состояние участка

В данном случае все объекты-аналоги не требуют дополнительных затрат на подготовку площадки. Земельные участки расчищены и спланированы. Корректировка равна 0%.

Таким образом, рыночная стоимость права аренды земельного участка, входящего в состав Объекта оценки, на дату оценки в рамках сравнительного подхода составляет: 80 539 767 руб. без учёта НДС.

3.7.4.а.2. Определение рыночной стоимости зданий, входящих в состав Объекта оценки

При применении метода сравнительного анализа продаж Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных Интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

На момент проведения оценки Оценщиком на рынке коммерческой недвижимости выбраны объекты-аналоги наиболее сопоставимые по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с оцениваемым объектом. Оценщик считает, что данные обо всех объектах-аналогах достаточны и достоверны.

Земельные участки под застройкой оцениваемых зданий относятся к категории земель: земли населенных пунктов, с разрешенным использованием: для строительства офисных, административных и вспомогательных объектов. Для расчета их рыночной стоимости Объекта оценки были подобраны объекты-аналоги с подобным назначением.

Данные об объектах-аналогах для оцениваемых объектов проанализированы Оценщиком и представлены в расчетных таблицах ниже.

**Таблица 3.7-28. Описание объектов-аналогов для оцениваемого объекта - Здание,(Нежилое здание)
назначение: склад, общая площадь 2571,9 кв.м**

Параметр аналога	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип объекта	Нежилое назначение	Нежилое назначение	Нежилое назначение
Местоположение	Москва, Ильменский проезд, 5, ш. Дмитровское (км до МКАД)	Москва, 1-й Рижский переулок, 2Б	Москва, улица Ибрагимова, 31
Площадь, кв. м	1 300,00	1 282,00	2 260,00
Вид права на улучшения	право собственности	право собственности	право собственности
Площадь земельного участка, приходящегося на объект, кв. м	1 373,00	1 200,00	2 352,00
Права на земельный участок	право долгосрочной аренды	право долгосрочной аренды	право долгосрочной аренды
Подъездные пути	асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд
Наличие парковки	организованная парковка	организованная парковка	организованная
Техническое состояние помещений	рабочее	рабочее	рабочее
Наличие отопления	имеется	имеется	имеется
Дополнительная информация	ID 6310. Продается отдельно-стоящее производственно-складское помещение под пищевое производство (три уровня), оборудовано всеми городскими коммуникациями: водоснабжением, водоотведением, электроэнергией. Отопление автономное, работает на отработанном масле. Потолки 8 м, антипылевое покрытие пола. 5 доков. Офисная часть расположена на 2-ом этаже 60 м2 (с/у, душ). Холодильные камеры 6 общей площадью 250 м2 с температурным режимом 5/-5, морозильные камеры 3 общей площадью 90 м2 с температурным режимом -20. Производственная часть - 211	Продается производственное здание. Отопление.мощность 120 кВт, есть газ, вода, канализация, с/у как в производственном отделе, так и в офисе, есть душ, место под столовую, под склад, заезд на территорию с двух сторон, есть возможность сделать ворота на дорогу, свой двор, огороженная территория, потолки 7.5 метра, 12 соток земли, Материал стен кирпич, 14 фото	Предлагается производственно-складское помещение с отдельными помещениями под офис на территории завода. Первое здание общей площадью 1135,4 кв.м. Высота потолков 8,0 метров, с асфальта - двое больших ворот, с противоположной стороны одни большие ворота с пандуса и металлическая дверь, тоже с пандуса, пол бетонный-обеспыленный + металлическая плитка(40X40см и толщиной примерно 2,5 см, площадь пола, застеленная этой плиткой 388,2 кв.м), туалет (можно увеличить количество туалетов, коммуникации позволяют), душевая кабина, окна в два яруса (этажа), решетки. Вся

Параметр аналога	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
	м2. Часть склада на 1-ом этаже 500 м2 оборудована стеллажами., 4 фото		площадь второго этажа (второй этаж-76,8 кв.м) используется арендаторам склада под свой офис, а весь первый этаж под склад. Второе здание, оно двух-трехэтажное, общей площадью 1125,4 кв.м. Используется под склады, офисы и мелкое производство. У всех помещений есть все обособленные коммуникации и отдельные входы. Удобное транспортное расположение. Оба здания расположены единым корпусом, вся площадь (2261,2 кв.м) сдана в аренду. Дог ..., 7 фото
Источник информации (Агентство, сайт, агент, телефон)	https://www.cian.ru/sale/commercial/207493131	https://www.cian.ru/sale/commercial/213214771	https://www.cian.ru/sale/commercial/188017309
Источник информации (Агентство, сайт, агент, телефон)	+79169804349	+79852810257	+79104535162
Дата предложения	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Цена предложения с учетом НДС, руб.	45 833 333	45 833 333	85 833 333
Цена предложения с учетом НДС, руб./кв. м	35 256	35 751	37 979

Таблица 3.7-29. Описание объектов-аналогов для оцениваемого объекта - Здание,(Нежилое здание) назначение: гараж, общая площадь 532,5 (1901,4 фактическая площадь, по тех паспорту) кв.м

Параметр аналога	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип объекта	Нежилое назначение	Нежилое назначение	Нежилое назначение
Местоположение	Москва, Старообрядческая улица, 46А	Москва, Кольская улица, 8С50	Москва, улица Народного Ополчения, 29К2
Площадь, кв. м	987,00	1 035,00	2 864,00
Вид права на улучшение	право собственности	право собственности	право собственности
Площадь земельного участка, приходящегося на объект, кв. м	2 700,00	1 012,00	7 200,00
Права на земельный участок	право долгосрочной аренды	право долгосрочной аренды	право долгосрочной аренды
Подъездные пути	асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд
Наличие парковки	организованная парковка	организованная парковка	организованная
Техническое состояние помещений	рабочее	рабочее	рабочее
Наличие отопления	имеется	имеется	имеется
Дополнительная информация	Продается отдельстоящее здание на собственной территории . Въезд бесплатный через КПП со шлагбаумом, плюс автоматические ворота. На территории есть складские помещения 700 кв м, мойка, архив. Здания и складские помещения находятся на собственной территории 0,27 Га, огражденной забором. Здание и земля в собственности. Парковка на 35 м/мест . Собственная газовая котельная, сауна, бассейн. Здание арендовалось банком, есть операционный зал, хранилище и оружейная комната. Два отдельных входа. Собственник., 37 фото	Собственник. Отдельно стоящее трехэтажное здание 1035,8 кв.м.. Метро Свиблово - 5 мин.пешком. Первая линия домов. Подходит под любое использование (банк, офис, хостел, представительство, медицинский центр и пр.). Здание имеет один основной вход и два пожарных. Электричество - 100 кВт. (С возможностью увеличения мощностей). Высота потолков 3,2 м. Хорошее состояние здания и всех коммуникаций. Внутри выполнен косметический ремонт. Приточная вентиляция, местное кондиционирование, центральное отопление и водоснабжение, система пожарной сигнализации. Здание расположено на земельном участке находящемся в долгосрочной аренде. Удобный выезд на Ярославское,	Административное 4-х этажное здание с землей 0,72 Га Коммуникации центральные, заключены прямые договора. Эл-во сейчас 90 кВт, можно добавить. Здание состоит из: -1 этаж 740 м2, 1 этаж 780 м2, 2 770 м2, 3 этаж 560 м2 Земельный участок 72 сотки, в аренде до 2021 года, возможен выкуп. Участок огорожен, асфальтирован, парковка на 60 машин. В собственности юр. лица, цена включает НДС. Сейчас ведутся переговоры с арендаторами. Ожидаемая прибыль от сдачи в аренду выше 10 % годовых. Предложите ваш вариант сделки. Собственник оперативно готов показать помещение и ответить на вопросы., 16 фото

Параметр аналога	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Источник информации (Агентство, сайт, агент, телефон)	https://www.cian.ru/sale/commercial/207493131	Осташковское, Алтуфьевское шоссе., 22 фото https://www.cian.ru/sale/commercial/213214771	https://www.cian.ru/sale/commercial/188017309
Источник информации (Агентство, сайт, агент, телефон)	+79160113528	+79262357914	+79162421393
Дата предложения	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Цена предложения с учетом НДС, руб.	70 833 333	55 833 333	191 666 667
Цена предложения с учетом НДС, руб./кв. м	71 766	53 945	66 923

Источник информации: данные из открытых источников

Таблица 3.7-30. Расчет рыночной стоимости Здания, (Нежилое здание) назначение: склад, общая площадь 2571,9 кв.м

Элементы сравнения	Единицы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Источник информации		Здание, назначение: нежилое	https://www.cian.ru/sale/commercial/207493131	https://www.cian.ru/sale/commercial/213214771	https://www.cian.ru/sale/commercial/188017309
Цена предложения без учета НДС, руб./кв. м			35 256	35 751	37 979
Общая площадь	кв. м	2 571,90			
1. Качество прав			1 300,00	1 282,00	2 260,00
Качество прав на улучшения в составе объекта оценки		право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка	%				
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		0%	0%	0%
2. Условия финансирования					
2.1 Условия финансирования		типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка	%				
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		0%	0%	0%
3. Условия рынка					
3.1 Изменение цен во времени		01.09.2019	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка	%				
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		0%	0%	0%
3.2 Отличие цены предложения от цены сделки			Уторгование предусматривается	Уторгование предусматривается	Уторгование не предусматривается
Корректировка	%				
Скорректированная стоимость на условия сделки	руб./кв. м		-6,00%	-6,00%	-6,00%
4. Местоположение					
4.1 Местоположение		г.Москва, Очаковское шоссе, владение 40, стр.1	Москва, Ильменский проезд, 5, ш. Дмитровское (км до МКАД)	Москва, 1-й Рижский переулок, 2Б	Москва, улица Ибрагимов, 31
4.2 Корректировка на обеспеченность земельным участком					
Корректировка			876	2 637	861
Скорректированное значение, руб., без НДС			34 017	36 243	36 561
5. Физические характеристики					
5.1 Тип объекта		Нежилое назначение	Нежилое назначение	Нежилое назначение	Нежилое назначение
Корректировка	%		0%	0%	0%
5.2 Общая площадь объекта	кв. м	2 571,90	1 300,00	1 282,00	2 260,00
Корректировка	%				
Скорректированное значение, руб., без НДС			9%	9%	2%
5.3 Состояние объекта недвижимости		рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Корректировка	руб./кв. м				
Корректировка	%		0	0	0
5.4 Состояние здания		Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком

Общество с ограниченной ответственностью «Вондига»

Элементы сравнения	Единицы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Состояние здания		0,92	0,92	0,92	0,92
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированное значение, руб., без НДС			34 017	36 243	36 561
6. Экономические характеристики					
6.1 Функциональное назначение помещений		Нежилое назначение	Нежилое назначение	Нежилое назначение	Нежилое назначение
Корректировка	%		0%	0%	0%
7. Сервис и дополнительные характеристики					
7.1 Наличие отопления		имеется	имеется	имеется	имеется
Корректировка	%		0%	0%	0%
Выводы:					
Общая чистая коррекция	%		9%	9%	2%
Общая валовая коррекция	%		9%	9%	2%
Коэффициент вариации		3,18			
Скорректированное значение, руб., без НДС	руб./кв. м		34 017	36 243	36 561
Вес влияния на стоимость	%		0,32	0,34	0,34
Рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб. без НДС		35 639			
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	руб.	91 659 944			

Таблица 3.7-31. Расчет рыночной стоимости Здания, (Нежилое здание) назначение: гараж, общая площадь 532,5 (1901,4 фактическая площадь, по тех паспорту) кв.м

Элементы сравнения	Единицы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Источник информации		Здание, назначение: нежилое	https://www.cian.ru/sale/commercial/207493131	https://www.cian.ru/sale/commercial/213214771	https://www.cian.ru/sale/commercial/188017309
Цена предложения без учета НДС, руб./кв. м			71 766	53 945	66 923
Общая площадь	кв. м	1 901,40	987,00	1 035,00	2 864,00
1. Качество прав					
Качество прав на улучшения в составе объекта оценки		право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		71 766	53 945	66 923
2. Условия Финансирования					
2.1 Условия финансирования		типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		71 766	53 945	66 923
3. Условия рынка					
3.1 Изменение цен во времени		01.09.2019	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		71 766	53 945	66 923
3.2 Отличие цены предложения от цены сделки			Уторгование предусматривается	Уторгование предусматривается	Уторгование предусматривается
Корректировка	%		-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная стоимость на условия сделки	руб./кв. м		68 178	51 248	63 577
4. Местоположение					
4.1 Местоположение		г.Москва, Очаковское шоссе, владение 40, стр.2	Москва, Старообрядческая улица, 46А	Москва, Кольская улица, 8С50	Москва, улица Народного Ополчения, 29К2
4.2 Корректировка на обеспеченность земельным участком			0	0	0
Корректировка			-21 789	2 021	-22 564

Общество с ограниченной ответственностью «Вондига»

Элементы сравнения	Единицы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Скорректированное значение, руб., без НДС			46 389	53 269	41 013
5. Физические характеристики					
5.1 Тип объекта		Нежилое назначение	Нежилое назначение	Нежилое назначение	Нежилое назначение
Корректировка	%		0%	0%	0%
5.2 Общая площадь объекта	кв. м	1 901,40	987,00	1 035,00	2 864,00
Корректировка	%		8%	7%	-5%
Скорректированное значение, руб., без НДС			50 100	56 998	38 962
5.3 Состояние объекта недвижимости		рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Корректировка	руб./кв. м		0	0	0
Корректировка	%		0%	0%	0%
5.4 Состояние здания		Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком
Состояние здания		0,92	0,92	0,92	0,92
Корректировка	%		0%	0%	0%
6. Экономические характеристики			50 100	56 998	38 962
6.1 Функциональное назначение помещений					
Корректировка	%	Нежилое назначение	Нежилое назначение	Нежилое назначение	Нежилое назначение
Скорректированное значение, руб., без НДС			0%	0%	0%
7. Сервис и дополнительные характеристики					
7.1 Наличие отопления		имеется	имеется	имеется	имеется
Корректировка	%		0%	0%	0%
Выводы:					
Общая чистая коррекция	%		8%	7%	-5%
Общая валовая коррекция	%		8%	7%	5%
Коэффициент вариации		15,26			
Скорректированное значение, руб., без НДС	руб./кв. м		50 100	56 998	38 962
Вес влияния на стоимость	%		0,34	0,39	0,27
Рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб. без НДС		49 783			
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	руб.	94 657 396			
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС с учетом факта незаконной самовольной постройки	руб.	18 931 479			

Источник информации: расчеты Оценщика

Рыночная стоимость оцениваемых зданий, входящих в состав Объекта оценки. на дату оценки в рамках сравнительного подхода составляет: 110 591 423 руб. без учёта НДС.

Обоснование вносимых корректировок

Элементами сравнения называют характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен/ставок на недвижимость.

К рассмотрению можно принимать объекты, конкурентоспособные с точки зрения типично информированного покупателя. Это означает, что сделка была честной, обе стороны имели соответствующую информацию и поступали экономически целесообразно, условия финансирования были нормальными рыночными.

В оценочной практике принято выделять пять основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

- Качество прав,
- Условия финансирования,
- Условия рынка,
- Месторасположение,
- Физические характеристики.

Сведения об аналогах унифицированы.

Различия в оцениваемом объекте и в объектах-аналогах нивелированы путем внесения корректировок, пояснения к которым приведены далее.

При определении рыночной стоимости объекта недвижимости, использовались следующие корректировки, применяемые к предложениям по продаже аналогичных объектов недвижимости:

- корректировка на НДС,
- цена предложения/сделки - корректировка на торг;
- корректировка на разницу в площади объекта-аналога;
- корректировка на физические характеристики.

Расчет поправок осуществляется, как правило, следующими методами: парных продаж, корреляционно-регрессионного анализа, экспертного метода расчета.

Согласно методу анализа парных продаж, цены сделок (предложений) сравниваются по двум объектам, чтобы определить величину корректировки для одного элемента сравнения. При этом два выбранных объекта идентичны по всем элементам сравнения, кроме одного, по которому и проводится анализ.

Метод корреляционно-регрессионного анализа основан на предположении о существовании подвергающейся формализации зависимости между вариацией цен объектов и тех или иных его характеристик. Для вывода зависимости необходимо располагать значительной выборкой по сравнимым объектам.

Экспертный метод расчета предполагает внесение корректировок на основе опыта и знаний Оценщика с учетом имеющейся в его распоряжении информации, полученной путем анализа рынка, интервьюирования маклеров по недвижимости и других профессиональных участников рынка, а также на основании информации, полученной от других оценщиков, имеющих значительный опыт работы в данной области.

Качество прав

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость. В нашем случае корректировка по данному фактору для помещений равна нулю, так как в данном случае оценивается недвижимость на праве собственности. Объектом оценки является коммерческая недвижимость, принадлежащая на правах собственности, объекты-аналоги №1,2,3 также предполагают передачу прав собственности на недвижимость, введение корректировки не требуется.

Корректировка на НДС

Учет НДС в сравнительном подходе происходит введением соответствующе поправок в расчет. Такие поправки могут быть как в абсолютном выражении (в денежных единицах), так и в относительном (в виде корректирующих коэффициентов).

$$K_i = C_{OA} \times 0,20$$

Где,

K_i - денежная корректировка на НДС;

C_{OA} - цена объекта недвижимости до поправки на НДС;

Корректировка на условия финансирования

Условия назначения цены продажи. Как правило, цена продажи складывается исходя из общей площади объекты. Однако, иногда цена предложения складывается из иных величин, например, из полезной площади.

Также, как и для правовых обременений, специалистами выясняются условия назначения цены у объектов-аналогов. По результатам проведенного анализа следует, что цена предложения у всех объектов-аналогов представлена за единицу общей площади. Поскольку в расчетах используется общая площадь, как оцениваемого объекта, так и объектов-аналогов, то цена предложения по данному критерию не корректируется.

Платеж эквивалентом денежных средств. Для определения рыночной стоимости рассматриваемого объекта недвижимости, Оценщиком использовались такие объекты-аналоги, цена которых на дату оценки складывалась только из денежного выражения.

Таким образом, цена предложения по данному критерию не корректируется.

Условия продажи — Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из ряда сравнимых либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. Такого рода отклонения могут быть связаны с особыми отношениями между продавцом и покупателем (родственные, деловые, финансовые и т. д.), недостаточностью времени экспозиции объекта недвижимости на рынке, отсутствием широкой гласности и доступности всех потенциальных покупателей.

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному признаку, корректировка не требуется.

Корректировка на условия рынка

Изменение цен во времени. Данная корректировка учитывает изменение рыночных условий с течением времени, т. е. с даты публичной оферты (или продажи) объектов-аналогов по дату оценки и основывается на подтвержденных аналитических данных об изменении рыночных цен на рынке недвижимости за определенный период времени. Объекты-аналоги были выставлены на продажу в различное время в течении июля-августа 2019 года, поэтому в данной работе применение поправки на время продажи не требуется.

Корректировка на торг. С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг».

Анализируя текущую ситуацию на рынке коммерческой недвижимости из открытых источников, а также информацию, полученную от сотрудников агентств недвижимости, оценщик счёл необходимым внести поправку на торг. Эта поправка учитывает, насколько цена предложения может различаться с реальной ценой сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов.

Корректировка вводилась на основании данных о рекомендуемом диапазоне корректировки на уторговывание, представленных аналитическим центром Ассоциацией развития рынка недвижимости Статриелт, полученные на основании on-line-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей). (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/1801-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-vedvizhivosti-na-01-04-2019-goda>).

Таблица 3.7-32. Скидки на торг, уторговывание при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.04.2019 года, %

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. При продаже объектов				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,96	0,95
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания (СТО), с земельным участком	0,91	0,98	0,95
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,97	0,94
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,85	0,96	0,91
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,83	0,95	0,90
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,80	0,92	0,87
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,82	0,94	0,89
Б. При аренде объектов				
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,95	0,97	0,96
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,91	0,98	0,95
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,98	0,95
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,97	0,93

В связи со сложившейся экономической ситуацией Оценщиком был принят торг из расширенного интервала 2-9% в размере 5% -для здания офисного назначения, и из интервала 3-10% в размере 6% - для здания складского назначения.

Корректировка на местоположение

Значительным фактором инвестиционной привлекательности, влияющим на возможную рентабельность объекта, следовательно, и на рыночную стоимость, является территориальное местоположение объекта, социальная инфраструктура, транспортная доступность (ее степень), подъездные пути и возможность парковки (наличие стоянки или парковки), рассматриваемые с позиции назначения объекта.

Корректировка на обеспеченность земельным участком

Величина корректировки (поправки) определялась в следующем порядке:

1. Определялась площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для оцениваемого объекта и объектов – аналогов по формуле:

$$S' = S_{зу}/S_{зд}$$

Величина S' отражает обеспеченность здания земельным участком.

2. Определялось отклонение в обеспеченности земельным участком между оцениваемым объектом и объектом – аналогом:

$$\Delta S'_i = S'_o - S'_{ai}$$

где: S'o - площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для оцениваемого объекта, кв.м./кв.м.;

S'ai - площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для i-того аналога, кв.м./кв.м.;

3. Величина корректировки определялась по формуле:

$$K = \Delta S'_i \times C_{зу}$$

где: Cзу - стоимость 1 кв. м земельного участка.

Стоимость 1 кв.м права аренды земельного участка, входящего в состав Объекта оценки земельного участка была определена в разделе «расчет стоимости земельного участка» и составила 16 145 руб. Также была применена корректировка на местоположение земельных участков объектов-аналогов (Корректировка на местоположение применялась Оценщиком, исходя из средней кадастровой стоимости 1 кв.м земли по административным округам города. (информация из данных <https://realty.newsru.com/article/25Nov2014/kadastr>, ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ от 21 ноября 2014 г. N 687-ПП ОБ УТВЕРЖДЕНИИ РЕЗУЛЬТАТОВ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ ГОРОДА МОСКВЫ).

Таблица 3.7-33. Корректировка на местоположение

Административный округ города Москвы	Средняя кадастровая стоимость 1 кв.м, руб.	Корректировка на стоимость 1 кв.м земельного участка в зависимости от местоположения
ЦАО	49 824	0,5
ЗАО	22 851	1,0
СВАО	21 005	1,1
САО	20 107	1,1
ВАО	15 873	1,4
ЮВАО	18 836	1,2
ЮАО	15 819	1,4
ЮЗАО	17 195	1,3
СЗАО	15 977	1,4

Расчет величины поправки на разницу в площади земельного участка представлен в таблице ниже.

Таблица 3.7-34. Поправка на разницу в площади земельного участка для Здания,(Нежилое здание) назначение: склад, общая площадь 2571,9 кв.м

Наименование показателя	Обозначение	Значение показателя			
		объект оценки	аналог 1	аналог 2	аналог 3
Площадь здания, кв.м.	Sзд	2 571,90	1 300,00	1 282,00	2 260,00
Размер земли, кв.м.	Sзу	4 991	1 373	1 200	2 352
Площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв.м. здания, кв.м./кв.м.	S'	1,115	1,056	0,936	1,041

Наименование показателя	Обозначение	Значение показателя			
		объект оценки	аналог 1	аналог 2	аналог 3
Отклонение в обеспеченности земельным участком, кв.м./кв.м.	ΔS'i	-	0,0597311	0,1797311	0,0747311
Величина поправки на разницу в размере земельного участка, руб. без учета местоположения	К	-	963,88	2 900,32	1 205,93
Местоположение объектов - аналогов		ЗАО	СВАО	СВАО	ВАО
Корректировка к стоимости 1 кв.м земельного участка по округам г. Москвы			1,1	1,1	1,4
Величина поправки на разницу в размере земельного участка, руб			876	2 637	861

Таблица 3.7-35. Поправка на разницу в площади земельного участка для Здание,(Нежилое здание) назначение: гараж, общая площадь 532,5 (1901,4 фактическая площадь, по тех паспорту) кв.м

Наименование показателя	Обозначение	Значение показателя			
		объект оценки	аналог 1	аналог 2	аналог 3
Площадь здания, кв.м.	Sзд	1 901,40	987,00	1 035,00	2 864,00
Размер земли, кв.м.	Sзу	4 991	2 700	1 012	7 200
Площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв.м. здания, кв.м./кв.м.	S'	1,115	2,736	0,978	2,514
Отклонение в обеспеченности земельным участком, кв.м./кв.м.	ΔS'i	-	-1,6202689	0,1377311	-1,3982689
Величина поправки на разницу в размере земельного участка, руб. без учета местоположения	К	-	-26 146,27	2 222,56	-22 563,86
Местоположение объектов - аналогов		ЗАО	ЮВАО	СВАО	ЗАО
Корректировка к стоимости 1 кв.м земельного участка по округам г. Москвы			1,2	1,1	1
Величина поправки на разницу в размере земельного участка, руб			-21 789	2 021	-22 564

Корректировка на физические характеристики

Техническое состояние здания (помещений) Со времени постройки здания происходит накопление физического износа конструктивных элементов здания (биологическое разрушение конструкций). Строительными нормативами дается следующая оценка технического состояния строительных конструкций. Поправки на уровень износа коммерческих зданий и помещений (конструкций, коммуникаций, отделки). Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от их технического состояния (износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных коммуникаций, внутренней и внешней отделки) к ценам новых объектов на рынке коммерческой недвижимости. Оценка состояния - мнение продавца согласно предложению. К расчету приняты цены предложений при аналогичных характеристиках: местоположении, назначении и конструкции зданий, классе качества, наличии коммуникаций, общей площади. Итоги расчетов *Statiet* на основе актуальных рыночных данных.

Корректировка на уровень износа коммерческих (торговых, офисных, производственных, складских) зданий и помещений (технического и функционального состояния строительных конструкций и элементов отделки, коммуникаций и инженерного оборудования). Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от их технического и функционального состояния (износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных коммуникаций, внутренней и внешней отделки) к ценам новых объектов на рынке коммерческой недвижимости при прочих аналогичных условиях (назначение, местоположение, конструктивная система и коммуникации, общая площадь). Оценка состояния - мнение продавца (или представителя) согласно предложению

Таблица 3.7-36. Характеристики технического состояния зданий по типам

№	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
2	Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,88	0,96	0,92
3	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,62	0,91	0,75
4	Условно-удовлетворительное	Малопригодное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания	0,29	0,48	0,38

Источник <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1808-na-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-korrektirovki-na-01-04-2019-goda>

Корректировка на состояние рассчитывается по следующей формуле:

$$K_{\text{сост}} = \frac{1 - I_{\text{ф}} \text{ объекта}}{1 - I_{\text{ф}} \text{ аналога}}$$

где $K_{\text{сост}}$ — корректировка на состояние;
 $I_{\text{ф}} \text{ объекта}$ — физический износ объекта;
 $I_{\text{ф}} \text{ аналога}$ — физический износ объекта-аналога.

Данная формула отражает зависимость изменения стоимости 1 кв. м оцениваемого объекта от его состояния, а также от состояния объекта-аналога, в процентном соотношении.

Площадь объекта На рынке продажи коммерческой недвижимости, как и на любом другом рынке товаров или услуг, существует принцип «опта», при котором объект, обладающий значительными площадями, имеет меньшую стоимость 1 кв. м. при его одновременной реализации, чем объект с меньшей площадью.

Как правило, большие по площади объекты продаются дешевле при пересчете за единицу площади (1 кв. м), чем объект меньшего размера, схожие по остальным характеристикам. В данном случае за единицу сравнения принимается площадь объекта оценки.

Таким образом, в данной работе, согласно методики расчета корректировки на размер объекта, представленной в Информационном бюллетене "Российский оценщик" № 3 (131) 2016 года величина поправки определяется при помощи отношения размера площади Объекта оценки к величине площади объекта-аналога. Коэффициент, учитывающий нелинейный характер изменения цены объекта при увеличении его площади, используемый при расчете поправки на площадь объекта по формуле:

$$K_{\text{ор.пл}} = \left(\frac{S_{\text{оо}}}{S_{\text{оа}}} \right)^{K_t}$$

Где, $K_{\text{ор.пл}}$ - величина корректировки на площадь,
 $S_{\text{оо}}$ - площадь объекта оценки,

S_{oa} - площадь объекта-аналога,
 Kt - коэффициент торможения

Таблица 3.7-37. Коэффициент торможения для поправки на размер объекта

№	Наименование объекта	min	max	среднее
1	Торговые помещения	-0,01	-0,24	-0,12
2	Офисные помещения	-0,01	-0,24	-0,12
3	Производственно-складские помещения	-0,01	-0,28	-0,14
4	Земельные участки под коммерческую застройку	0,00	-0,25	-0,13
5	Земельные участки под промышленную застройку	-0,01	-0,29	-0,15
6	Земельные участки сельскохозяйственного назначения	-0,01	-0,31	-0,16
7	Земельные участки под многоэтажное строительство	0,00	-0,32	-0,16
8	Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство	0,00	-0,33	-0,17
9	Квартиры	-0,01	-0,31	-0,16
10	Дома	-0,01	-0,32	-0,16

Для расчетов было применено среднее значение коэффициента торможения для поправки на размер объекта для офисного помещения, составляющее -0,12, производственно-складского помещения, составляющее -0,14

Корректировка на незаконное увеличение площади

*При визуальном осмотре объекта недвижимости, а именно нежилого здания, площадь по свидетельству о государственной регистрации права №77 АБ 492355 от 02.12.2003 г. составляет 532,5 кв.м. Оценщиком было зафиксировано незаконное увеличение площади объекта, что также подтверждается актуализированными данными из выписки технического паспорта № 01 72 08 0010250 от 22.07.2008 года до 1901,4 кв.м.

Самовольная постройка (ст.222 Гражданского Кодекса РФ) – это жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное:

- на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами;
- без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Лицо, которое осуществило самовольную постройку, право собственности на нее не приобретает. Соответственно, ей нельзя распоряжаться: продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки. Право собственности, как общее правило, на новую вещь приобретается лицом ее изготовившим (абз.1 п.1 ст.218 ГК РФ). Изготовление новой вещи должно происходить с учетом закона, например, градостроительных норм. Кроме того, земельный участок, на котором осуществлялось строительство, должен принадлежать лицу, осуществившему строительство объекта.

Постройка - это объект, который создается в результате строительства. Он предполагает определенную степень законченности процесса строительства. Постройка – это объект, который обособлен от других уже существующих сооружений на том же земельном участке.

Факт самовольности постройки чаще всего признается по одному (как минимум) из трех критериев:

1. Несоблюдение правила целевого использования участка земли.

Постройка признается самовольной, если ее соорудили на земельном участке, не отведенном под строительство. Отвод земельного участка под строительства должен быть осуществлен в строгом соответствии с требованиями гражданского законодательства. Либо участок должен принадлежать по праву собственности лицу, который его застраивает, при этом он должен быть надлежащей категории. Либо участок может быть отведен на каком-либо ином праве. Порядок предоставления земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности регламентирует статья 30 Земельного кодекса РФ.

2. Отсутствие необходимых разрешений.

Постройку признают самовольной, если она создана без получения на это необходимых разрешений. Например, разрешение собственником земельного участка на осуществление строительства на своем участке

другим лицам (п.1 ст. 263 ГК РФ). Либо отсутствие разрешения на строительство. Это документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт (ст.51 Градостроительного Кодекса РФ). Разрешение на строительство выдает орган местного самоуправления по месту нахождения такого земельного участка.

3. Несоблюдение градостроительных норм и правил при строительстве.

Самовольная постройка подлежит сносу (ст.222 ГК РФ) за счет построившего ее лица.

Лицо, соорудившее самовольную постройку, в соответствии со ст.222 ГК РФ сталкивается с двумя последствиями:

1. Снос самовольной постройки (полный). Срок сноса гражданское законодательство не устанавливает.

2. Лицо, осуществившее самовольное строительство, не приобретает права собственности на объект. Такое лицо не вправе продавать, дарить, сдавать в аренду, закладывать и совершать иные действия в отношении самовольной постройки. Ст.222 ГК РФ не затрагивает вопроса о праве собственности на материалы, использованные при возведении самовольной постройки. Его решают в соответствии с общими правилами ГК РФ о праве собственности. Если лицо, создавшее самовольную постройку, осуществляет ее снос, то оно, сохраняет право собственности на использованные материалы. Если снос осуществляет другое лицо – оно вправе истребовать материалы из чужого незаконного владения.

Исходя из того, что данный объект недвижимости с малой долей вероятности будет когда-либо надлежащим образом зарегистрирован в установленном законом порядке оценщик принял решение величину реальной рыночной стоимости Объекта, составляющей 86 599 263 руб., без учета НДС, уменьшить с учетом текущей ситуации до 17 319 853 руб., без учета НДС, что фактически составит величину расходов, связанных со сносом незаконно возведенной недвижимости –расходы на снос и вывоз незаконной застройки составляют 80% от рыночной стоимости всего здания, входящего в состав Объекта оценки.

Таблица 3.7-38. Рыночная стоимость Объекта оценки, рассчитанная при помощи сравнительного подхода

№ п/п	Наименование	Площадь, кв.м.	Кадастровый (условный) номер	Правоустанавливающие документы	Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС
1	Право аренды земельного участка, площадью 4 991 кв.м, расположенного по адресу г.Москва, р-н Очаково-Матвеевское, ш.Очаковское, д.40, стр.1, кадастровый номер: 77:07:12008:31	4 991,0	77:07:0012008:31	Договор долгосрочной аренды земельного участка №М-07-018365 от 23.05.2001 г.	80 539 767
2	Здание,(Нежилое здание) назначение: склад, площадью 2 571,9 кв.м, расположенного по адресу г.Москва, р-н Очаково-Матвеевское, ш.Очаковское, д.40, стр.1	2 571,9	77:07:0012008:1177	Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АГ № 659963 от 15.08.2006 г.	91 659 944
3	Здание,(Нежилое здание) назначение: гараж, площадью 532,5 кв.м, расположенного по адресу г.Москва, р-н Очаково-Матвеевское, ш.Очаковское, д.40, стр.2	532,5 (1901,4 фактическая площадь, по тех паспорту)	77:07:0012008:3744	Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АБ № 492355 от 02.12.2003 г.	18 931 479
					191 131 190

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки на дату оценки в рамках сравнительного подхода составляет: 191 131 190 руб. без учёта НДС.

4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

4.1. СОГЛАСОВАНИЕ (ОБОБЩЕНИЕ) РЕЗУЛЬТАТОВ

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

Задача согласования заключается в сведении различных результатов в единую интегрированную оценку стоимости имущества. При согласовании результатов оценки стоимости с учётом вклада каждого из них, вероятность получения более точного и объективного значения стоимости объекта значительно возрастает.

В зависимости от особенностей использованных для расчетов подходов, полученные результаты могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Поэтому выбор итоговой величины стоимости происходит на основе промежуточных данных с помощью различных методов обработки результатов.

Доходный подход капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта. Преимущество данного подхода заключается в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения. Недостаток доходного подхода заключается в сложности определения таких показателей, как величина недозагрузки, коэффициент капитализации. В рамках настоящего отчета доходный подход не применялся.

Затратный подход позволяет определить затраты на изготовление и реализацию нового объекта оценки за вычетом всех форм накопленного износа. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации по затратам. Недостаток состоит в сложности точной оценки всех форм износа. Использование затратного подхода наиболее привлекательно, когда типичные продавцы и покупатели в своих решениях ориентируются на затраты. В рамках настоящего отчета весомость результатов, полученных сравнительным подходом при оценке недвижимого имущества, составила 50%.

Сравнительный подход использует информацию по продажам объектов, сравнимых с оцениваемым объектом. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка. Оценочная стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, отражает его реальную рыночную стоимость и является наиболее точным критерием установления цены продажи. В рамках настоящего отчета весомость результатов, полученных сравнительным подходом при оценке недвижимого имущества, составила 50%.

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности. Для определения итоговой величины стоимости используется метод средневзвешенного значения, а также субъективное мнение Оценщика.

Проведя анализ результатов, полученных разными подходами к оценке недвижимости, можно сделать следующие выводы:

Рыночная стоимость имущества определялась Оценщиком в рамках затратного и сравнительного подходов к оценке права собственности, поэтому веса этих подходов принимаются равными 50 %.

Взвешивание рыночных стоимостей, полученных в рамках реализованных подходов, и итоговый расчет рыночной стоимости Объекта оценки представлены в Таблица 4.1-1.

Таблица 4.1-1. Взвешивание рыночных стоимостей, полученных в рамках реализованных подходов

недвижимое имущество, принадлежащее ЗАО «ВЕРТЕКС РИЭЛ-ЭСТЕЙТ» на праве собственности, расположенное по адресу: 119530, город Москва, Очаковское шоссе, дом 40, корп.1			
Наименование / подход	Затратный подход	Доходный подход	Сравнительный подход
Весовые коэффициенты	50 %	0 %	50 %
Здания, входящие в состав Объекта оценки	91 043 781	Не применялся	110 591 423
Рыночная стоимость зданий, руб., без учета НДС		100 817 602	
Весовые коэффициенты	0%	0%	100%
Земельный участок, входящий в состав Объекта оценки	Не применялся	Не применялся	80 539 767
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС		181 357 369	

4.2. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ

На основании анализа имеющейся в распоряжении Оценщика информации, допущений, описанных в настоящем Отчете, по состоянию на «01» сентября 2019 года обоснованная рыночная стоимость Объекта оценки составляет:

181 357 369 (Сто восемьдесят один миллион триста пятьдесят семь тысяч триста шестьдесят девять) руб. без учёта НДС.

Таблица 4.2-1. Рыночная стоимость Объекта оценки

№ п/п	Наименование	Площадь, кв.м.	Кадастровый (условный) номер	Правоустанавливающие документы	Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС
1	Право аренды земельного участка, площадью 4 991 кв.м, расположенного по адресу г.Москва, р-н Очаково-Матвеевское, ш.Очаковское, д.40, стр.1, кадастровый номер: 77:07:12008:31	4 991,0	77:07:0012008:31	Договор долгосрочной аренды земельного участка №М-07-018365 от 23.05.2001 г.	80 539 767
	Здание,(Нежилое здание) назначение: склад, площадью 2 571,9 кв.м, расположенного по адресу г.Москва, р-н Очаково-Матвеевское, ш.Очаковское, д.40, стр.1	2 571,9	77:07:0012008:1177	Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АГ № 659963 от 15.08.2006 г.	80 558 040
	Здание,(Нежилое здание) назначение: гараж, площадью 532,5 кв.м, расположенного по адресу г.Москва, р-н Очаково-Матвеевское, ш.Очаковское, д.40, стр.2	532,5 (1901,4 фактическая площадь, по тех паспорту)	77:07:0012008:3744	Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АБ № 492355 от 02.12.2003 г.	20 259 562
	ИТОГО:				181 357 369

Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости Объектов оценки приведены в описательных разделах настоящего Отчета об оценке.

Все факты, изложенные в настоящем Отчете, верны и соответствуют действительности.

Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы принадлежат самому Оценщику и действительны исключительно в пределах, оговоренных в настоящем Отчете допущений и ограничивающих условий.

Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действовал непредвзято и без предубеждения по отношению к заинтересованным в сделке сторонам.

Вознаграждение Оценщику не зависит от итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами настоящего Отчета об оценке.

Анализ, мнения и выводы были получены, а настоящий Отчет составлен в полном соответствии с требованиями Закона РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральных стандартов оценки.

Следует отметить, что исследование отражает рыночную стоимость Объекта оценки по состоянию на «01» сентября 2019 года . Изменение состояния рынка после даты оценки может привести к уменьшению или увеличению возможной цены сделки, которая реально может быть установлена на фактическую дату ее осуществления.

Исследование провел и Отчет составил:

Оценщик

Шеин В.В.



За Исполнителя:

Генеральный директор
ООО «Вондига»



Егоров В.В.

5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Ликвидность

Характеристикой ликвидности является типичный (расчетный) срок его рыночной экспозиции на открытом рынке, в течение которого он может быть реализован по рыночной стоимости.

Срок экспозиции объекта оценки определяется на основании информации из следующих источников:

- Рекомендации по оценке активов для целей залога в условиях кризиса, утвержденные Комитетом по оценочной деятельности Ассоциации банков Северо-Запада 05.06.2015г. (http://www.nwab.ru/content/data/store/images/f_339_58726_1.pdf);
- Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога», рекомендованные к применению решением Комитета Ассоциации российских банков по оценочной деятельности, Протокол от «25» ноября 2011г. (http://arb.ru/site/docs/other/Ком36_Rekom-2011-12-22.pdf).
- Положение Банка России от 28 июня 2017 г. № 590-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности».
- Экспертного мнения Оценщика, на основании которых определяется конкретное значение срока экспозиции в рамках диапазонов примерных сроков реализации.

Таблица 4.2-1. Определение срока экспозиции объекта оценки

Степень ликвидности	Описание градации	Примерный срок реализации, мес.
Высокая	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Имеется развитый рынок с большим количеством предложений по продаже и покупке аналогичного имущества, с активным заключением сделок.	1 – 2
Средняя	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Имеется рынок по реализации имущества, в открытых источниках представлена информация о продаже и покупке аналогичного имущества, сделки имеют регулярный характер.	3 – 6
Ниже средней	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Рынок по реализации имущества может быть ограничен в силу специализированности имущества, особенностей его качественных и количественных характеристик, назначения. Сделки на таком рынке имеют непостоянный и/или несистемный характер.	7 – 12
Низкая	Имущество находится в неудовлетворительном или непригодном для эксплуатации состоянии. Рынок по реализации имущества может быть ограничен или носить закрытый характер в силу узкой специализированности имущества, особенностей его качественных и количественных характеристик, назначения. Сделки на таком рынке имеют закрытый и/или непостоянный, несистемный характер.	13 – 18
Тип объекта оценки	Торговые встроенные помещения	
Степень ликвидности объекта оценки	Ниже средней	-
Срок экспозиции объекта оценки, месяцев	12	-

В целях реализации положений Федерального закона от 27 июля 2006 г. № 157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в нашей стране с 14 сентября 2007 года введены в действие новые Федеральные стандарты оценки: ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости», ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке». Так, в соответствии с ФСО №2, при определении ликвидационной стоимости объекта оценки определяется 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. При реализации объекта оценки у субъекта экономических отношений существует альтернатива в отношении установления цены. Если нет обстоятельств, вынуждающих субъекта экономических отношений к сокращению периода экспозиции объекта, то субъект экономических отношений будет дожидаться реализации объекта по цене, соответствующей его рыночной стоимости. В случае наличия таких вынуждающих обстоятельств субъект экономических отношений будет стремиться сократить период экспозиции объекта, предлагая объект на рынке по цене, соответствующей его ликвидационной

стоимости. Следует отметить, что величина ликвидационной стоимости объекта всегда меньше величины его рыночной стоимости. Причем, чем быстрее нужно реализовать объект, тем, по-видимому, меньше величина ликвидационной стоимости по сравнению с рыночной стоимостью. Известно, что любой объект экономических отношений (предприятие, актив, личное имущество) прежде всего является источником отрицательных условно-денежных потоков и лишь при определенных условиях генерирует положительные условно-денежные потоки.

Рисунок 4.2-1 Альтернатива установления продавцом цены объекта в зависимости от условий реализации

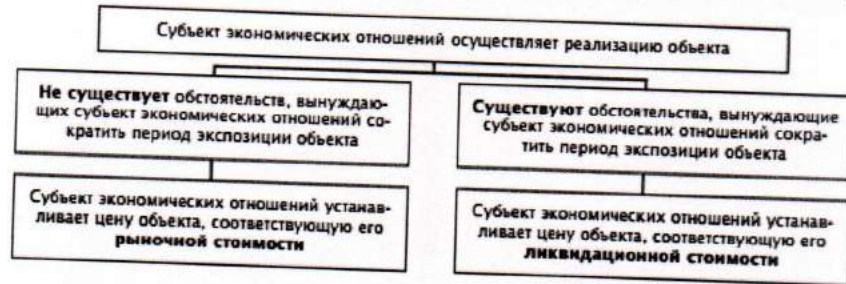
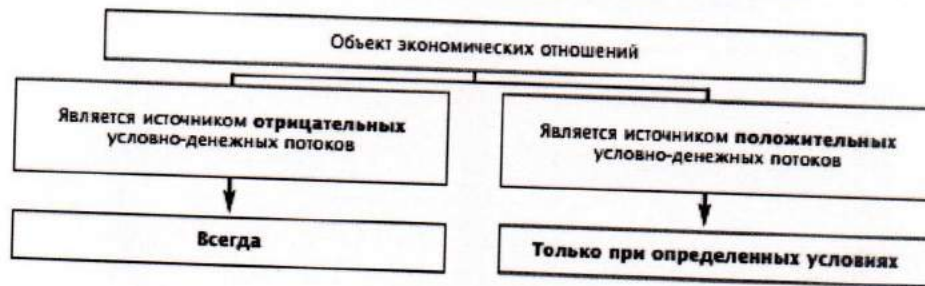


Рисунок 4.2-2. Объект экономических отношений как источник отрицательных и положительных денежных потоков



При арбитражном управлении, в случае реализации объекта экономических отношений, по каким-либо причинам переставшего быть источником положительных условно-денежных потоков, но продолжающего быть источником отрицательных условно-денежных потоков, целесообразно максимально сократить период экспозиции этого объекта, что и обуславливает необходимость использования ликвидационной стоимости:

- объектов залога при кредитовании под залог и при обеспечении обязательств стороной сделки; – имущества, реализуемого при участии судебных и исполнителей;
- активов ликвидируемых предприятий, в том числе и при проведении процедуры банкротства;
- имущества, пребывавшего в налоговом залоге и подлежащего реализации для погашения налоговой задолженности;
- объектов незавершенного строительства;
- любого имущества, подлежащего ускоренной реализации в силу каких-либо экономических или иных причин.

Один и тот же объект, обладающий определенной рыночной стоимостью, может обладать различными уровнями ликвидационной стоимости при различных фиксированных периодах экспозиции, которые короче разумно долгого периода экспозиции этого объекта.

В связи с этим ликвидационная стоимость объектов определяется на основе их рыночной стоимости в соответствии с концепцией вынужденности и ускоренности реализации объектов. В случае, если фиксированный период экспозиции объекта не короче разумно долгого периода его экспозиции, объект обладает рыночной стоимостью, но при условии наличия остальных признаков рыночной стоимости.

Таким образом, определение ликвидационной стоимости – это важнейший этап в оценочной деятельности, особенно в условиях арбитражного управления, в том числе в условиях продажи объекта оценки на открытом конкурентном рынке.

При реализации недвижимости у предприятий существует альтернатива в отношении установления цены. Если нет обстоятельств, вынуждающих предприятие к сокращению периода экспозиции объекта, то субъект экономических отношений может дожидаться реализации объекта по цене, соответствующей его рыночной стоимости.

В случае вынужденной продажи оцениваемого имущества в срок меньше обычного срока экспозиции аналогичных объектов потенциальный залогодержатель может ориентироваться на значения ликвидационной стоимости, рассчитанной прямым методом сравнения или косвенным.

Прямой метод сравнения определения ликвидационной стоимости основывается исключительно на сравнительном подходе. Применение прямого метода реализуется либо прямым сравнением с аналогами, либо статистическим моделированием (корреляционно-регрессионным анализом). Однако информация о ценах сделок в условиях вынужденной продажи объектов труднодоступна, что обуславливает крайнюю ограниченность возможности применения данного метода (хотя при наличии необходимой информации он обладает высокой степенью объективности).

Косвенный метод основывается на расчете ликвидационной стоимости объекта, исходя из величины его рыночной стоимости. В связи с тем, что специалисты по оценке имущества в некоторых случаях, не располагают достоверной информацией по сделкам с аналогичными объектами в условиях вынужденной продажи, то для целей оценки применяется косвенный метод определения ликвидационной стоимости, формализующийся в следующем виде:

Ликвидационная стоимость = Рыночная стоимость – Скидка на факт вынужденной продажи

Как показывает практика, скидка на вынужденный характер продажи находится в диапазоне от 15 до 40%. Безусловно, значение поправочного коэффициента может быть и иным, в зависимости от конкретных условий ликвидации.

Результатом оценки, выполненной при условии фиксированного периода экспозиции, если этот период короче разумно долгого периода экспозиции объекта, является не рыночная, а ликвидационная стоимость объекта.

Ликвидационная стоимость объекта рассчитывается на основе его рыночной стоимости по формуле:

$$V_L = V_m \times k_L = V_m \times \frac{K_e}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^{t_d \times m}}$$

где,

V_L – ликвидационная стоимость объекта оценки, соответствующая фиксированному периоду его экспозиции (t_f), который короче разумно долгого периода экспозиции;

V_m – рыночная стоимость объекта оценки;

k_L – коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта оценки;

t_d – период дисконтирования (лет);

m – количество периодов начисления процентов в течение года;

i – годовая ставка дисконта, используемая при расчете ликвидационной стоимости (выраженная как десятичная дробь);

K_e – коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта оценки.

Определение ликвидационной стоимости рекомендуется осуществлять поэтапно следующим образом.

Первым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение рыночной стоимости этого объекта (V_m).

Вторым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение разумно долгого периода экспозиции этого объекта. Разумно долгий период экспозиции объекта оценки (t_r) может быть определен исходя из имеющейся рыночной информации или путем проведения опросов операторов соответствующих рынков, специалистов и т. п.

Третьим этапом определения ликвидационной стоимости объекта является установление фиксированного периода экспозиции этого объекта (t_f).

Необходимо учитывать, что в случае наличия внутренней экономической вынужденности реализации объекта, последняя предопределяет необходимость установления минимально возможного фиксированного периода экспозиции объекта (t_f), который условно может быть приравнен к нулю: $t_f = 0$

Четвертым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является вычисление периода дисконтирования (t_d) по формуле:

$$t_d = t_r - t_f$$

где

t_r – разумно долгий период экспозиции объекта оценки (лет);
 t_f – фиксированный период экспозиции объекта оценки (лет).

В расчете ликвидационной стоимости были применены :

- разумно долгий период экспозиции Объекта оценки – 1 год 6 месяцев (t_r)
- фиксированный период экспозиции Объекта оценки - 6 месяцев. (t_f)

Пятым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение годовой ставки дисконта, используемой при расчете ликвидационной стоимости. Если объект оценки является объектом залога, и залогодержателем выступает банк, то годовая ставка дисконта (i), используемая при расчете ликвидационной стоимости, принимается на уровне годовой ставки по банковским кредитам, которая определяется по рыночным данным. В других случаях годовая ставка дисконта, используемая при расчете ликвидационной стоимости, принимается на уровне годовой ставки по банковским депозитам, которая определяется по рыночным данным. При этом в качестве годовой ставки дисконта, используемой при расчете ликвидационной стоимости, должна быть избрана годовая ставка по депозитам/кредитам, период которых максимально приближен к периоду дисконтирования (t_d), в расчете применено среднее значение ставки по кредиту для юридического лица в размере 12,6% годовых.

Среднее предложение ставок по кредитам для юридических лиц варьируется от 6 до 20%. Процентная ставка во многом зависит от того, будет ли предоставлено ликвидное обеспечение, от рентабельности конкретного заемщика, типа и целей кредитования. Рассматриваются текущие банковские предложения:

Таблица 4.2-2. Процентные ставки по кредитам для юридических лиц

Название банка	Кредитная ставка для юридического лица, %	Среднее значение кредитной ставки, %	Валюта	Сумма, руб.
Сбербанк	от 14,52%	14,5%	Рубли	Ограничена только фин. положением юр. лица
Альфа-Банк	от 12,5%	12,5%	Рубли	до 100000000
ВТБ 24	от 10,9%	10,9%	Рубли	до 200000000
Россельхозбанк	от 9%	9	Рубли	до 200000000
Райффайзен Банк	от 14,9%	14,95%	Рубли	до 135000000
Уралсиб	от 13,1%	13,1%	Рубли	до 170000000
УБРиР	от 13,5%	13,5%	Рубли	до 30000000
Открытие	от 9,6%	9,6%	Рубли	до 250000000
Промсвязьбанк	от 11,5%	11,5%	Рубли	до 150000000
Совкомбанк	от 12%	12%	Рубли	до 120000000
Бинбанк	от 15,25%	15,3%	Рубли	до 150000000
СКБ Банк	от 9,6%	9,6%	Рубли	до 1 млрд
Банк Восточный	от 19%	19%	Рубли	до 50000000
ЛОКО-Банк	от 9,25%	9,3 %	Рубли	до 150000000
Кредит Европа Банк	от 14%	14%	Рубли	до 200000000
ИТОГО		12,6%	Рубли	

Источник: <https://bank-biznes.ru/kredit/yuridicheskim-licam.html>

Шестым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение количества периодов начисления процентов в течение года (m), которое для унификации расчетов принимается равным 12.

Седьмым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение коэффициента, учитывающего влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта. Для определения коэффициента, учитывающего влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта (K_c), используется в таблице ниже.

Таблица 4.2-3. Таблица для определения K_c

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса	Значение коэффициента
Значительное	Незначительная	Абсолютно-эластичный	1
	Средняя	Сильно-эластичный	1
	Значительная	Средне-эластичный	0,94
Среднее	Незначительная	Слабо-эластичный	0,85

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса	Значение коэффициента
	Средняя	С единичной эластичностью	0,76
	Значительная		0,68
Незначительное	Незначительная	Слабо-неэластичный	0,46
	Средняя	Средне-неэластичный	0,16
	Значительная	Сильно-неэластичный	
		Абсолютно-неэластичный	*

* Для этой ситуации в соответствии с поправкой Я.И. Маркуса и А.А. Петрищева невозможно определение коэффициента K_e , поскольку имеющиеся экономические условия не соответствуют условиям, согласно которым может определяться рыночная стоимость.

Восьмым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение коэффициента соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта (k_L) по формуле:

$$k_L = \frac{K_e}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^{t_d \times m}}$$

где,

k_L – коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта оценки;

t_d – период дисконтирования (лет);

m – количество периодов начисления процентов в течение года;

i – годовая ставка дисконта, используемая при расчете ликвидационной стоимости (выраженная как десятичная дробь);

K_e – коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта оценки.

Заключительным этапом определения ликвидационной стоимости объекта является непосредственное вычисление его ликвидационной стоимости. Вычисление ликвидационной стоимости объекта осуществляется умножением рыночной стоимости объекта (V_m) на коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта (k_L).

Таблица 4.2-4. Расчетные значения для определения ликвидационной стоимости права аренды земельного участка, входящего в состав Объекта оценки

Наименование показателя	Результат
Общая площадь Объекта оценки, кв.м	
V_m – рыночная стоимость объекта оценки;	4 991,0
k_L – коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта оценки;	80 539 767
t_d – период дисконтирования (лет);	0,75
m – количество периодов начисления процентов в течение года;	1,1
i – годовая ставка дисконта, используемая при расчете ликвидационной стоимости	12
K_e – коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта оценки.	0,126
V_L – ликвидационная стоимость объекта оценки, соответствующая фиксированному периоду его экспозиции (t_f), который короче разумно долгого периода экспозиции;	0,85
	60 404 825

Таблица 4.2-5. Расчетные значения для определения ликвидационной стоимости здания, (Нежилое здание) назначение: склад), входящего в состав Объекта оценки

Наименование показателя	Результат
Общая площадь Объекта оценки, кв.м	
V_m – рыночная стоимость объекта оценки;	2 571,9
k_L – коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта оценки;	80 558 040
t_d – период дисконтирования (лет);	0,75
m – количество периодов начисления процентов в течение года;	1,1
i – годовая ставка дисконта, используемая при расчете ликвидационной стоимости	12
K_e – коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта оценки.	0,126
V_L – ликвидационная стоимость объекта оценки, соответствующая фиксированному периоду его экспозиции (t_f), который короче разумно долгого периода экспозиции;	0,85
	60 418 530

Таблица 4.2-6. Расчетные значения для определения ликвидационной стоимости здания, (Нежилое здание)
назначение: гараж, входящего в состав Объекта оценки

Наименование показателя	Результат
Общая площадь Объекта оценки, кв.м	532,5 (1901,4 фактическая площадь, по тех паспорту)
V_m – рыночная стоимость объекта оценки;	20 259 562
k_L – коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта оценки;	0,75
t_d – период дисконтирования (лет);	1,1
m – количество периодов начисления процентов в течение года;	12
i – годовая ставка дисконта, используемая при расчете ликвидационной стоимости	0,126
K_c – коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта оценки.	0,85
V_L – ликвидационная стоимость объекта оценки, соответствующая фиксированному периоду его экспозиции (t_f), который короче разумно долгого периода экспозиции;	15 194 672

Таблица 4.2-7. Ликвидационная стоимость Объекта оценки

№ п/п	Наименование	Площадь, кв.м.	Кадастровый (условный) номер	Правоустанавливающие документы	Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС	Ликвидационная стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС
1	Право аренды земельного участка, площадью 4 991 кв.м, расположенного по адресу г.Москва, р-н Очаково-Матвеевское, ш.Очаковское, д.40, стр.1, кадастровый номер: 77:07:12008:31	4 991,0	77:07:0012008:31	Договор долгосрочной аренды земельного участка №М-07-018365 от 23.05.2001 г.	80 539 767	60 404 825
	Здание,(Нежилое здание) назначение: склад, площадью 2 571,9 кв.м, расположенного по адресу г.Москва, р-н Очаково-Матвеевское, ш.Очаковское, д.40, стр.1	2 571,9	77:07:0012008:1177	Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АГ № 659963 от 15.08.2006 г.	80 558 040	60 418 530
	Здание,(Нежилое здание) назначение: гараж, площадью 532,5 кв.м, расположенного по адресу г.Москва, р-н Очаково-Матвеевское, ш.Очаковское, д.40, стр.2	532,5 (1901,4 фактическая площадь, по тех паспорту)	77:07:0012008:3744	Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АБ № 492355 от 02.12.2003 г.	20 259 562	15 194 672
	ИТОГО:				181 357 369	136 018 027

Таким образом, ликвидационная стоимость Объекта оценки составит: 136 018 027 руб., без учета НДС.

6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

6.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

- ✓ Договор долгосрочной аренды земельного участка №М-07-018365 от 23.05.2001 г.;
- ✓ Письмо от Департамента городского имущества города Москвы № ДГИ-1-77991/18-1 от 12.08.2019 г.;
- ✓ Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № 77/100/076/2018-1915 от 14.03.2018 г.;
- ✓ Кадастровый паспорт земельного участка № 77/501/11-60193 от 21.10.2011 г.;
- ✓ Ситуационный план земельного участка;
- ✓ Проект переустройства нежилого здания с устройством двух антресолей №2004-1735 от июля 2004 г.;
- ✓ Свидетельство о государственной регистрации права №77 АБ 492355 от 02.12.2003 г.;
- ✓ Выписка из технического паспорта на здание (строение) №01 72 08 0010250 от 17.04.2007.;
- ✓ Экспликация № 01 72 08 0010246 от 22.07.2008 г.;
- ✓ Свидетельство о государственной регистрации права №77 АГ 659963 от 15.08.2006 г.;
- ✓ Выписка из технического паспорта на здание (строение) № 01 72 09 0042276 от 14.04.2007г.;
- ✓ Экспликация № 02 72 09 0042274 от 28.05.2009 г.;
- ✓ Кадастровый паспорт № 02 72 09 0042253 от 29.05.2009 г.;
- ✓ Договор залога недвижимости (ипотеки) №08/зкл-09-2 от 17.06.2009 г.;
- ✓ Решение по Делу №А40-88493/17-66-126 Арбитражного суда города Москвы от 05.02.2018 г.

6.2. ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНЫХ АКТОВ

- ✓ Налоговый кодекс РФ.
- ✓ Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в действующей редакции).
- ✓ Федеральный закон Российской Федерации «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.2006 г. №157-ФЗ
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №297;
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №298;
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №299;
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. №611;

6.3. ПЕРЕЧЕНЬ МЕТОДИЧЕСКОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

- ✓ Коростылев С.П., «Основы теории и практики оценки недвижимости», Учебное пособие, М., Русская Деловая Литература, 1998.
- ✓ Грязнова А. Г., Федотова М. А., «Оценка недвижимости», Учебное пособие, М., Финансы и статистика, 2008;
- ✓ «Справочник оценщика недвижимости», Том I «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», под ред. Лейфер Л.А., - НН.: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2014

6.4. ПЕРЕЧЕНЬ ИСТОЧНИКОВ ВНЕШНЕЙ ИНФОРМАЦИИ

- ✓ Интернет-ресурсы: www.domofond.ru, www.cian.ru/, [http:// realty.dmir.ru](http://realty.dmir.ru), www.realty4sale.ru, <https://www.avito.ru>, и др.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1 (ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА)

1. ООО Саморегулируемая организация «Российское общество оценщиков»,
Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков
№ 0022011 от 10.06.2016 года, (копия, 1 лист).
2. Квалификационный аттестат «Оценка недвижимости» № 009219-1 от 04.04.2018 г.,
(копия, 1 лист);
3. АО «Альфастрахование», Полис обязательного страхования ответственности
№ 0991R/776/20367/19 от 29 июля 2019 года, (копия, 2 листа);
4. Диплом о профессиональной переподготовке № 432403583537 от 22.07.2006 г. Вятского
государственного университета в сфере «Оценка стоимости предприятия (бизнеса),
(копия, 1 лист);
5. ОСАО «РЕСО-Гарантия», Полис обязательного страхования ответственности,
№ 922/1432250741 от 14.09.2018 г., (копия, 1 лист).



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков в **«Вондига»**

«Вондига»

Копия верна

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» директор
зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре
саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003

Егоров В.В.

Оценщик:

Шени Владислав Владимирович

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 3311 № 108288, выдан 20.12.2011 г.

Отделением УФМС России по Кировской области в городе Уржуме

(город, указанный в документе)

включен в реестр членов РОО:

«10» октября 2016 г., регистрационный № 009993

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 3 года с даты выдачи.

Выдано «10» октября 2016 года.

Президент

С.А. Табакова



0022011 *

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 009219-1

« 04 » апреля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

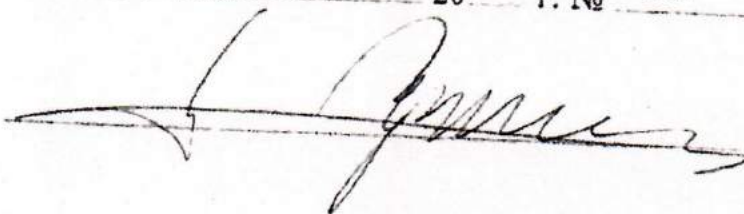
выдан

Шейну Владиславу Владимировичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 04 » апреля 20 18 г. № 58

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 04 » апреля 20 21 г.



**ПОЛИС (ДОГОВОР) №0991R/776/20367/19
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ
ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**



г. Москва 29 июля 2019 г.

Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.

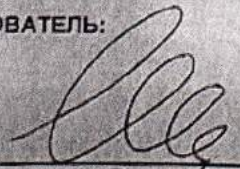

«Вондига»

Копия верна

Генеральный директор

Егоров В.В.

СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Шейн Владислав Владимирович Адрес регистрации или ИНН: 433403173989
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 сентября 2019 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 августа 2020 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 5 000 000,00 руб. (Пять миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) <i>Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы</i>
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	Страховая премия по настоящему Договору составляет 3 200,00 (Три тысячи двести рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 1 сентября 2019 г. в соответствии со счетом Страховщика. В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении настоящего Договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. Рисками, на случай наступления которых заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования являются: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в период с 1 сентября 2019 г. по 31 августа 2020 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в период с 1 сентября 2019 г. по 31 августа 2020 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Договора.

СТРАХОВОЙ СЛУЧАИ	<p>Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.</p> <p>Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.</p>
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	<p>Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.</p>
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	<p>По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования.</p> <p>Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.10 Правил страхования.</p>
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	<p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:</p> <ul style="list-style-type: none"> реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному письменному уведомлению Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предположительным страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка; судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в разделе «Страховая сумма. Страховая премия. Франшиза» настоящего Договора. <p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.</p>
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	<p>Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьим лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б.</p> <p>Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Страхового акта. Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования.</p> <p>Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.</p>
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	<p>Российская Федерация</p>
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	<p>Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии.</p> <p>В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.</p>
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	<p>Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу.</p> <p>Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.</p>
ПРИЛОЖЕНИЯ:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика. 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.
<p>СТРАХОВАТЕЛЬ:</p>  <p>Шейн Владислав Владимирович</p>	<p>СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»</p>  <p>в лице Руководителя направления корпоративных продаж Кожемякина Александра Алексеевича, действующего на основании доверенности №2853/18 от "21" марта 2018 г. г. Москва</p>

Договор (Первичный/Пролонгация) - 0901R/776/20207/18
Исп. Кушнир О.В. +74957880999#5435

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования

«Вятский государственный университет»



ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРИОДОТОВКЕ

432403583536

Документ с квалификацией

Регистрационный номер

219-Д

Город

Киров

Дата выдачи

22.07.2016

1. Аспирант Андрей Степанович о том, что

Шени
Владислав Владимирович

прошел(а) профессиональную подготовку в (на)
федеральном государственном бюджетном образовательном
учреждении высшего образования
«Вятский государственный университет»

Генерал от
15.07.2016 протокол № 14

Диплом представляется право
на владение профессиональной деятельностью в сфере

ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ПРЕДПРИЯТИЯ (БИЗНЕСА)



Председатель
Руководитель

Секретарь

П. И. Вельжанин
С. И. Фокин
И. А. Фролова
Воров В.В.

ПОЛИС № 922/1432250741
к договору страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценкиНастоящий полис выдан в подтверждение факта заключения СПАО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, Нагорный пр-д, д.6;
ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) со Страхователем договора страхования, в соответствии с «Правилами страхования
ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 18 августа 2014 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «14» сентября 2018 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:

Наименование организации / Общество с ограниченной ответственностью «Вондига»
Юридический адрес: 123100, г. Москва, ул. Сергея Макеева, д. 1
ОГРН 1135042002677 ИНН: 5042128266 тел. (495) 724-83-27
р/с 40702810240020003802 в ПАО Сбербанк БИК 044525225

Егоров В.В.

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 01.10.2018 г. по 24 часа 00 минут 30.09.2019 г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 01.10.2018 г.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт возникновения обязанности Страхователя возместить вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	15 000 000,00 (Пятнадцать миллионов) рублей 00 коп.
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	14 000,00 (Четырнадцать тысяч) рублей 00 коп.
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/1432250741 от 14.09.2018 г. - Правила страхования.
Представитель страховщика: ООО "ФСЦ-Гарант"	Код 7580996

Экземпляр Правил страхования получил. С упомянутыми
Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

«Вондига»
(подпись)

ПРИЛОЖЕНИЕ 2 (ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ)

1. Договор долгосрочной аренды земельного участка №М-07-018365 от 23.05.2001 г.;
2. Письмо от Департамента городского имущества города Москвы № ДГИ-1-77991/18-1 от 12.08.2019 г.;
3. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № 77/100/076/2018-1915 от 14.03.2018 г.;
4. Кадастровый паспорт земельного участка № 77/501/11-60193 от 21.10.2011 г.;
5. Ситуационный план земельного участка;
6. Проект переустройства нежилого здания с устройством двух антресолей №2004-1735 от июля 2004 г.;
7. Свидетельство о государственной регистрации права №77 АБ 492355 от 02.12.2003 г.;
8. Выписка из технического паспорта на здание (строение) №01 72 08 0010250 от 17.04.2007.;
9. Экспликация № 01 72 08 0010246 от 22.07.2008 г.;
10. Свидетельство о государственной регистрации права №77 АГ 659963 от 15.08.2006 г.;
11. Выписка из технического паспорта на здание (строение) № 01 72 09 0042276 от 14.04.2007г.;
12. Экспликация № 02 72 09 0042274 от 28.05.2009 г.;
13. Кадастровый паспорт № 02 72 09 0042253 от 29.05.2009 г.;
14. Договор залога недвижимости (ипотеки) №08/зкл-09-2 от 17.06.2009 г.;
15. Решение по Делу №А40-88493/17-66-126 Арбитражного суда города Москвы от 05.02.2018 г.

ИТОГО: 56 листов.

ДОГОВОР ДОЛГОСРОЧНОЙ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ М - 07 - 018365

(Номер договора)

23 05 2001

(Число) (Месяц) (Год)

770712008031

(Кадастровый №)

70102778

(Условный №)

Московский комитет по регистрации прав
Регистрационный округ № 01/00
Произведена государственная регистрация
" " 22 АВГ 2001 года
№ регистрации 77-01/00-219/2001-52097
Регистратор АНТОНОВ В.В.
Подпись _____ № 6

г. Москва

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем "Арендодатель", в лице председателя Московского земельного комитета Дамурчиева Виктора Назаровича, действующего на основании Положения, от имени Мэрии (Администрации) г.Москвы, с одной стороны, и Открытое акционерное общество "СПЕЦСТАЛЬКОНСТРУКЦИЯ", именуемое в дальнейшем "Арендатор", в лице генерального директора Донского Николая Матвеевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, в соответствии с распоряжением префекта Западного административного округа г.Москвы от 19 апреля 2001 года №759-РП (МКЗ 26.04.2001 Рег.№РД4-2573/1) "Об установлении открытому акционерному обществу "Спецстальконструкция" права пользования земельным участком по Очаковскому шоссе, владение 40", заключили настоящий Договор о следующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

1.1. Предметом Договора является земельный участок, именуемый в дальнейшем "Участок", площадью 4991 (четыре тысячи девятьсот девяносто один) кв.м., имеющий адресные ориентиры: г.Москва, Очаковское шоссе, вл.40, предоставляемый в пользование на условиях аренды для эксплуатации здания гаража и склада.

Передача земельного участка по настоящему Договору от Арендодателя к Арендатору совпадает с моментом возникновения правоотношений по Договору.

1.2. Участок предоставляется без права изменения установленного п.1.1. целевого назначения.



подпись _____

КОПИЯ ВЕРНА
[Handwritten signature]

1.3. Границы Участка установлены в натуре (на местности) и закреплены межевыми знаками.

План земельного Участка (Приложения 2, 3) является составной и неотъемлемой частью Договора.

1.4. На Участке расположены часть 2-х этажного здания склада, одноэтажное здание гаража и металлическое сооружение.

Имеются зеленые насаждения.

Участок расположен в пределах действующих красных линий.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком на 10 (десять) лет.

2.2. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации.

Государственная регистрация настоящего Договора удостоверяется специальной надписью (штампом) на Договоре.

2.3. Правоотношения по настоящему Договору, как в целом, так и в частности, 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 со дня, следующего за днем учетной регистрации настоящего Договора в Москомземе, и вносится Арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5 числа первого месяца каждого квартала. Первый арендный платеж при заключении настоящего Договора производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой такой регистрации.

В случае принятия нормативного правового акта г. Москвы, устанавливающего иной, чем в Договоре, срок внесения арендной платы, он принимается к исполнению Сторонами с даты вступления в силу упомянутого акта без внесения изменений в Договор аренды по письменной информации Арендодателя.

3.3. Размер ежегодной арендной платы, расчетный счет, на который она вносится, указаны в Приложениях № 1, 1а к настоящему Договору. Приложения № 1, 1а являются составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.4. Размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в каждом случае централизованного

Копия Верна
подпись

изменения (введения) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы (в том числе коэффициентов индексации) полномочным (уполномоченным) органом государственной власти Российской Федерации и/или г. Москвы без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор. При этом, в случае принятия таких актов исчисление и уплата Арендатором арендной платы осуществляется на основании Договора и письменного уведомления Арендодателя об изменении (введении) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы, в том числе коэффициентов индексации и/или уведомления с расчетом платежей либо с указанием коэффициентов, начиная с момента введения этих ставок, коэффициентов, в действие правовым актам и без внесения изменений, дополнений в настоящий Договор. Уведомление может быть сделано Арендодателем и через средства массовой информации неопределенному кругу лиц, обязательное для Арендатора. Первый арендный платеж по новым ставкам арендной платы производится Арендатором на ближайшую дату платежа, следующую после введения новых ставок арендной платы, включая, при необходимости, доплату за предыдущие периоды.

3.5. Установленные льготы по арендной плате и ставки арендной платы ниже средней по г. Москве не применяются в случае, когда Арендатор передает земельный Участок или расположенные на нем здания, строения, сооружения и помещения в аренду, субаренду или иное возмездное пользование другому юридическому лицу, при этом данная обязанность Арендатора уплачивать арендную плату без применения понижающих коэффициентов наступает с момента передачи указанного имущества в пользование.

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

4.1. Участок предоставляется за счет части территории акционерного общества открытого типа монтажного управления №2 "Спецстальконструкция".

4.2. Арендатор обязуется:

4.2.1. В течение шести месяцев, со дня присвоения настоящему Договору в Москомземе учетного номера, разработать и согласовать в установленном порядке генплан участка на геоподоснове в масштабе 1:500 с благоустройством и озеленением территории, согласно заключению ГУП ГлавАПУ ЗАО от 19.12.2000 №990/2018-2.

4.2.2. Не проводить работы по реконструкции зданий без разработанной и согласованной в установленном порядке градостроительной документации.

4.2.3. Обеспечить уход за зелеными насаждениями.

4.2.4. Содержать в надлежащем порядке Участок и прилегающую территорию.

4.3. Арендатору запрещается передавать третьим лицам право аренды земельного участка без согласия Арендодателя, полученного в установленном порядке.



КОПИЯ ВЕРНА

подпись

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

Арендатор имеет право:

5.1. С согласия Арендодателя и/или решения полномочного (уполномоченного) органа власти, в установленном порядке, сдавать арендуемый по настоящему Договору аренды земельный участок (часть Участка) в субаренду с изменением величины арендной платы по Договору аренды в случаях, если субарендатор использует Участок под иную цель, нежели та, которая определена настоящим Договором; в срочное пользование до одного года - с государственной регистрацией таких договоров.

5.2. 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, направленному 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.

5.3. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

5.4. 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.

5.5. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и г. 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 Москомзема представлять в Москомзем платежные документы об уплате арендной платы.

5.8. Обеспечить полномочным представителям Арендодателя, органов государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог и проездов и т.п., расположенных на Участке. При необходимости проведения на Участке городскими службами и организациями аварийно ремонтных работ, иных подобных работ обеспечить им беспрепятственный доступ и возможность выполнения этих работ на Участке.



5.9. Получать согласие на сделки с земельным Участком, совершаемые на основании законодательства Российской Федерации и г. Москвы и с соблюдением правил настоящего Договора, и заключать в этих случаях дополнительные соглашения с Арендодателем.

5.10. После подписания данного Договора и/или дополнительных соглашений к нему Арендатор обязан обратиться с заявлением о государственной регистрации, с выполнением всех условий по регистрации в Московский городской комитет по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в течение 3-х дней.

5.11. Письменно известить Арендодателя в случае отчуждения принадлежащих Арендатору зданий и иных сооружений, расположенных на Участке, их частей или долей в праве на эти объекты в течение десяти дней с момента регистрации сделки и в тот же срок обратиться с ходатайством в Москомзем об изменении, либо прекращении ранее установленного права на Участок (его часть).

5.12. Не осуществлять на Участке работы без разрешения соответствующих компетентных органов (архитектурно-градостроительных, пожарных, санитарных, природоохранных и других органов), для проведения которых требуется соответствующее решение.

5.13. Не нарушать прав соседних землепользователей, не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом Участке и прилегающих к нему территориях.

5.14. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации юридического лица, платежных и иных реквизитов.

В случае неисполнения Арендатором этих условий извещение, направленное по указанному в Договоре адресу, является надлежащим уведомлением Арендодателем Арендатора о соответствующих изменениях.

5.15. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательными актами Российской Федерации и г. Москвы.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

Арендодатель имеет право:

6.1. Расторгнуть Договор досрочно, в установленном законом порядке, в случае нарушения Арендатором условий Договора, в том числе:

- невнесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- использования Участка не по целевому назначению;
- неисполнения и/или ненадлежащего исполнения условий раздела 4 настоящего Договора;

- использования Участка способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации и /или г. Москвы;

- осуществления без согласия на то Арендодателя или без регистрации сделок, предусмотренных настоящим Договором, с правом (долей в праве)



КОПИЯ ВЕРНА

подпись

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:


ИЗДАТЕЛЬ	АРЕНДАТОР
МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ	Открытое акционерное общество "СПЕЦСТАЛЬКОНСТРУКЦИЯ"
Юридический адрес: 113054 г. Москва, Сахарова, 20	Юридический адрес: 103473, г. Москва, 3-й Самотечный переулок, дом 9
Почтовый адрес: 113054 г. Москва, ул. Сахарова, 20	Почтовый адрес: 103473, г. Москва, 3-й Самотечный переулок, дом 9
ИНН 7705031674, ОКПО 16412348, ОГРН 97410	ИНН 7707088517, ОКПО 01410102, ОКОНХ 61110, 61124, 61129, 90211
Расчетный счет 0603810900001300001	Расчетный счет № 40702610200090000091
СБ "Русский земельный банк"	в Промышленном ОПЕРУ ФАКБ "Московский Индустриальный Банк"
Корреспондентский счет 0101810700000000730	корреспондентский счет № 30101810200000000412
БИК 044552730	БИК 044583412
Телефон 959-18-53	Телефон 284-37-38

12. ПОДПИСИ СТОРОН.

12.1. Договор подписан Сторонами в 3 (трех) экземплярах, имеющих полную юридическую силу.

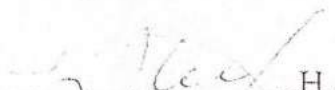
12.2. От Арендодателя:

Председатель Московского
Земельного комитета


В.Н. Дамурчиев

От Арендатора:

Генеральный директор Открытого
акционерного общества
"СПЕЦСТАЛЬКОНСТРУКЦИЯ"


Н. М. Донской

" " "
" " "
М.П.



КОПИЯ ВЕРНА
подпись 



ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО
ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ

1-й Красногвардейский проезд, д. 21, стр. 1, Москва, 125993
Телефон: (495) 777-7777, факс: (495) 652-66-52
E-mail: dgi@mos.ru, http://www.mos.ru/dgi/
ОКПО 16412348, ОГРН 1037739510423,
ИНН/КПП 7705031674/770301001

12 ОКТ 2018

№ ДГИ-1-4499-1/18-1

№ _____ от _____

С направлении информации

Конкурсному управляющему
ЗАО «Вертекс Риэл-Эстейт»

В.В. Маркову

а/я 40, г. Москва, 107564

Уважаемый Валерий Викторович!

Департамент городского имущества города Москвы (далее - Департамент) в соответствии с Вашим запросом от 01.10.2018 № 01/10/2018 КП о предоставлении информации в отношении ЗАО «Вертекс Риэл-Эстейт» (ИНН 5047036925) сообщает следующее.

Земельный участок с кадастровым номером 77:07:0012008:31 по адресу: г. Москва, Очаковское ш., вл. 40 площадью 4 991 кв.м. предоставлен ЗАО «Вертекс Риэл-Эстейт» по договору аренды от 23.05.2001 № М-07-018365 для эксплуатации здания гаража и склада сроком до 23.05.2011.

Вместе с тем в Едином государственном реестре недвижимости содержатся сведения о земельном участке с кадастровым номером 77:07:0012008:31 площадью 4 924 кв.м.

Согласно данным Публичной кадастровой карты площадь земельного участка с кадастровым номером 77:07:0012008:31 не уточнена.

Распорядительные документы об уточнении границ указанного земельного участка Департаментом не издавались.

Таким образом, установление фактической площади земельного участка возможно путем проведения кадастровых работ по уточнению границ земельного участка с кадастровым номером 77:07:0012008:31.

Начальник Управления правового
обеспечения в сфере защиты имущества

Н.В. Семенюта



КОПИЯ ВЕРНА
подпись

Сурова Э.А.

СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

На основании запроса от 13.03.2018 г., поступившего на рассмотрение 13.03.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
14.03.2018 № 77/100/076/2018-1915	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	77:07:0012008:31
Номер кадастрового квартала:	77:07:0012008
Дата присвоения кадастрового номера:	01.01.2007
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г Москва, ш Очаковское, вл 40
Площадь:	4924 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	7479723.52
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	77:07:0012008:3465, 77:07:0012008:1181, 77:07:0012008:1177
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	ЭКСПЛУАТАЦИИ ЗДАНИЯ ГАРАЖА И СКЛАДА
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства.
Получатель выписки:	Макаров Валерий Викторович
ВЕДУЩИЙ ТЕХНОЛОГ	(полное наименование должности)
	(подпись)
	Першикова М. В.
	(инициалы, фамилия)

М.П.



КОПИЯ ВЕРНА
ПОДПИСЬ

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

Земельный участок	
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____
(вид объекта недвижимости)	
14.03.2018 № 77/100/076/2018-1915	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: 77:07:0012008:31	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. данные о правообладателе отсутствуют
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. не зарегистрировано
3. Документы-основания:	3.1. сведения не предоставляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Ипотека,
дата государственной регистрации:	Право аренды земельного участка в габаритах здания площадью 1491 кв.м, расположенного на участке общей площадью 4991 кв.м по адресу: г.Москва, ш.Очаковское, вл.40.
номер государственной регистрации:	06.02.2007
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	77-77-12/001/2007-607
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	До 02.10.2007
основание государственной регистрации:	Акционерный коммерческий банк "ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ТОРГОВЫЙ БАНК" (закрытое акционерное общество), ИНН: 7717002773, ОГРН: 1027739543182 Договор залога недвижимости (ипотеки) № 06/зкл-128 от 28.12.2006; Кредитный договор № 06/кл-128 от 03.10.2006; Дополнительное соглашение № 2 от 02.10.2007 к Договору залога недвижимости (ипотеки) № 06/зкл-128 от 28.12.2006; Дополнительное соглашение № 2 от 02.10.2007 к Кредитному договору № 06/кл-128 от 03.10.2006; Дополнительное соглашение № 3 от 12.11.2008 к договору залога недвижимости (ипотеки) № 06/зкл-128 от 28.12.2006, зарегистрированному в ЕГРП за № 77-77-12/001/2007-607. Дополнительное соглашение № 3 от 01.08.2008 к кредитному договору № 06/кл-128 от 03.10.2006. Дополнительное соглашение № 4 от 01.10.2008 к кредитному договору № 06/кл-128 от 03.10.2006. Дополнительное соглашение № 5 от 12.11.2008 к кредитному договору № 06/кл-128 от 03.10.2006. Регистрационный № 77-77-12/014/2009-995.; Дополнительное соглашение № 4 от 12.03.2009 к договору залога недвижимости (ипотеки) № 06/зкл-128 от 28.12.2006, зарегистрированному в ЕГРП за № 77-77-12/001/2007-607. Дополнительное соглашение № 6 от 12.03.2009 к кредитному договору № 06/кл-128 от 03.10.2006.
4.1.1.	Ипотека, Право аренды земельного участка площадью 4991 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ОЧАКОВСКОЕ Ш. влад.40
4.1.2.	17.06.2009



КОПИЯ
 ПОДПИСАНО

<p>объекта:</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:</p>	<p>Акционерный коммерческий банк "ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ТОРГОВЫЙ БАНК" (открытое акционерное общество), ИНН: 7717002773, ОГРН: 1027739543182</p>
<p>основание государственной регистрации:</p>	<p>Договор залога недвижимости (ипотеки) № 08/зкл-09/2 от 25.02.2009 с Дополнительным соглашением от 02.03.2009, зарегистрированные под № 77-77-12/011/2009-412; Кредитный договор № 08/Кл-09 от 01.02.2008 с Дополнительными соглашениями № 1 от 01.08.2008, № 2 от 21.08.2008, № 3 от 12.11.2008 и № 4 от 26.01.2009</p>

ВЕДУЩИЙ ТЕХНОЛОГ (полное наименование должности)

Першикова М. В. (инициалы, фамилия)

М.П.



КОПИЯ ВЕРНА

подпись

(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____
14.03.2018 № 77/100/076/2018-1915	Всего разделов: _____
Кадастровый номер: <u>77:07:0012006:31</u>	

вид:	Аренда, Земельный участок площадью 4991 (четыре тысячи девятьсот девяносто одна) кв. м по адресу: г. Москва, Очаковское шоссе, вл. 40 для эксплуатации здания гаража и склада
дата государственной регистрации:	22.08.2001
номер государственной регистрации:	77-01/00-219/2001-52097
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	10 лет с 23.05.2001 по 23.05.2011
4.1.3. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Закрытое акционерное общество "Вертекс Ризл-Эстейт", ИНН: 5047036925, ОГРН: 1025006169889
основание государственной регистрации:	Распоряжение префекта ЗАО от 19.04.2001 № 759-РП; Договор аренды земельного участка от 23.05.2001 № М-07-018365; Дополнительное соглашение от 19.01.2004 к договору аренды от 23.05.2001 № М-07-018365; Свидетельство о государственной регистрации права собственности на здание от 02.12.2003 № 77 АБ 492355 (Регистрационная запись в ЕГРП от 02.12.2003 № 77-01/30-978/2003-225); Свидетельство о государственной регистрации права собственности на здание от 02.12.2003 № 77 АБ 492458. (Регистрационная запись в ЕГРП от 02.12.2003 № 77-01/30-978/2003-227)
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ ТЕХНОЛОГ	(полное наименование должности)
	(подпись)
	Першикова М. В. (инициалы, фамилия)

М.П.

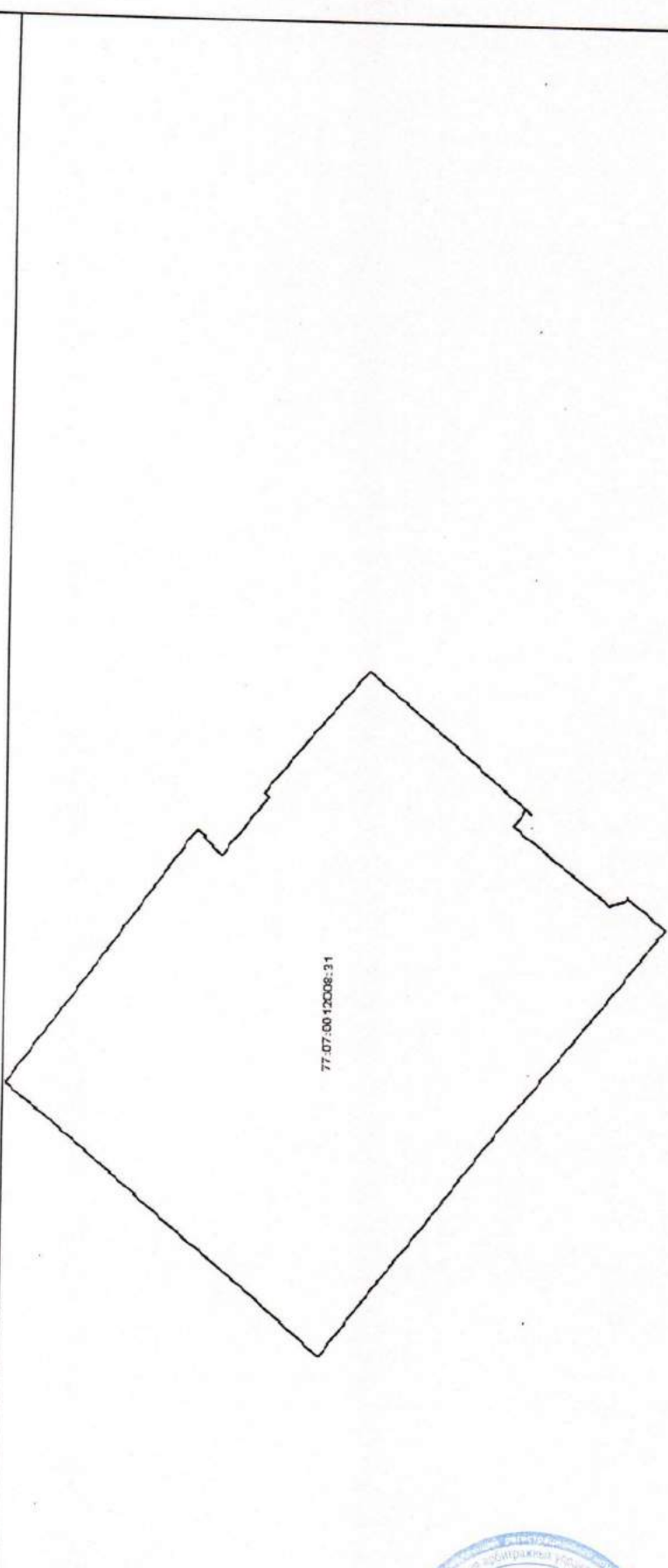


КОПИЯ ВЕРНА
подпись

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
Лист № <u>3</u> Раздела <u>3</u>	(вид объекта недвижимости)
14.03.2018 № 77/100/076/2018-1915	Всего листов раздела <u>3</u> : _____
Кадастровый номер:	Всего листов выписки: _____
	77:07:0012008:31

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1: _____

Условные обозначения: _____



КОПИЯ ВЕРНА
подпись

ВЕДУЩИЙ ТЕХНОЛОГ	(полное наименование должности)
Першикова М. В.	(подпись)
	(инициалы, фамилия)

М.П.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
21.10.2011 № 77/501/11-60193

В.1

1	Кадастровый номер	77:07:0012008:31	2	Лист № 1	3	Всего листов: 3		
Общие сведения								
4	Предыдущие номера:	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 01.01.2007						
5								
7	Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г Москва, ш Очаковское, вл 40							
8	Категория земель:							
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	весь							
9	Разрешенное использование: ЭКСПЛУАТАЦИИ ЗДАНИЯ ГАРАЖА И СКЛАДА							
10	Фактическое использование/характеристика деятельности: —							
11	Площадь: 4991 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 17802847.09	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 3566.99	14	Система координат: СК кадастрового округа	
15	Сведения о правах: —							
16	Общие отметки: Кадастровый номер 77:07:0012008:31 равнозначен кадастровому номеру 77:07:12008:031. Координаты характерных точек границ земельного участка определены с точностью ниже нормативной и требуют уточнения при проведении кадастровых работ.							
17								
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	18.1	Номера образованных участков: —			18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: —	
		18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета:					

Инженер I категории
(наименование должности)

Г.Л. Федичкина
(инициалы, фамилия)

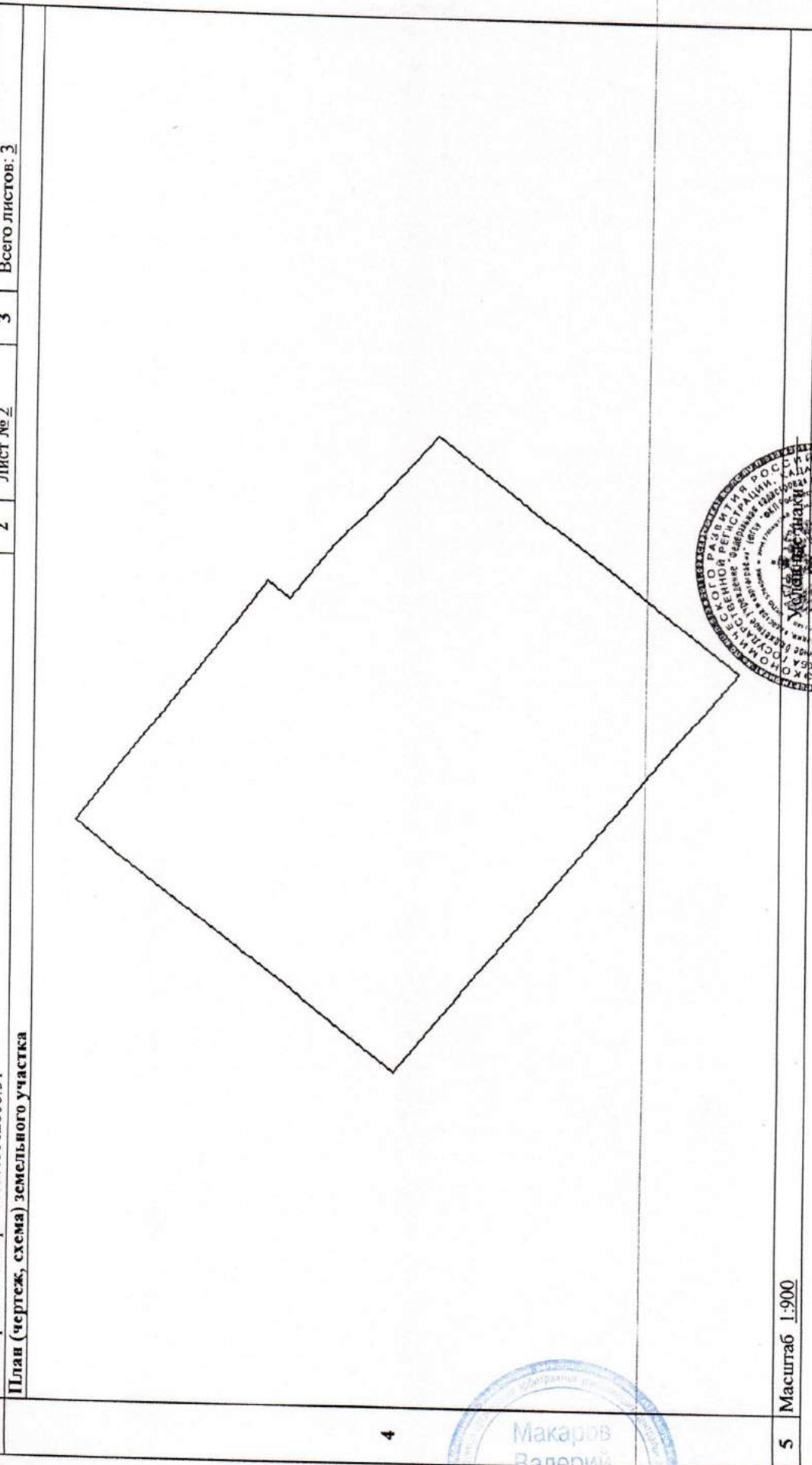


КОПИЯ ВЕРНА
ПОДПИСЬ

Валерий
Викторович

КАДАСТРОВЫЙ НАСЛОБ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
 21.10.2011 № 77/501/11-60193

В.2

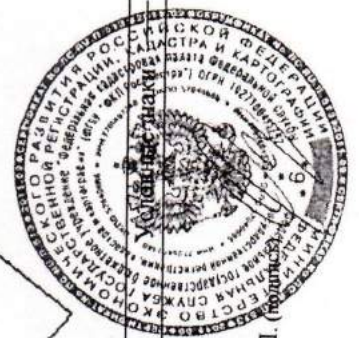
1	Кадастровый номер 77:07:0012008:31 План (чертеж, схема) земельного участка	2	Лист № 2	3	Всего листов: 3
					
5	Масштаб 1:900				4



КОПИЯ ВЕРНА
 подпись

Инженер I категории
 (наименование должности)

М.П. (подпись)



Г.Л. Федичкина
 (инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
 21.10.2011 № 77/501/11-60193

1		Кадастровый номер 77:07:0012008:31		2	Лист № 3	3	Всего листов: 3
Сведения о частях земельного участка и обременениях							
№ п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика	Лица, в пользу которых установлены обременения			
4	1	весь	Аренда	Закрытое акционерное общество "Вертекс Ризл-Эстейт"			
	2	весь	Ипотека	Акционерный коммерческий банк "ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ТОРГОВЫЙ БАНК" (открытое акционерное общество)			
	3	весь	Ипотека	Акционерный коммерческий банк "ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ТОРГОВЫЙ БАНК" (закрытое акционерное общество)			

Инженер I категории
 (наименование должности)

Г.Л. Федичкина
 (инициалы, фамилия)



М.П. (подпись)



Макаров
 Валерий
 Викторович
 КОПИЯ ВЕРНА
 подпись

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН В М 1:2000

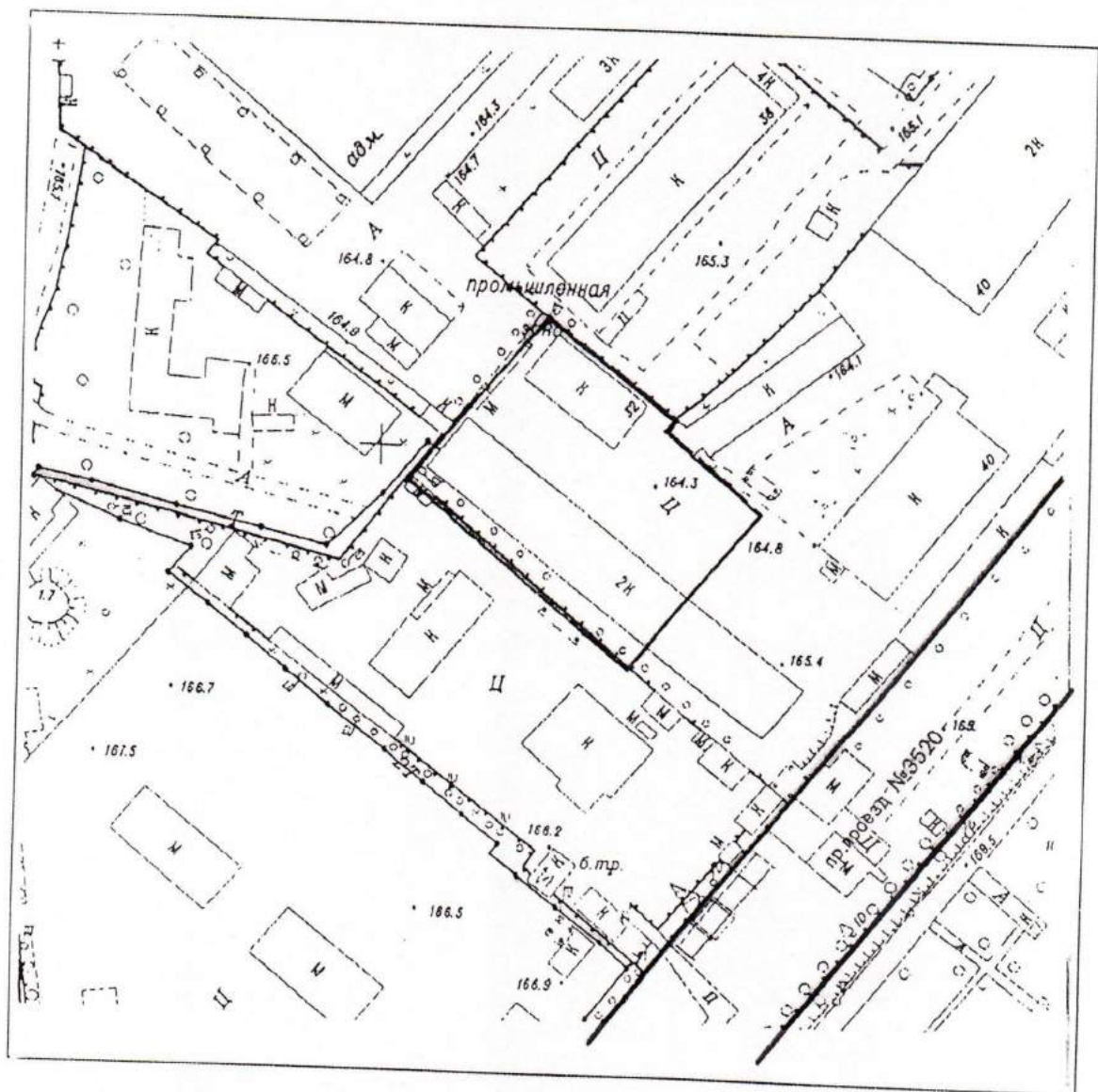
ств. № 4-2-4

Наименование объекта: участок

Адрес: Очаковское шоссе, 40

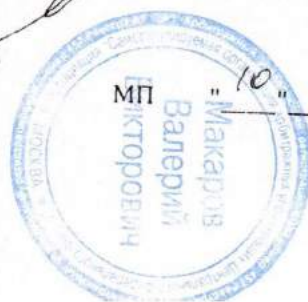
Заказчик: Закрытое акционерное общество "Вертекс Риэл-Эстейт"

Вид строительных работ: для заказа в Мосгоргеотресте геоподсовны в М 1:500



Межрайонный архитектор АПУ
Западного округа

В.З.Замковой



10 02 2004 г.
КОПИЯ ВЕРНА
подпись



ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ

ДЕПАРТАМЕНТ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО
ХОЗЯЙСТВА И БЛАГОУСТРОЙСТВА



ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ г. МОСКВЫ
МОСКОВСКИЙ НАУЧНО- ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ И
ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ ЖИЛИЩНОГО ХОЗЯЙСТВА

ГУП "МОСЖИЛНИИПРОЕКТ"

ОТДЕЛ ПОДГОТОВКИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ И ИНЖЕНЕРНЫХ ИЗЫСКАНИЙ

Июль 2004г.
Заказ № 2004-1735

ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ	
арх. №	
Западного административного округа г. Москвы	
протокол № 22 от 22.09.04 г.	
Секретарь МВК	

ПРОЕКТ

ПЕРЕУСТРОЙСТВА НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ С УСТРОЙСТВОМ ДВУХ АНТРЕСОЛЕЙ

дома №40, стр.2 по Очаковскому шоссе

Заказчик ЗАО "Вертеп-Инвест-Остейт"

Начальник отдела

Зав. группой

Сухов В. А.

Козлов И. А.



Москва - 2004



КОПИЯ ВЕРНА
подпись

- 2 -
Содержание

Стр.	Наименование	Примечание
1	Титульный лист	
2	Пояснительная записка	
4	Заявление заказчика	
5	Противопожарные мероприятия Указания по производству работ	
6	План 1-го этажа	
7	План антресоли №1	
8	План антресоли №2	
9	План Фасада	
10	Схема устройства гидроизоляции	
11	Схема устройства перекрытий	

ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
Профсоюз
Западного административного
округа города Москвы
РАММЕРД
протокол МВК от _____ 2004 г.
Секретарь
МВК

Макаров
Валерий
Викторович
КОПИЯ ВЕРНА
подпись

Адрес объекта: Очаковское шоссе, д. 40, стр. 2		Заказ № 2004 - 1735	
Работу выполнил	Инженер II кат.	ГОРОДУЛИН А.А.	Июль 2004 г.

Общая пояснительная записка

1. Настоящий проект разработан на переустройство с устройством двух антресолей здания расположенных по адресу: Очаковское шоссе, дом 40, стр. 2 на основании задания заказчика и технического заключения, выполненного ГУП "МОСЖИЛНИИПРОЕКТ"

Проект выполнен в соответствии с Распоряжением Мэра г. Москвы от 11 апреля 2000 г. № 378-РМ "О положении о едином порядке проектной подготовки строительства в г. Москве".

2. Проектом предусматривается:

- демонтаж перегородок;
- устройство новых перегородок из пенобетонных блоков;
- гидроизоляция полов;
- устройство двух антресолей;

3. Демонтаж железобетонных конструкций выполнить по технологии выпиливания алмазными фрезами, с применением отбойников.

4. Отделку стен выполнить в соответствии с заданием Заказчика.

5. При отделочных работах предусмотреть устройство пароизоляции стен и потолков.

6. Все материалы должны иметь сертификацию Росстандарта.

ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ Префектура Западного административного округа города Москвы	
РАТРЕЩЕНО	
протокол МВК от _____	200__ г.
Секретарь МВК _____	



КОПИЯ ВЕРНА
подпись 

Адрес объекта: Очаковское шоссе., д. 40, стр. 2		Заказ № 2004 -1735	
Работу выполнил	Инженер II кат.	МОСЖИЛНИИПРОЕКТ	Игорь А.А. Июль 2004 г.

1726

Директору института
«МосжилНИИпроект»
Чутчикову П. И.

От владельца _____
По доверенности Александр С.В.
(копия доверенности прилагается)

ЗАЯВЛЕНИЕ Козлов И.А.

Прошу провести обследование с выпуском технического заключения (с указанием отдельных видов работ, если необходимо),

Выполнить проект переустройства (с указанием отдельных видов работ, если необходимо).

по адресу: г. Москва, Ваканское шоссе, дом 40, стр. 2

Оплату гарантирую.

Число: 20.06.2004

Подпись: Александр С.В.

Контактный телефон: 8-901-713-31-81

Паспортные данные: серия _____ № _____

Кем, когда, где выдан _____



КОПИЯ ВЕЩИ
подпись Александр С.В.

Александр С.В.
21.06.2004

МОСЖИЛНИИПРОЕКТ

4/14.1 (22)

2004-1735

Противопожарные мероприятия Указания по производству работ.

До начала производства работ по разборке перегородок выполнить охранные мероприятия по защите перекрытия-уложить на пол дощатый настил из двух слоев досок $b=40$ мм

Разборку перегородок выполнить участками $0,3 \times 0,3$ м без обрушения их на пол и складировать их на подмости.

Во избежание возгорания горючих (токсичных) строительных материалов и конструкций в период производства строительных работ при реконструкции здания необходимо:

- назначить ответственного за пожарную безопасность в ремонтируемых помещениях;
- на путях эвакуации из здания (у наружных дверей) установить огнетушители и ящики с песком и лопатами;
- временное складирование строительных материалов, изделий, оборудования и мебели категорически запрещается размещать на путях эвакуации как в помещениях, так и на лестничных клетках;
- максимально исключить электросварочные работы, заменив их креплениями на резьбе и пр;
- сварочные работы, которые не возможно исключить по технологии производства работ, выполнять на несгораемых полах с применением несгораемых экранов, при открытых дверях и окнах;
- сварочные работы должны вести только аттестованные специалисты;
- временную проводку выполнять в противопожарном исполнении с надлежащем ее креплением.

Согласно МГСН 3.01-01 п.5.61 в каждом помещении установить автономные дымовые пожарные извещатели.

Согласно СНиП 2.08.01-39 * п. 3.1 а на хозяйственно-питьевом водопроводе предусмотреть установку отдельных кранов, для присоединения пожарных кранов, в целях их использования в качестве первичного устройства пожаротушения на ранней стадии.

ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ Префектура Западного административного округа (Ф. 1) 2004	
РАЗРЕШЕНО	
протокол МВК от _____ 200__ г.	
Секретарь МВК _____	



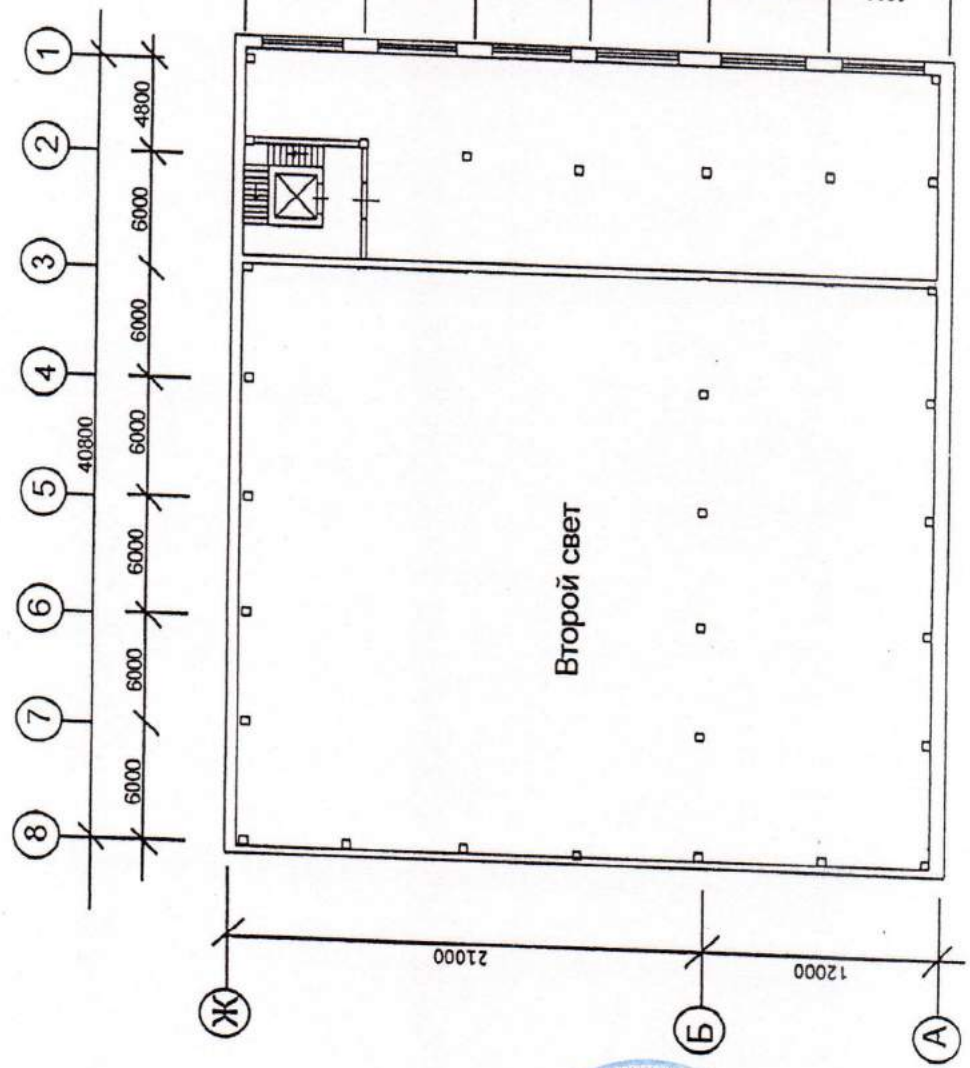
КОПИЯ ВЕРНА
подпись 

Адрес объекта: Очаковское шоссе., д.40, стр. 2		Заказ № 2004 -1735	
Работу выполнил	Инженер II кат.	МОСЖИЛНИИПРОЕКТ	Городулин А.А.
			Июль 2004 г.

Экспликация антресоли №1

№№	Характеристика комн. и помещ.	Площадь помещ.
1.	Мелкогабаритный склад	340,0 м.кв

ПЛАН АНТРЕСОЛИ №1



ПРАВительство МОСКВЫ
 Префектура
 Западного административного
 округа города Москвы

В РАЗРЕШЕНО
 протокол МВК от 22.09.2008 г.
 № 11
 Секретарь
 МВК

[Signature]

Макаров
 Валерий
 Викторович

МОСКВА

КОПИЯ ВЕРНА
 подпись *[Signature]*

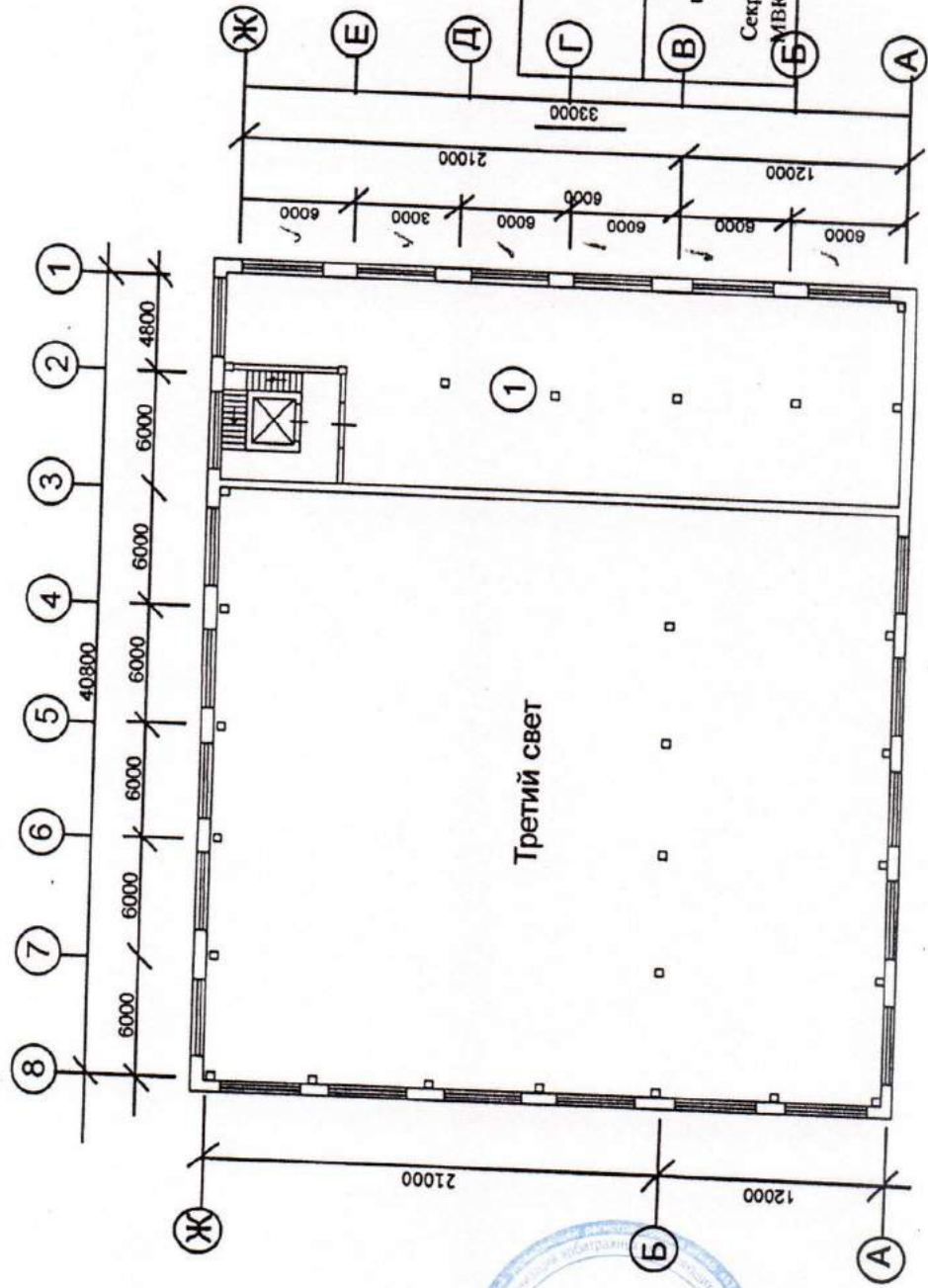
Адрес объекта: Очаковское шоссе., д.40, стр.2
 Работы выполнил Инженер II кат. **ПРОЖИЗНЕННЫЙ ПРОЕКТ** Габдуллин А.А. Июль 2008 г.

Заказ № 2004-1735

Экспертная антресоли № 2

№ п/п	Характеристика комн. и помещ.	площадь помещ.
1.	Мелкотоварный склад	340,0 м2

ПЛАН АНТРЕСОЛИ № 2



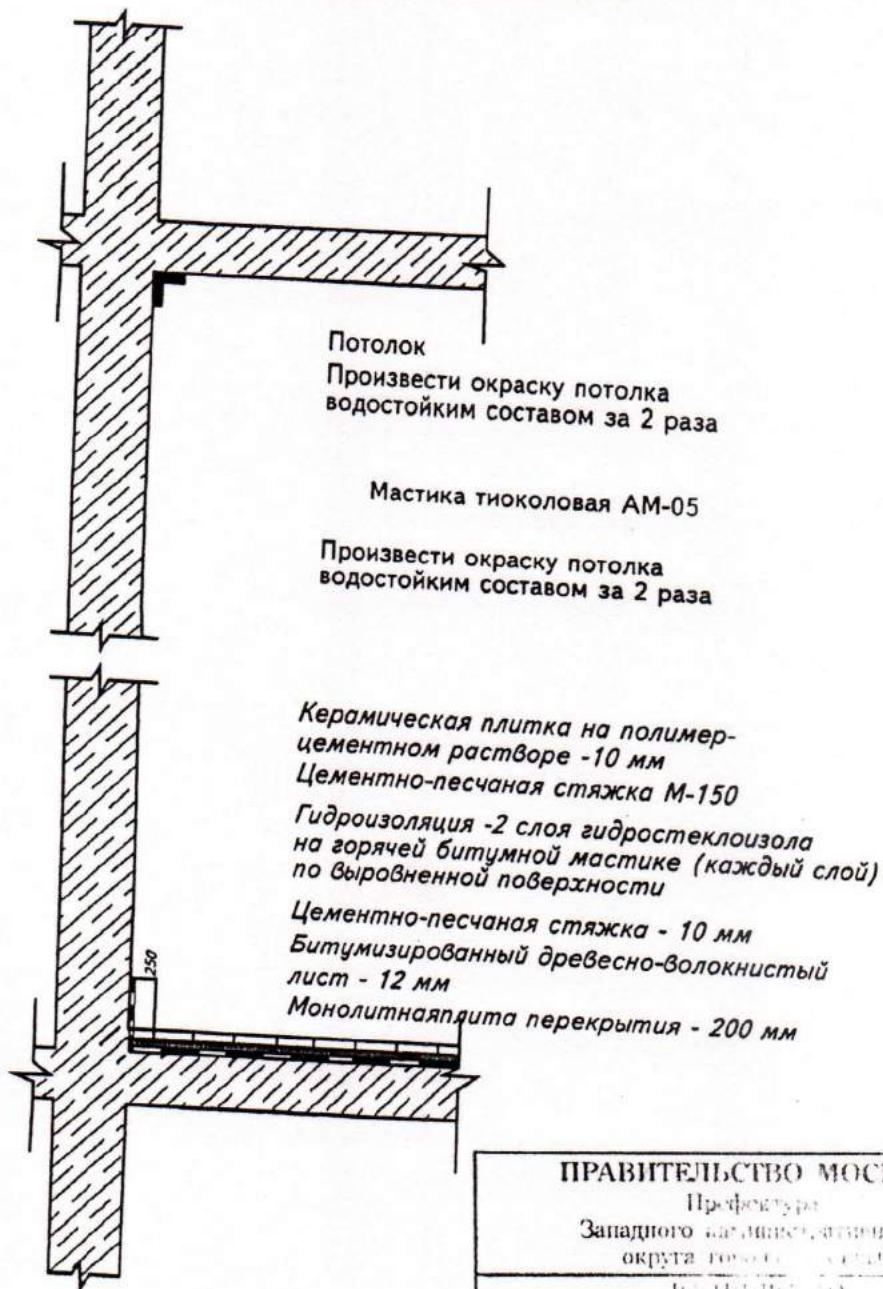
ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
 Префектура
 Западного административного
 округа города Москвы
 НА УРЕШЕНИЕ от 22.09 2004 г.
 протокол МВК от 22.09 2004 г.
 Секретарь
 МВК

Макаров
 Валерий
 Викторович

КОПИЯ ВЕРНА
 подпись

Адрес объекта: Очаковское шоссе, д. 40, стр. 2
 Работу выполнил Инженер II кат. *Кордулин А.А.*
 Заказ № 2004-1735
 Июль 2004 г.

Схема устройства гидроизоляции



Потолок
Произвести окраску потолка водостойким составом за 2 раза

Мастика тиколовая AM-05

Произвести окраску потолка водостойким составом за 2 раза

Керамическая плитка на полимерцементном растворе - 10 мм
Цементно-песчаная стяжка М-150
Гидроизоляция - 2 слоя гидростеклоизола на горячей битумной мастике (каждый слой) по выровненной поверхности

Цементно-песчаная стяжка - 10 мм
Битумизированный древесно-волокнистый лист - 12 мм
Монолитная плита перекрытия - 200 мм

ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ	
Префектура Западного административного округа города Москвы	
РАСЧЕТНО-ПРОЕКТИРОВАТЕЛЬСКОЕ БЮРО	
протокол МВК от _____ 2004 г.	№ _____
Секретарь	<i>[Signature]</i>

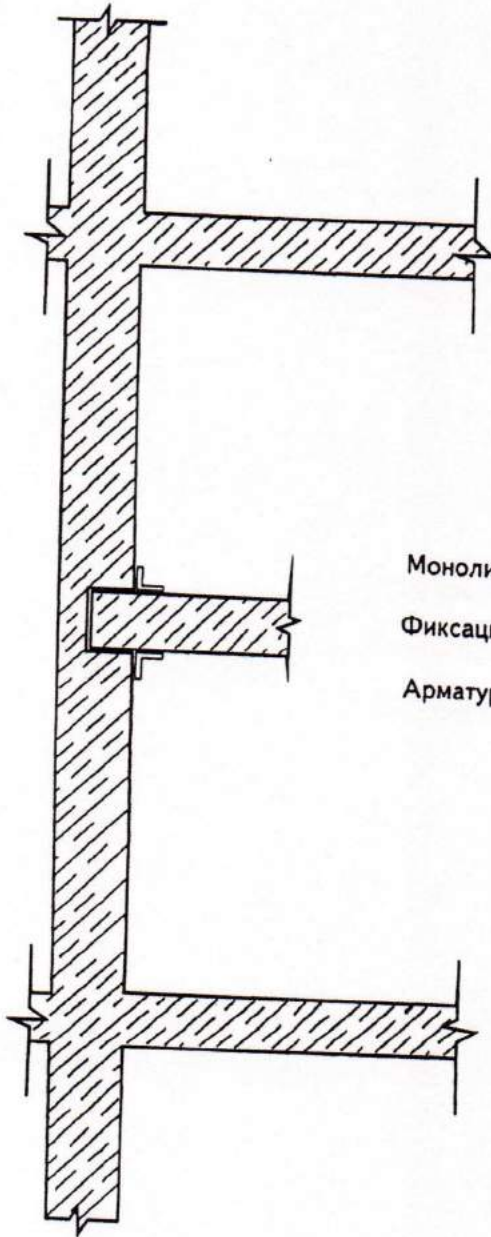
- При устройстве санузлов увеличенной площади пола:
- обратить особое внимание на гидроизоляцию пола,
 - произвести обмазку стыка между перекрытием и стенами,
 - произвести обмазку потолка и стен водостойким составом за 2 раза.



КОПИЯ ВЕРН.
подпись *[Signature]*

Адрес объекта: Очаковское шоссе., д. 40, стр. 2			
Работу выполнил	Инженер II кат.	МОСЖИЛПРОЕКТ	Заказ № 2004-1735
		Городулин А.А.	Июль 2004 г.

Схема устройства перекрытий



Монолитная плита перекрытия-200 мм. М-400

Фиксация швейлером 150 мм.

Арматурно-сварочные работы 400x10 мм

ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ	
Префектура	
Западного административного округа города Москвы	
РАЗРЕШЕНИЕ	
протокол МВК от _____ 2004 г.	
Секретарь МВК	<i>В.А. Макаров</i>

При устройстве перекрытий:
длина пролета монолитной плиты
М-400 не более 6 метров.



КОПИЯ ВЕРНА
подпись *[Signature]*

Адрес объекта: Очаковское шоссе., в.40, стр. 2		Заказ № 2004 -1735	
Работу выполнил	Инженер II кат.	МОСЖИЛНИИПРОЕКТ	Городулин А.А.
			Июль 2004 г.

ЛИЦЕНЗИЯ

Д 369283

Регистрационный номер от 16 сентября 2003 г.
ГС-1-50-02-26-0-7714286333-022742-1

Государственный комитет Российской Федерации
по строительству и жилищно-коммунальному комплексу

(наименование лицензирующего органа)

разрешает осуществление
ПРОЕКТИРОВАНИЕ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ I и II УРОВНЕЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ В СООТВЕТСТВИИ С ГОСУДАРСТВЕННЫМ СТАНДАРТОМ

Государственному Унитарному предприятию
ГУП "МОСЖИЛНИИПРОЕКТ"
125124, г. Москва, ул. 3-я Ямского поля, д. 26

Лицензия выдана на основании приказа Госстроя России
от 16 сентября 2003 г. № 36/6

Область действия лицензии: территория Российской Федерации

Состав деятельности указан на обороте

Срок действия лицензии
Председатель Лицензионной
комиссии Госстроя России

по 16 сентября 2008 г.

М. П.

А.И. Петраков

Идентификационный номер налогоплательщика 77142863:33



КОПИЯ ВЕРНА

М. П. Валерий
подпись

**ПРОЕКТИРОВАНИЕ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ II УРОВНЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
РАЗРАБОТКА РАЗДЕЛОВ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ НА СТРОИТЕЛЬСТВО ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ И ИХ
КОМПЛЕКСОВ**

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН И ТРАНСПОРТ

Генеральные планы (схемы генеральных планов) территорий зданий, сооружений и их комплексов

Схемы и проекты инженерной и транспортной инфраструктуры

Схемы (проекты) благоустройства территорий зданий, сооружений и их комплексов:

озеленение

инженерная подготовка территории

АРХИТЕКТУРНО-СТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕШЕНИЯ

Архитектурная часть (планы, разрезы, фасады)

Конструктивные решения:

фундаменты

несущие и ограждающие конструкции

ИНЖЕНЕРНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ, СЕТИ И СИСТЕМЫ

Отопление, вентиляция, кондиционирование

Водоснабжение и канализация

Теплоснабжение

Холодоснабжение

Электроснабжение до 35 кВ включительно

Электрооборудование, электроосвещение

Связь и сигнализация

Радиофикация и телевидение

Детерминация, автоматизация и управление инженерными системами

Механизация и внутриобъектный транспорт

СПЕЦИАЛЬНЫЕ РАЗДЕЛЫ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

Охрана окружающей среды

Организация и условия труда работников, управление производством и предприятием (для предприятий, зданий и сооружений производственного назначения)

Системы пожаротушения, пожарной сигнализации и оповещения людей о пожаре, противодымной защиты, эвакуации людей при пожаре

Системы охранной сигнализации, видеонаблюдения и контроля

Микропроектирование по обеспечению условий жизнедеятельности маломобильных групп населения

Организация строительства

СЧЕТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

ОСЛЕДОВАНИЕ ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Осследование технического состояния фундаментов

Осследование технического состояния несущих и ограждающих конструкций, узлов и деталей

Осследование инженерных коммуникаций

Работа по разработке рекомендаций и заключений по материалам технических отчетов обследований

ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ФУНКЦИЙ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВЩИКА

РАЗРЕШАЕТСЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО ПРОЕКТИРОВАНИЮ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ И ИХ КОМПЛЕКСОВ

ДЛЯ СЛЕДУЮЩИХ ВИДОВ ЗДАНИЙ, СООРУЖЕНИЙ И ИХ КОМПЛЕКСОВ

Жилые здания и их комплексы:

- здания высотой до 25 этажей включительно

Общественные здания и сооружения и их комплексы

Производственные здания и сооружения и их комплексы

ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА НА ТЕРРИТОРИЯХ С ИНЖЕНЕРНО-ГЕОЛОГИЧЕСКИМИ УСЛОВИЯМИ

I категории сложности (простые)



КОПИЯ ВЕРНА
подпись

ULTRA

POSTFIX

ULTRA



КОПИЯ ВЕРНА

подпись

A handwritten signature in blue ink, written over the printed text "КОПИЯ ВЕРНА" and "подпись".

КОПИЯ

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Учреждение юстиции по государственной регистрации прав
на недвижимое имущество и сделок с ним на территории города Москвы

Дата выдачи: " 02 " ДЕК 2003 г.

Документы-основания: Договор купли-продажи от "11" ноября 2003 г. с Обществом с ограниченной ответственностью «СТАЛЬМОНТАЖСЕРВИС»

Субъект права: Закрытое акционерное общество "Вертекс Риэл-Эстейт"
ИНН: 5047036925
Место нахождения: 141400, г.Химки, ул. 9 Мая, д.17
Зарегистрировано: 22.02.2000 г., Московская Регистрационная
Областная Палата,
Св-во № 50:10:01869
ОГРН: 1025006169880

Вид права: собственность

Объект права: все здание
Адрес: МОСКВА, ш. ОЧАКОВСКОЕ, д.40, стр.2
Площадь: 532,5 кв.м
Кадастровый (или условный) номер: 14227

Ограничения (обременения) права: НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним " 02 ДЕК 2003 года
сделана запись регистрации № 77-01/30-978/2003-225

Регистратор



Васильченко С.Г.



МОСК-



Приложение 1
к постановлению Правительства Москвы
от 1 декабря 1998 г. N 915

форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Западное N 2 ТБТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 2515/6 Литер -
по состоянию на 17.04.2007 г.

Информация по зданию (строению)

нежилое

Кадастровый номер		-	
Предыдущий кадастровый номер		-	
Учетный номер объекта		02137456	
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		Очаковское шоссе	
Дом	40	Корп.	- Строение 2
Функциональное назначение		нежилое	
Общая площадь всего (кв.м.)	1901,4	Количество квартир	-
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.	-	Материал стен	пеноблоки
лестничных клеток	-	Год постройки	1987
технического подполья технического этажа	-	Этажность (без учета подземных этажей)	1
вент. камер	-	Подземных этажей	-
других помещений	-	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	239,2
Площадь застройки (кв.м.)	1423	Памятник архитектуры	нет
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	1901,4 -



КОПИЯ ВЕРНА
подпись



01 72 08 0010250

Описание объекта права: здания (строения)

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	ЗАО "Вертекс-Риэл-Эстейт" площ.532,5 собств.		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	-		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	1901,4	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	1901,4
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
28.02.2003г. N 7201893.

Начальник БТИ

Е.Л.Суркова

22.07.2008

Подпись

Исполнитель

Дорофеева А.В.

22.07.2008

Подпись



Руководитель группы
инвентаризаторов объектов и сооружений
Муханбетжанова Н.В.



КОПИЯ ВЕРНА
подпись

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Очаковское шоссе, 40, стр.2

стр. 1

Помещение N I Тип: Складские

ф.25

Последнее обследование 17.04.2007

Распоряжение префекта

по переустройству объекта нежилого назначения

от 29.10.2004 N 2170-РП

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	1	склад	1178,0	1178,0					1200
	2	коридор	31,9		31,9				300
	2а	лифт	4,3		4,3				300
Итого по помещению			1214,2	1178,0	36,2				
---Нежилые помещения всего			1214,2	1178,0	36,2				
в т.ч. Складские			1214,2	1178,0	36,2				
Итого по этажу 1			1214,2	1178,0	36,2				
---Нежилые помещения всего			1214,2	1178,0	36,2				
в т.ч. Складские			1214,2	1178,0	36,2				

① Западное №2
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы



КОПИЯ ВЕРНА
ПОДПИСЕ



01 72 08 0010246

По адресу: Очаковское шоссе, 40, стр.2

стр. 2

Помещение N II Тип: Складские

ф.25

Последнее обследование 17.04.2007

Распоряжение префекта

по переустройству объекта нежилого назначения

от 29.10.2004 N 2170-РП

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
а 1	1	склад	314,8	314,8					300
	2	коридор							
Итого по помещению			345,7	314,8	30,9				
---Нежилые помещения всего			345,7	314,8	30,9				
в т.ч. Складские			345,7	314,8	30,9				

Помещение N III Тип: Складские

ф.25

Последнее обследование 17.04.2007

Распоряжение префекта

по переустройству объекта нежилого назначения

от 29.10.2004 N 2170-РП

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
а 1	1	склад	314,7	314,7					380
	2	коридор							
Итого по помещению			341,5	314,7	26,8				
---Нежилые помещения всего			341,5	314,7	26,8				
в т.ч. Складские			341,5	314,7	26,8				
Итого по этажу а 1			687,2	629,5	57,7				
---Нежилые помещения всего			687,2	629,5	57,7				
в т.ч. Складские			687,2	629,5	57,7				
Итого по зданию			1901,4	1807,5	93,9				
---Нежилые помещения всего			1901,4	1807,5	93,9				
в т.ч. Складские			1901,4	1807,5	93,9				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
28.02.2003г. N 7201893.

Экспликация на 2 страницах

Исполнитель _____



КОПИЯ ВЕРНА

подпись

① **Западное №2**
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

Руководитель группы
инвентаризаторов строений и сооружений
Муханбетжанова Н.В.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Главное управление Федеральной регистрационной службы
по Москве

Дата выдачи:

“ 15 АВГ 2006 ” г.

Документы-основания:

Договор купли-продажи от “11” ноября 2003 г. с Обществом с ограниченной ответственностью “СТАЛЬМОНТАЖСЕРВИС”

Субъект (субъекты) права

Закрытое акционерное общество “Вертекс Риэл-Эстейт”

ИНН: 5047036925

Место нахождения: 141400, г.ХИМКИ, ул. 9 МАЯ, д.17

Зарегистрировано: 22.02.2000г., МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТНАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ ПАЛАТА,

Св-во № 50:10:01869; ОГРН: 1025006169880

Вид права:

собственность

Объект права:

Адрес: МОСКВА, ш. ОЧАКОВСКОЕ, д.40, стр.1

Наименование: все здание

Назначение: нежилое

Площадь: 2571,9 кв.м

Кадастровый (или словный) номер:

14226

Существующие ограничения (бременения) права:

ЗАЛОГ

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним “02” декабря 2003 года сделана запись регистрации № 77-01/30-978/2003-227

15 АВГ 2006

Регистратор



Серия 77 АГ



подпись

659963

*

Приложение 1
к постановлению Правительства Москвы
от 1 декабря 1998 г. N 915

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Западное N 2 ТБТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 2515/6 Литер -
по состоянию на 14.04.2006 г.

Информация по зданию (строению)

нежилое

Кадастровый номер	-		
Предыдущий кадастровый номер	-		
Учетный номер объекта	02136905		
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		Очаковское шоссе	
Дом	40	Корп.	-
		Строение	1
Функциональное назначение	нежилое		
Жилая площадь всего (кв.м.)	2571,9	Количество квартир	-
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.	-	Материал стен	блочные
лестничных клеток	-	Год постройки	1986
технического подполья технического этажа	-	Этажность (без учета подземных этажей)	1
вент. камер	-	Подземных этажей	-
и других помещений	-	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	441,7
Площадь застройки (кв.м.)	1491	Памятник архитектуры	нет
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	2571,9 -



КОПИЯ ВЕРНА

подпись



02 72 09 0042276

Описание объекта права: здания (строения)

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	ЗАО "Вертекс Риэл-Эстейт" площ.2571,9 собств.		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	-		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	2571,9	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	2571,9
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
28.02.2003г. N 7201879.

Крозаова
Валентина Ивановна
Зам. начальника
Западного № 2 БТИ

Начальник БТИ

Е.Л.Суркова

28.05.2009

Подпись

М.П.

Исполнитель

Потехина И.Н.

28.05.2009

Подпись

Потехина И.Н.
[Handwritten signature]



КОПИЯ ВЕРНА

подпись

Западное N 2 ТЭТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Очаковское шоссе, 40, стр.1

стр. 1

Помещение N I Тип: Складские
 Последнее обследование 14.04.2006
 Сведения об обременении: залог
 Распоряжение префекта
 о перепланировке квартиры (помещения)
 от 29.10.2004 N 2169-РП

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	1	пом. подсобное	8,5						
	2	кладовая	5,5			8,5	складс.		382
	3	кабинет	19,2	19,2		5,5	складс.		382
	4	кабинет	13,7	13,7			складс.		382
	5	кабинет	35,1	35,1			складс.		382
	6	коридор	100,7				складс.		382
	7	кабинет	44,1	44,1		100,7	складс.		382
	8	кабинет	38,6	38,6			складс.		382
	9	склад	14,4	14,4			складс.		345
	10	пом. подсобное	30,9				складс.		345
	11	кухня	32,6			30,9	складс.		345
	12	столовая	50,0			32,6	складс.		345
	13	касса	14,6	14,6		50,0	складс.		345
	14	тамбур	2,6				складс.		345
	15	тамбур	2,6			2,6	складс.		345
	16	кабинет	14,0	14,0		2,6	складс.		345
	17	диспетчерская	18,9	18,9			складс.		345
	18	тамбур	7,5				складс.		345
	19	пом. подсобное	6,2			7,5	складс.		345
	20	коридор	49,5			6,2	складс.		345
	21	курильная	6,7			49,5	складс.		345
	22	умывальная	6,5			6,7	складс.		345
	23	уборная	1,3			6,5	складс.		345
	24	уборная	1,3			1,3	складс.		345
	25	кабинет	52,6	52,6			складс.		345
	26	коридор	31,3				складс.		345
	27	умывальная	8,5			31,3	складс.		345
	28	умывальная	3,4			8,5	складс.		345
	29	уборная	1,1			3,4	складс.		345
	30	уборная	1,1			1,1	складс.		345
	31	уборная	1,1			1,1	складс.		345
	32	уборная	1,1			1,1	складс.		345
	33	кабинет	36,1	36,1		1,1	складс.		345
	34	пом. подсобное	3,1				складс.		345
	35	тамбур	3,6			3,1	складс.		345
						3,6	складс.		345



КОПИЯ ВЕРНА



02 72 09 0042274

Итого по помещению	668,0	301,3	366,7				
---Нежилые помещения всего	668,0	301,3	366,7				
в т.ч. Складские	668,0	301,3	366,7				

Помещение N II Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 14.04.2006

Сведения об обременении: залог

Распоряжение префекта

о перепланировке квартиры (помещения)

от 29.10.2004 N 2169-РП

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	1	электрощитовая	19,1	19,1			прочая		342
	2	прочее	15,2	15,2			прочая		
Итого по помещению			34,3	34,3					
---Нежилые помещения всего			34,3	34,3					
в т.ч. Прочие			34,3	34,3					

Помещение N III Тип: Складские

ф.25

Последнее обследование 14.04.2006

Сведения об обременении: залог

Распоряжение префекта

о перепланировке квартиры (помещения)

от 29.10.2004 N 2169-РП

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	1	склад	656,6	656,6			складс.		650
Итого по помещению			656,6	656,6					
---Нежилые помещения всего			656,6	656,6					
в т.ч. Складские			656,6	656,6					

Итого по этажу 1	1358,9	992,2	366,7					
---Нежилые помещения всего	1358,9	992,2	366,7					
в т.ч. Складские	1324,6	957,9	366,7					
Прочие	34,3	34,3						



КОПИЯ ВЕРНА
подпись

По адресу: Очаковское шоссе, 40, стр.1

стр. 3

Помещение N IV Тип: Складские
 Последнее обследование 14.04.2006
 Сведения об обременении: залог
 Распоряжение префекта
 о перепланировке квартиры (помещения)
 от 29.10.2004 N 2169-РП

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
		основ.		вспом.	балк.		проч.		
а 1	1	кабинет	54,7	54,7			складс.	390	
	2	кабинет	29,5	29,5			складс.		
	3	коридор	13,5		13,5		складс.		
	4	кабинет	55,3	55,3			складс.		
	5	пом.подсобное	9,8		9,8		складс.		
	6	кабинет	35,5	35,5			складс.		
	7	кабинет	27,2	27,2			складс.		
	8	кабинет	33,4	33,4			складс.		
	9	коридор	34,1		34,1		складс.		
Итого по помещению			293,0	235,6	57,4				
---Нежилые помещения всего			293,0	235,6	57,4				
в т.ч. Складские			293,0	235,6	57,4				

Помещение N V Тип: Складские
 Последнее обследование 14.04.2006
 Сведения об обременении: залог
 Распоряжение префекта
 о перепланировке квартиры (помещения)
 от 29.10.2004 N 2169-РП

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
		основ.		вспом.	балк.		проч.		
а 1	1	кабинет	47,5	47,5			складс.	390	
	2	кабинет	46,7	46,7			складс.		
	3	компьютерная	11,3	11,3			складс.		
	4	кабинет	42,3	42,3			складс.		
	5	кабинет	47,6	47,6			складс.		
	6	кабинет	46,6	46,6			складс.		
	7	кабинет	45,6	45,6			складс.		
	8	кабинет	45,3	45,3			складс.		
	9	кабинет	34,3	34,3			складс.		
	10	коридор	41,8		41,8		складс.		
Итого по помещению			409,0	367,2	41,8				
---Нежилые помещения всего			409,0	367,2	41,8				
в т.ч. Складские			409,0	367,2	41,8				
Итого по этажу а 1			702,0	602,8	99,2				
---Нежилые помещения всего			702,0	602,8	99,2				
в т.ч. Складские			702,0	602,8	99,2				



КОПИЯ ВЕРНА
 подпись

По адресу: Очаковское шоссе, 40, стр.1

стр. 4

Помещение N VI Тип: Складские
 Последнее обследование 14.04.2006
 Сведения об обременении: залог
 Распоряжение префекта
 о перепланировке квартиры (помещения)
 от 29.10.2004 N 2169-РП

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
т	1	пом.техническое	302,8						340
Итого по помещению			302,8		302,8				
---Нежилые помещения всего			302,8		302,8				
в т.ч. Складские			302,8		302,8				

Помещение N VII Тип: Складские
 Последнее обследование 14.04.2006
 Сведения об обременении: залог
 Распоряжение префекта
 о перепланировке квартиры (помещения)
 от 29.10.2004 N 2169-РП

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
т	1	пом.техническое	208,2						226
Итого по помещению			208,2		208,2				
---Нежилые помещения всего			208,2		208,2				
в т.ч. Складские			208,2		208,2				
Итого по этажу т			511,0		511,0				
---Нежилые помещения всего			511,0		511,0				
в т.ч. Складские			511,0		511,0				
Итого по зданию			2571,9	1595,0	976,9				
---Нежилые помещения всего			2571,9	1595,0	976,9				
в т.ч. Складские			2537,6	1560,7	976,9				
Прочие			34,3	34,3					

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
 28.02.2003г. N 7201879.

1 Западное №2 Экспликация на 4 страницах
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы

Исполнитель _____



28.05.2009 г.
 Потехина И.Н.
 93 72 000381

КОПИЯ ВЕРНА
 подпись _____

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист N 1 , всего листов 2

здание
(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 29.05.2009
Кадастровый номер 2515/6 (02136905)
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер)
1. Описание объекта недвижимого имущества
1.1. Наименование склад
1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Западный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Очаково-Матвеевское
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	шоссе
	наименование	Очаковское
Номер дома	40	
Номер корпуса	-	
Номер строения	1	
Литера	-	
Иное описание местоположения	-	

1.3. Основная характеристика: общая площадь , 2571,9 , кв.м.
(тип) (значение) (единица измерения)
степень готовности объекта незавершенного строительства
1.4. Назначение: нежилое здание
1.5. Этажность: 1
количество этажей , количество подземных этажей: -
1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1986
1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества
1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:
1.9. Примечание: год обследования - 2003
Сведения об обременении:
Помещение I (1 этаж) - залог
Помещение II (1 этаж) - залог
Помещение III (1 этаж) - залог
Помещение IV (а 1 этаж) - залог
Помещение V (а 1 этаж) - залог
Помещение VI (г этаж) - залог
Помещение VII (г этаж) - залог
1.10. ГУП МосгорБТИ (Западное N 2 ТБТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации N МА-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник БТИ



Е.Л. Суркова
(инициалы, фамилия)
Копия верна
Валентина Ивановна
Зам. начальника
Западного № 2 ТБТИ



02 72 09 0042253

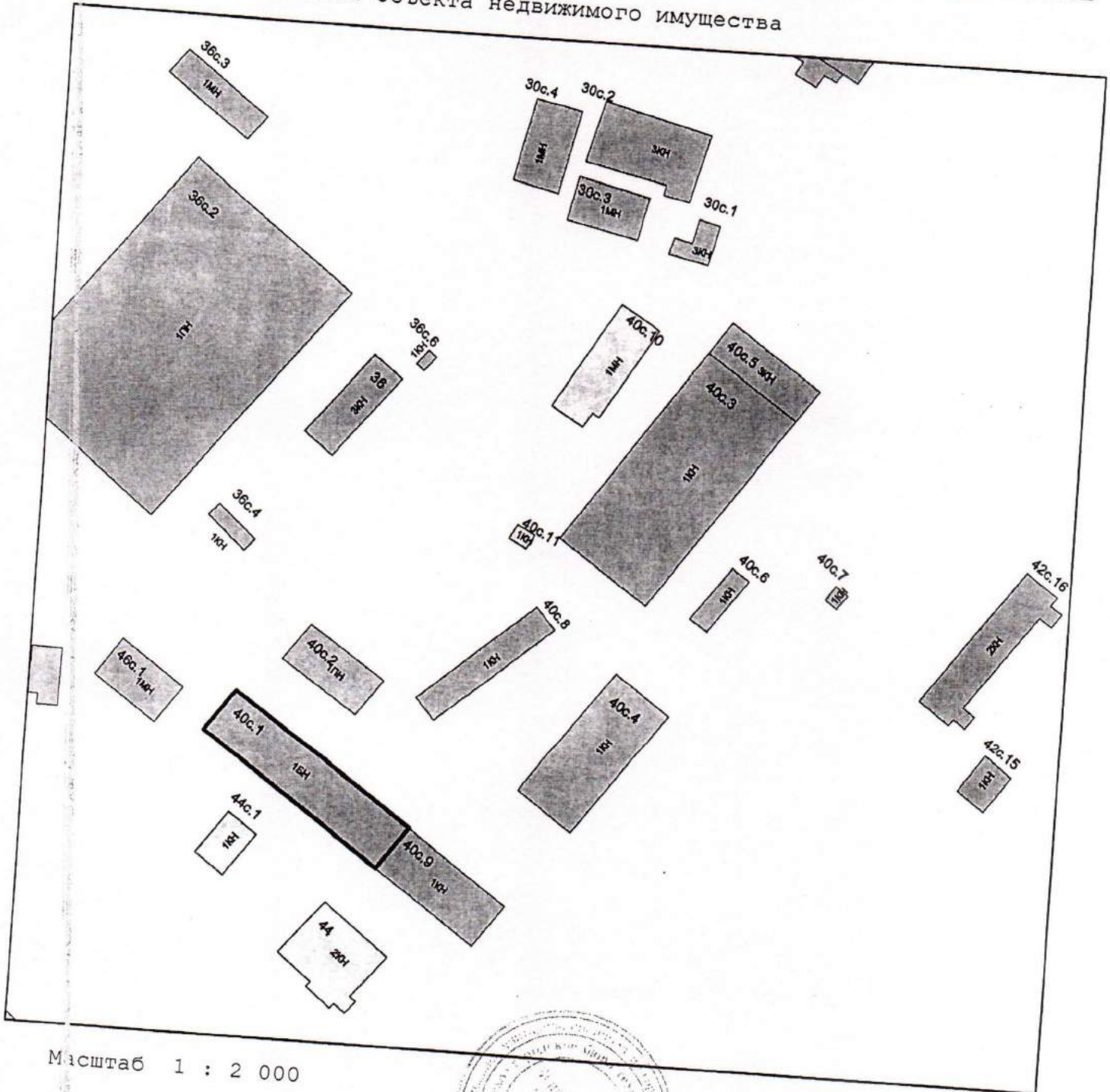
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здание
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист N 2, всего листов 2

Кадастровый номер:
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учётный номер):

2515/6 (02136905)

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1 : 2 000

Начальник Западного № 2 ТБТИ

М. П.



Макаров
Валерий
Викторович
(подпись)

Суркова
Евгения Ивановна
начальник
кадастрового № 2 ТБТИ

Е. Л. Суркова

(инициалы, фамилия)

подпись

Управление Федеральной регистрационной службы по Москве
 Номер регистрационного округа 77
 Произведена государственная регистрация
ДОГОВОР ЗАЛОГА НЕДВИЖИМОСТИ
 Дата регистрации 17 ИЮН 2009
 Номер регистрации 12/011/2008-912
 Город Москва
 ФИЛИАЛ А.Н.

№08/зкл-09-2

Управление Федеральной регистрационной службы по Москве
 Номер регистрационного округа 77
 Произведена государственная регистрация
ДОГОВОР ЗАЛОГА НЕДВИЖИМОСТИ
 Дата регистрации 17 ИЮН 2009
 Номер регистрации 12/011/2008-912
 Город Москва
 ФИЛИАЛ А.Н.

Двадцать пять лет со дня вступления в силу настоящего Закона

Акционерный коммерческий банк «ИНВЕСТИЦИОННЫЙ СТОРОНЫ БАНК» (открытое акционерное общество), ИНН 7717002773, КПП 5001292038, Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц, зарегистрированном до 07.07.2002г., серии 77 №005370484, выданное в Центральном районе, зарегистрированном по адресу: г. Москва, улица Дубининская, д. 45, именуемый в дальнейшем «ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ», в лице Председателя Правления Гудкова Владимира Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Закрытое акционерное Общество «Вертекс Ризл-Эстейт», ИНН 5047036925, ОКПО 53121086, КПП 504701001, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 50 №011981102, выданное 02.08.2002 г. ИМНС России по г. Химки Московской области, ОГРН 1025006169880, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Химкинский район, г. Химки, ул. 9 Мая, д. 17, именуемое в дальнейшем «ЗАЛОГОДАТЕЛЬ», в лице Генерального директора Новикова Дмитрия Борисовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ предоставляет ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ в залог имущество, указанное в пункте 1.2., 1.3. в обеспечение исполнения обязательств по Кредитному договору № 08/кл-09 от 01.02.2008 г. (далее – «Кредитный договор»), Дополнительному соглашению №1 от «01» августа 2008г. к Кредитному договору, Дополнительному соглашению №2 от «21» августа 2008г. к Кредитному договору, Дополнительному соглашению №3 от «12» ноября 2008г. к Кредитному договору, Дополнительному соглашению №4 от «26» января 2009г. к Кредитному договору, заключенными между ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ (Банк) и Обществом с ограниченной ответственностью «Вертекс Климат Эксклюзив» (Заемщик) в городе Москве, на следующих условиях:

Банк предоставляет Заемщику кредит путем открытия кредитной линии с максимальным лимитом выдачи 80 000 000=00 (Восемьдесят миллионов) рублей 00 копеек (в дальнейшем – Кредитная линия) в соответствии со следующим графиком:

- с даты открытия Кредитной линии первоначальный лимит в размере 50 000 000=00 (Пятьдесят миллионов) рублей 00 копеек;
- с «0» марта 2008 года лимит в размере 60 000 000=00 (Шестьдесят миллионов) рублей 00 копеек;
- с «01» апреля 2008 года лимит в размере 68 000 000=00 (Шестьдесят восемь миллионов) рублей 00 копеек;
- с «05» мая 2008 года лимит в размере 80 000 000=00 (Восемьдесят миллионов) рублей 00 копеек;

Банк предоставляет текущие кредиты (транши) в сроки, установленные Кредитным договором, а Заемщик обязуется возратить текущие кредиты (транши) полученные в рамках Кредитной линии и уплатить проценты и комиссию на условиях, предусмотренных Кредитным договором.

Датой открытия Кредитной линии является дата выдачи первого транша на условиях, изложенных п.3.1 Кредитного договора.

Объектом кредитования является пополнение оборотных средств.

Кредит в рамках Кредитной линии предоставляется Заемщику частями (траншами) путем перечисления денежных средств на его расчетный счет № 40702810200000004968 в АКБ «Инвестторгбанк» (ОАО). Для учета задолженности по Кредитной линии Банк по мере необходимости (при выдаче каждого транша в зависимости от срока, оставшегося до погашения Кредитной линии) открывает Заемщику счета по учету ссудной задолженности. Перечисление денежных средств на расчетный счет Заемщика производится Банком на основании письменного заявления Заемщика, составленного по форме, приведенной в Приложении №1 к Кредитному договору, при условии



КОПИЯ ВЕРНА

подпись

наличия свободных денежных средств у Банка. Заявление может быть направлено Заемщиком Банку посредством факсимильной связи с обязательным последующим предоставлением оригинала заявления в течение 2 (Двух) рабочих дней, включая дату выдачи транша.

Выдача траншей Кредитной линии прекращается за 7 (Семь) календарных дней до истечения срока действия Кредитного договора.

Датой выдачи текущего кредита в рамках Кредитной линии считается дата отражения суммы текущего кредита на соответствующем счете Заемщика по учету ссудной задолженности.

Полное погашение задолженности перед Банком по Кредитному договору производится Заемщиком не позднее «29» января 2010 г.

Датой погашения текущих кредитов в рамках Кредитной линии, уплаты процентов и неустоек считается дата зачисления денежных средств на соответствующие счета Банка.

Задолженность по Кредитной линии погашается Заемщиком самостоятельно или списывается Банком на основании письменного заявления Заемщика, составленного по форме, приведенной в Приложении №2 к Кредитному договору, а при досрочном взыскании текущего кредита, при наступлении даты погашения текущего кредита или полного погашения задолженности по настоящему Договору – взыскивается Банком путем безакцептного списания денежных средств со счетов Заемщика в Банке. Заявление может быть направлено Заемщиком Банку посредством факсимильной связи с обязательным последующим предоставлением оригинала заявления в течение 2 (Двух) рабочих дней, включая дату исполнения обязательств перед Банком.

За пользование текущими кредитами в рамках Кредитной линии Заемщик уплачивает Банку:

- проценты из расчета 13,5 (Тринадцать целых пять десятых) процентов годовых.
- комиссию за открытие и ведение ссудного счета из расчета 5 (Пять) процентов годовых.

Начисление процентов и комиссии по текущему кредиту производится на фактическую сумму задолженности перед Банком, начиная с даты, следующей за датой выдачи текущего кредита до даты полного погашения (включительно) обязательств по текущему кредиту, при этом за базу берется действительное число календарных дней в году.

Проценты за пользование текущими кредитами и комиссия за ведение ссудного счета уплачиваются Заемщиком самостоятельно, либо взыскиваются Банком путем безакцептного списания денежных средств со счетов Заемщика в Банке за истекший календарный месяц ежемесячно не позднее 10 числа следующего месяца, и не позднее даты, указанной в п. 3.3. Кредитного договора.

При нарушении срока уплаты процентов и комиссии, указанного в п. 3.7. Кредитного договора, Заемщик уплачивает Банку неустойку в размере 48 (Сорок восемь) процентов годовых от суммы неуплаченных в срок процентов/комиссии за пользование Кредитной линией за весь период просрочки с даты, следующей за датой, указанной в п. 3.7. Кредитного договора, по дате зачисления суммы задолженности Заемщика по процентам/комиссии на соответствующие счета Банка.

При нарушении срока возврата Кредитной линии, указанного в п. 3.3. Кредитного договора, Заемщик уплачивает Банку неустойку в размере 48 (Сорок восемь) процентов годовых от суммы фактически просроченной задолженности по Кредитной линии за весь период просрочки с даты, следующей за датой, указанной в п. 3.3. Кредитного договора, по дате зачисления суммы задолженности Заемщика по Кредитной линии на соответствующий счет Банка.

1.2. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ передает в залог ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ все здание, назначение: нежилое, площадью 2571, 9 кв. м., кадастровый (условный) номер: 14226, расположенное по адресу: Москва, ш. Очаковское, д.40, стр. 1 (Далее – Предмет залога - 1).

2.1. Предмет залога – 1 принадлежит ЗАЛОГОДАТЕЛЮ на праве собственности на основании Договора купли-продажи от 11.11.2003г., заключенного с Обществом с ограниченной ответственностью «СТАЛЬМОНТАЖСЕРВИС» о чём в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «02» декабря 2003 года сделана запись регистрации № 77-01/30-9/8/2003-227, а также «15» августа 2006 года внесены изменения по заявлению №77-77-12/014/006-787, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права собственности серии 77 АГ 659963, выданным «15» августа 2006 года Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Москве.

Характеристики Предмета залога - 1 соответствуют данным, указанным в Экспликация от 22.07.2008г., поэтажном плане на Предмет залога - 1 от 22.07.2008г. и выписке из Технического паспорта на здание от 22.07.2008г., выданным Территориальным БТИ Западно-2 ТБТИ.



КОПИЯ ВЕРЬ
подпись _____ 2

1.2.2. Залоговая стоимость Предмета залога – 1 определена по соглашению Сторон и составляет 89 727 200 (Восемьдесят девять миллионов семьсот двадцать семь тысяч двести) рублей 00 копеек.

Предмет залога – 1 расположен на земельном участке общей площадью 4 991 кв.м., принадлежащем ЗАЛОГОДАТЕЛЮ на праве аренды по Договору аренды № М-07-018365 от 23.05.2001г.

1.3. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ передает в залог ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ право аренды земельного участка общей площадью 4991 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – эксплуатация здания гаража и склада, имеющий адресные ориентиры: ш. Очаковское, влад.40, кадастровый номер 77-07-0012008-31 (далее – Предмет залога – 2).

1.3.1. Предмет залога – 2 принадлежит ЗАЛОГОДАТЕЛЮ на праве аренды на основании Договора аренды земельного участка № М-07-018365 от 23.05.2001г., заключенному на период с 23.05.2001г. по 23.05.2011 г. между Обществом с ограниченной ответственностью «СТАЛЬМОНТАЖСЕРВИС» и Московским земельным комитетом (Арендодатель).

Договор аренды земельного участка зарегистрирован Московским комитетом регистрации прав за государственным регистрационным № 77-01/00-219/2001-52097 от «22» августа 2001г.

На указанном земельном участке расположено строение, не являющееся предметом залога по настоящему Договору:

- здание, назначение: нежилое, общей площадью 532,5 кв.м., кадастровый (условный) номер: 14227, расположенное по адресу: Москва, ш. Очаковское, д.40, стр. 2.

1.3.2. Залоговая стоимость Предмета залога – 2 определена по соглашению Сторон и составляет 555 200 (Пятьсот пятьдесят пять тысяч двести) рублей 00 копеек.

Стоимость права аренды в соответствии с отчетом №5-420, подготовленным оценочной компанией ООО «Центр экспертизы собственности» от 11.07.2008г., составляет 25 409 645 (Двадцать пять миллионов четыреста девять тысяч шестьсот сорок пять) рублей.

4. Общая залоговая стоимость предметов залога определена по соглашению Сторон и составляет 90 282 400 (Девяносто миллионов двести восемьдесят две тысячи четыреста) рублей 00 копеек.

1.5. Предметы залога – 1, 2 (далее «Предметы залога») на момент подписания Сторонами настоящего Договора находятся в состоянии, позволяющим их нормальную эксплуатацию в соответствии с функциональным назначением.

1.6. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ подтверждает и гарантирует, что:

- действует разумно и добросовестно,
- отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить настоящий Договор на крайне невыгодных для себя условиях,
- предоставление Предметов залога в залог по настоящему Договору не противоречит закону и иным правовым актам и не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц,

- Предметы залога ни отчуждены никоим образом, не внесены в качестве вклада в уставный капитал иных юридических лиц, не являются имуществом, изъятым из оборота или ограничено оборотоспособным, в споре, под арестом или под запрещением не состоят, не являются объектом исполнительного производства, отсутствуют публичный и частный сервитуты, отсутствует задолженность по уплате налога на недвижимость, коммунальных платежей, арендных и других платежей, отсутствует задолженность по оплате Предметов залога;

- соблюден установленный федеральным законодательством и учредительными документами ЗАЛОГОДАТЕЛЯ порядок принятия решения о совершении настоящего Договора,

- учредительные, организационные и распорядительные документы на момент подписания Сторонами настоящего Договора, являются действующими и, соответственно, сведения, содержащиеся в них, являются достоверными;

1.7. Предметы залога остаются во владении и пользовании ЗАЛОГОДАТЕЛЯ. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ несет риск случайной гибели и случайного повреждения Предметов залога.

1.8. Предметы залога обеспечивают своевременное и полное исполнение обязательств Заемщика по Кредитному договору, в том числе по возврату сумм полученных ссуд, уплате процентов за пользование ссудами, уплате неустоек; а также возмещение убытков, причиненных просрочкой исполнения обеспеченных настоящим залогом обязательств, возмещение судебных издержек и иных

расходов, вызванных обращением взыскания на Предметы залога, расходов по реализации Предметов залога, а также иных расходов ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ.

1.9. Право залога на Предметы залога возникает у ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ с момента внесения в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним регистрационной записи об ипотеке.

1.10. В случае частичного исполнения Заемщиком обеспеченных настоящим залогом обязательств залог сохраняется в первоначальном объеме до полного исполнения Заемщиком своих обязательств по Кредитному договору.

1.11. Предмет залога – 1 и Предмет залога-2 обременены по Договору о залоге недвижимости (ипотеки) №06/зкл-128 от 28.12.2006г., заключенному между ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ и ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ, зарегистрированному Управлением федеральной регистрационной службой по Москве, государственная регистрация номер 77-77-12/001/2007-607 от 06.02.2007г.

1.12. Согласие ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ на последующий залог не требуется.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ обязан:

2.1.1. Соблюдать условия настоящего Договора.

2.1.2. Предоставить ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ в залог только то имущество, в отношении которого ЗАЛОГОДАТЕЛЬ является собственником.

2.1.3. Не допускать ухудшения состояния Предметов залога и уменьшения их стоимости.

2.1.4. Принимать меры, необходимые для сохранности Предметов залога, нести расходы по содержанию Предметов залога.

2.1.5. Предоставить ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ по его первому требованию нотариально заверенные копии документов, подтверждающих права ЗАЛОГОДАТЕЛЯ на Предметы залога, а также иные документы, имеющие отношение к Предметам залога.

2.1.6. Немедленно уведомлять ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ о возникновении угрозы повреждения или утраты Предметов залога.

2.1.7. Обеспечить допуск к Предметам залога представителей ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ, а также привлеченных ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ специалистов с целью проверки условий содержания Предметов залога, а также предоставлять вышеуказанным лицам все документы, подтверждающие право собственности на Предметы залога и оригиналы всех документов на Предметы залога, необходимых для их реализации (кадастровые планы, договоры и т.п.).

Если при проведении ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ проверки Предметов залога будет установлено, что условия содержания Предметов залога ухудшились, ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ по результатам такой проверки составляет акт. При отказе ЗАЛОГОДАТЕЛЯ от подписания акта указанный акт подписывается ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ и подтверждается подписями третьих лиц, присутствующих при проверке по требованию ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ.

2.1.8. Без предварительного письменного согласия ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ:

- не передавать Предметы залога в долгосрочную аренду (более 12 месяцев), лизинг, безвозмездное пользование или на иных условиях другому лицу;
- не предоставлять Предметы залога в последующий залог;
- не давать согласие на передачу Предметов залога в субаренду;
- не отчуждать Предметы залога путем продажи, дарения, обмена, внесения в качестве вклада (паевого взноса) в уставный капитал юридических лиц;
- не выдавать третьим лицам доверенностей в отношении распоряжения Предметов залога.

2.1.9. Немедленно уведомить ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ о предъявлении к ЗАЛОГОДАТЕЛЮ другими лицами требований о признании за ними права собственности или иных прав на Предметы залога об изъятии или обременении Предметов залога, а также иных требований, удовлетворение которых может повлечь уменьшение стоимости или ухудшение Предметов залога. При предъявлении соответствующих исков к ЗАЛОГОДАТЕЛЮ привлечь ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ к участию в деле.

2.1.10. Зарегистрировать настоящий Договор в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

2.1.11. Застраховать за свой счет Предметы залога до момента получения денежных средств по Кредитному договору в пользу ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ на Общую залоговую стоимость, указанную в п. 1.4. настоящего Договора, на случай утраты или повреждения Предметов залога и иных обычно

принятых рисков. Срок страхования Предметов залога должен быть на 1 месяц больше срока окончания Кредитного договора.

В течение всего срока действия настоящего Договора ЗАЛОГОДАТЕЛЬ обязан поддерживать страховую сумму в вышеустановленном размере. Договор страхования подлежит согласованию с ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ. Оригиналы страхового полиса, договора страхования, нотариально удостоверенные копии правил страхования и документов, подтверждающих уплату ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ страховой премии, подлежат передаче ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ не позднее 5 (Пяти) календарных дней с момента вступления договора страхования в силу.

В случае если Предметы залога были застрахованы ранее, ЗАЛОГОДАТЕЛЬ обязан обеспечить соответствие условий страхования условиям, указанным в настоящем пункте. При этом если срок страхования короче указанного в настоящем пункте, то ЗАЛОГОДАТЕЛЬ за один месяц до окончания действия страхового полиса (договора страхования) обязан произвести страхование на новый срок в соответствии с условиями настоящего Договора.

2.2. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ обязан:

2.2.1. Соблюдать условия настоящего Договора.

2.2.2. В случае полного исполнения Заемщиком обеспеченных настоящим залогом обязательств направить в орган, зарегистрировавший ипотеку Предметов залога, письменное заявление о погашении регистрационной записи об ипотеке.

2.2.3. В случае если сумма, вырученная от реализации Предметов залога, превысит размер обеспеченных настоящим залогом требований, выплатить разницу ЗАЛОГОДАТЕЛЮ.

2.3. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ вправе:

2.3.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Заемщиком обеспеченных настоящим залогом обязательств получить удовлетворение из стоимости Предметов залога преимущественно перед другими кредиторами ЗАЛОГОДАТЕЛЯ.

2.3.2. Требовать от ЗАЛОГОДАТЕЛЯ принятия мер, необходимых для обеспечения сохранности Предметов залога.

2.3.3. Проверять по документам и фактически наличие, состояние, условия содержания и использования Предметов залога.

2.3.4. Требовать от другого лица прекращения посягательств на Предметы залога, угрожающих им утратой или повреждением.

2.3.5. Требовать от ЗАЛОГОДАТЕЛЯ, а также других лиц, в чьем ведении находятся Предметы залога, доступа к Предметам залога с целью осуществления контроля состояния Предметов залога, предоставления документов, имеющих отношение к Предметам залога, а также документов, необходимых для реализации Предметов залога.

2.3.6. Истребовать Предметы залога из чужого незаконного владения для передачи их во владение ЗАЛОГОДАТЕЛЯ.

3. УСЛОВИЯ ОБРАЩЕНИЯ ВЗЫСКАНИЯ НА ПРЕДМЕТЫ ЗАЛОГА

3.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Заемщиком обеспеченных настоящим залогом обязательств ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ вправе обратиться с иском о взыскании на Предметы залога (на все или на часть по своему усмотрению) в судебном или во внесудебном порядке.

3.2. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ имеет право потребовать досрочного исполнения обеспеченного залогом обязательства при наступлении обстоятельств, предусмотренных условиями Кредитного договора и законодательством Российской Федерации, в том числе в следующих случаях:

– уклонение ЗАЛОГОДАТЕЛЯ от замены Предметов залога в случае их повреждения или утраты;

– не сообщение ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ обо всех известных правах третьих лиц на Предметы залога и ином обременении.

3.3. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ имеет право потребовать досрочного исполнения обеспеченного залогом обязательства, а если такое требование не будет удовлетворено Заемщиком в течение 3 (Трех) календарных дней, обратиться с иском о взыскании на Предметы залога (на все или на часть по своему усмотрению) до наступления срока возврата ссуд, установленного Кредитным договором, в следующих случаях:

– нарушение ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ обязанности по надлежащему содержанию и использованию Предметов залога, по принятию мер по сохранению Предметов залога, если такое нарушение создаст



КОПИЯ ВЕРНА
подпись

прозу утраты или повреждения Предметов залога, а также нарушение других обязательств по настоящему Договору;

- необоснованный отказ ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ в проверке Предметов залога;
- нарушение ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ правил о последующем залоге;
- нарушение ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ правил о распоряжении Предметами залога;
- в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

4. ПОРЯДОК ОБРАЩЕНИЯ ВЗЫСКАНИЯ НА ПРЕДМЕТЫ ЗАЛОГА ВО Внесудебном ПОРЯДКЕ

4.1. После возникновения основания для обращения взыскания на Предметы залога ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ и ЗАЛОГОДАТЕЛЬ заключают в течение 3 (Трёх) дней с момента уведомления ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ Соглашение о внесудебном порядке обращения взыскания на Предметы залога.

5. РЕАЛИЗАЦИЯ ПРЕДМЕТОВ ЗАЛОГА

5.1. Реализация Предметов залога, на которые ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ обращено взыскание, должна быть произведена путем продажи с публичных торгов в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

6.1. В случае нарушения ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ любого из условий, предусмотренных настоящим Договором, ЗАЛОГОДАТЕЛЬ обязуется по требованию ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ уплатить неустойку в размере 10 (Десяти) процентов от общей залоговой стоимости Предметов залога, указанной в п. 1.4. настоящего Договора.

6.2. Все споры, возникающие по настоящему Договору или в связи с ним, в том числе споры в отношении его заключения, действия или прекращения действия, подлежат передаче на рассмотрение в суд по месту нахождения имущества.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

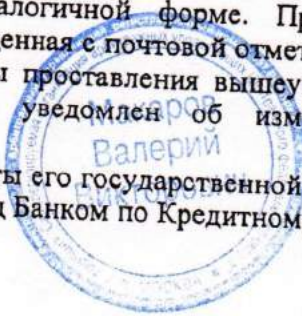
7.1. Стороны обязаны в трехдневный срок в письменном виде информировать друг друга об изменении своего места нахождения, банковских и иных реквизитов, указанных в настоящем Договоре, а также обо всех других изменениях, имеющих существенное значение для полного и своевременного исполнения обязательств по настоящему Договору.

7.2. Все письма, уведомления, извещения и иные сообщения направляются Сторонами друг другу в письменной форме в соответствии с реквизитами, указанными в разделе 8 настоящего Договора или в дополнительных соглашениях к нему.

Сообщения могут направляться Сторонами с использованием следующих способов связи: факс, электронная почта, телеграф (телеграмма с уведомлением о вручении), почтовая связь (заказное письмо с уведомлением о вручении), курьерская связь.

В случае направления одной из Сторон сообщений с использованием телеграфа, почтовой либо курьерской связи такое сообщение считается полученным другой Стороной с момента, указанного в уведомлении о вручении, а в случае использования для этой цели факса или электронной почты – с момента подтверждения его получения в аналогичной форме. При этом корреспонденция, направленная в адрес ЗАЛОГОДАТЕЛЯ и возвращенная с почтовой отметкой об отсутствии адресата, считается полученной ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ с даты проставления вышеуказанной отметки, в случае если ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ не был заранее уведомлен об изменении почтового адреса ЗАЛОГОДАТЕЛЯ.

7.3. Настоящий Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации и действует до полного исполнения Заемщиком обязательств перед Банком по Кредитному договору



подпись

7.4. Обязанности по формированию необходимого для оформления залога комплекта документов, надлежащему оформлению и государственной регистрации настоящего Договора и дополнительных соглашений к нему, возлагаются на ЗАЛОГОДАТЕЛЯ.

7.5. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются нормами действующего законодательства Российской Федерации.

7.6. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой Стороны и один экземпляр в Управление Федеральной регистрационной службы по Москве.

8. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ:

АКБ «Инвестторгбанк» (ОАО)

Место нахождения:

1 5054, г. Москва, ул. Дубининская, д. 45.

ОГРН № 1027739543182,

ИНН 7717002773,

к/с 30101810400000000267 в Отделении

1 Московского ГТУ Банка России,

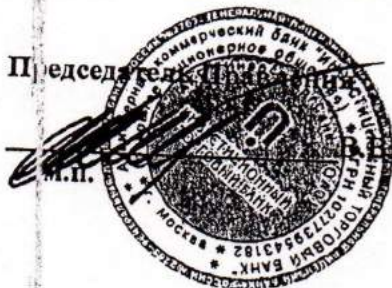
БИК 044583267.

Тел. 739-4545

Факс 234-0120.

От имени ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ:

Председатель



Гудков

М.П.

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ:

ЗАО «Вертекс Ризл-Эстейт»

Место нахождения:

141400, г. Химки, ул.9 Мая, д.17

ОГРН № 1025006169880

ИНН 5047036925,

р/с 40702810900000000267 в

АКБ «Инвестторгбанк» (ОАО)

к/с 30101810400000000267 в Отделении

1 Московского ГТУ Банка России,

БИК 044583267.

Тел.:

Факс

От имени ЗАЛОГОДАТЕЛЯ:

Генеральный директор



Д.Б. Новиков

М.П.



КОПИЯ ВЕРНА

подпись

Всего прошито, пронумеровано и скреплено печатью
7 (Семь) листов



Председатель Правления
«Инвестторгбанк» (ОАО)

В.В. Гудков

Генеральный директор
ЗАО «Вортекс Риэл-Эстейт»

Д.Б.Новиков



КОПИЯ ВЕРНА

подпись



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ

115191, г. Москва, ул. Большая Тульская, д. 17
<http://www.msk.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ

г. Москва
 05 февраля 2018г.

Дело № А40-88493/2017-66-126

Резолютивная часть решения объявлена 05 февраля 2018г.
 Решение изготовлено в полном объеме 05 февраля 2018г.

Арбитражный суд города Москвы в составе:
 председательствующего - судьи Сафроновой А.А.,
 при ведении протокола секретарем судебного заседания Копыловой А.И.,
 рассмотрев в судебном заседании дело по заявлению Акционерного
 коммерческого банка «Инвестиционный торговый банк» (ПАО) о признании
 несостоятельным (банкротом) Закрытого акционерного общества «ВЕРТЕКС РИЭЛ-
 ЭСТЕЙТ» (ОГРН 1025006169880, ИНН 5047036925),

с участием: представитель временного управляющего Усачев А.А. (паспорт,
 доверенность от 01.02.2018г.), представитель ООО «ПК Спецстальконструкция»
 Дюдльденко И.А. (паспорт, доверенность от 02.10.2017г.);
 должник – не явился, извещен,

Установил: Определением Арбитражного суда города Москвы от 19.05.2017г.
 принято к производству заявление Акционерного коммерческого банка
 «Инвестиционный торговый банк» (ПАО) о признании несостоятельным (банкротом)
 Закрытого акционерного общества «ВЕРТЕКС РИЭЛ-ЭСТЕЙТ» (ОГРН 1025006169880,
 ИНН 5047036925), возбуждено производство по делу № А40-88493/17-66-126.

Определением Арбитражного суда города Москвы от 30 августа 2017г. в
 отношении ЗАО «ВЕРТЕКС РИЭЛ-ЭСТЕЙТ» (ОГРН 1025006169880, ИНН 5047036925)
 введена процедура наблюдения, временным управляющим утвержден Макаров Валерий
 Викторович (ИНН 500703855250; запись № 457 в сводном государственном реестре
 арбитражных управляющих; адрес для направления корреспонденции: 107564,
 г. Москва, а/я 40), являющийся членом «СРО АУ ЦФО» (109316, г. Москва, Остаповский
 проезд, д.3, стр. 6, оф.201,208).

Сообщение о введении в отношении должника процедуры наблюдения
 опубликовано в газете «Коммерсантъ» № 167 от 09.09.2017г.

В настоящем судебном заседании дело подлежит рассмотрению по существу.

Должник в судебное заседание не явился. В материалах дела имеются
 доказательства надлежащего извещения должника о дате, времени и месте проведения
 судебного заседания по всем известным суду адресам.

При таких обстоятельствах в соответствии со ст. 123, ч. 3, 5 ст. 156 АПК РФ
 заседание проводится в отсутствие лиц, участвующих в деле, надлежащим образом
 извещенных о времени и месте проведения данного судебного заседания.

Представитель временного управляющего ходатайствовал о признании должника
 банкротом и открытии в отношении него процедуры конкурсного производства.



КОПИЯ ВЕРНА
 подпись

Представитель ООО «ПК Спецстальконструкция» возражал против позиции представителя временного управляющего, ходатайствовал о продлении процедуры наблюдения.

Временным управляющим должника в ходе процедуры наблюдения проведены все необходимые мероприятия.

Сведения о введении в отношении должника процедуры наблюдения были опубликованы временным управляющим в газете «Коммерсантъ» № 167 от 09.09.2017г.

По результатам рассмотрения судом заявленных требований кредиторов временным управляющим составлен реестр кредиторов ЗАО «ВЕРТЕКС РИЭЛ-ЭСТЕЙТ», состоящий из двух кредиторов третьей очереди, общая сумма требований которого – 320 241,32629 тысяч рублей.

В соответствии со ст. 70 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» временным управляющим был проведен анализ финансового состояния должника, инвентаризация и оценка имущества не проводилась, рыночная и балансовая стоимость имущества не установлена. Согласно отчету временного управляющего было установлено, что имущества должника достаточно для покрытия судебных расходов и расходов на выплату вознаграждения арбитражному управляющему.

Как указывает временный управляющий должника в представленном в материалы дела отчете, на настоящий момент восстановить платежеспособность должника невозможно, целесообразно ходатайствовать перед Арбитражным судом о признании должника несостоятельным (банкротом).

В подтверждение изложенного временным управляющим представлены в материалы дела отчет о проделанной работе; реестр требований кредиторов должника; ответы из регистрирующих органов – Ростехнадзора, ГУ УМВД России по г. Москве, Росреестр.

Таким образом, указанные обстоятельства свидетельствуют о том, что имеющегося имущества ЗАО «ВЕРТЕКС РИЭЛ-ЭСТЕЙТ» недостаточно для удовлетворения требований кредиторов в полном объеме, но достаточно для покрытия судебных расходов и расходов на выплату вознаграждения арбитражному управляющему.

Должником доказательств наличия денежных средств, достаточных для погашения кредиторской задолженности, не представлено.

Результаты проведения процедуры наблюдения рассмотрены собранием кредиторов должника, состоявшемся 24.01.2018г. Временным управляющим представлен протокол данного собрания кредиторов, а также доказательства извещения и участия кредиторов в собрании, журнала регистрации участников, доверенностей и бюллетеней для голосования по всем вопросам повестки дня. Из указанного протокола собрания кредиторов ЗАО «ВЕРТЕКС РИЭЛ-ЭСТЕЙТ» усматривается, что большинством голосов (100%) отчет временного управляющего должника был принят к сведению, было решено обратиться в Арбитражный суд города Москвы с ходатайством о признании должника банкротом и открытии в отношении него конкурсного производства.

Изучив материалы дела, представленные документы, заслушав мнения лиц, участвующих в деле, суд приходит к выводу о том, что ЗАО «ВЕРТЕКС РИЭЛ-ЭСТЕЙТ» фактически не имеет денежных средств, достаточных для погашения кредиторской задолженности, так как доказательств об обратном должником не представлено.

Таким образом, у должника имеются признаки банкротства, установленные ст. 3 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», а именно, должником не удовлетворены требования кредиторов по денежным обязательствам в размере, превышающем 300 000 рублей, в течение трех месяцев с даты, когда они должны были быть исполнены.

При таких обстоятельствах, должника ЗАО «ВЕРТЕКС РИЭЛ-ЭСТЕЙТ» на основании ст. 53 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» следует признать банкротом и открыть в отношении него конкурсное производство.



КОПИЯ
подпись

На проведенном 24.01.2018г. собрании кредиторов должника было решено определить кандидатуру арбитражного управляющего Макарова Валерия Викторовича (ИНН 500703855250; запись № 457 в сводном государственном реестре арбитражных управляющих; адрес для направления корреспонденции: 107564, г.Москва, а/я 40), являющегося членом «СРО АУ ЦФО» (109316, г.Москва, Остаповский проезд, д.3, стр. 6, оф.201,208) для утверждения конкурсным управляющим должника.

Рассмотрев указанную кандидатуру, суд установил, что он соответствует требованиям ст.ст. 20 и 20.2 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», поскольку кандидат имеет высшее образование, соответствующий стаж руководящей работы, сдал теоретический экзамен по программе подготовки арбитражных управляющих, зарегистрирован в качестве индивидуального предпринимателя, имеется свидетельство о страховании ответственности, не имеет судимости, не включен в реестр дисквалифицированных лиц, заинтересованным лицом в отношении должника и кредиторов не является.

При таких обстоятельствах суд утверждает конкурсным управляющим должника ЗАО «ВЕРТЕКС РИЭЛ-ЭСТЕЙТ» Макарова Валерия Викторовича с выплатой ему вознаграждения в порядке ст. 20.6 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Суд считает необходимым отказать в ходатайстве представителя ООО «ПК Спецстальконструкция» о продлении процедуры наблюдения, поскольку ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» продление процедуры наблюдения не предусмотрено.

Учитывая изложенное и руководствуясь ст. ст. 3, 4, 6, 20, 20.2, 28, 32, 45, 52, 53, 59, 74, 75, 124, 126, 127, 128 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», ст. ст. 65, 71, 75, 167-170, 176, 177, 180, 181, 223 АПК РФ, Арбитражный суд города Москвы

Р Е Ш И Л:

В удовлетворении ходатайства представителя ООО «ПК Спецстальконструкция» о продлении процедуры наблюдения отказать.

Признать несостоятельным (банкротом) Закрытого акционерного общества «ВЕРТЕКС РИЭЛ-ЭСТЕЙТ» (ОГРН 1025006169880, ИНН 5047036925).

Открыть в отношении Закрытого акционерного общества «ВЕРТЕКС РИЭЛ-ЭСТЕЙТ» конкурсное производство сроком на шесть месяцев.

Взыскать с Закрытого акционерного общества «ВЕРТЕКС РИЭЛ-ЭСТЕЙТ» в пользу Акционерного коммерческого банка «Инвестиционный торговый банк» (ПАО) государственную пошлину в размере 6 000 рублей

Утвердить конкурсным управляющим Закрытого акционерного общества «ВЕРТЕКС РИЭЛ-ЭСТЕЙТ» Макарова Валерия Викторовича (ИНН 500703855250; запись № 457 в сводном государственном реестре арбитражных управляющих; адрес для направления корреспонденции: 107564, г.Москва, а/я 40), являющегося членом «СРО АУ ЦФО» (109316, г.Москва, Остаповский проезд, д.3, стр. 6, оф.201,208).

Обязать руководителя должника Закрытого акционерного общества «ВЕРТЕКС РИЭЛ-ЭСТЕЙТ» в течение трех дней с даты утверждения конкурсного управляющего передать бухгалтерскую и иную документацию должника, печати, штампы, материальные и иные ценности конкурсному управляющему Макарову В.В. Акт приема-передачи представить в суд.

Конкурсному управляющему в десятидневный срок с даты его утверждения направить для опубликования сведения о признании Закрытого акционерного общества «ВЕРТЕКС РИЭЛ-ЭСТЕЙТ» несостоятельным (банкротом) и об открытии в отношении него конкурсного производства в порядке ст. ст. 28, 128 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». Доказательства проведения публикации представить в суд. Заблаговременно до даты окончания срока конкурсного производства представить в арбитражный суд документально обоснованный отчет о своей деятельности с приложением документов, предусмотренных ст. 147 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».



КОПИЯ ВЕРНА

подпись

С даты принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства наступают последствия, предусмотренные ст. 126 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Назначить судебное заседание по рассмотрению отчета конкурсного управляющего Закрытого акционерного общества «ВЕРТЕКС РИЭЛ-ЭСТЕЙТ» Макарова В.В. на 01.08.2018г. в 10-30 в зале № 11021 (11 этаж) в помещении Арбитражного суда города Москвы по адресу: г. Москва, ул. Большая Тульская, д. 17.

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд апелляционной инстанции (Девятый арбитражный апелляционный суд) в течение месяца со дня изготовления судебного акта в полном объеме.

Председательствующий - судья

А.А. Сафронова



КОПИЯ ВЕРНА
подпись

ПРИЛОЖЕНИЕ 3 (ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ ОЦЕНКЕ)

1. Информация об объектах-аналогах (23 листа).

ЕДИНЫЙ СПРАВОЧНЫЙ ТЕЛЕФОН:

8 (800) 100-34-34

Звонок из регионов России бесплатный

ТЕЛЕФОН ДОВЕРИЯ:

(495) 917-38-25

Будьте с нами:

Найти

ГОСУДАРСТВЕННЫЕ УСЛУГИ | СЕРВИСЫ | ПОМОЩЬ И ПОДДЕРЖКА | ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ

Сервисы > Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Вы можете рассчитать налог на имущество физических лиц [на сайте ФНС России](#).

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок

Вернуться к результатам поиска	Сформировать новый запрос
Кадастровый номер:	77:07:0012008:31
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановления на кадастровый учет:	01.01.2007
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов
Площадь:	4924
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	68434096,68
Дата определения стоимости:	01.01.2018
Дата внесения стоимости:	09.01.2019
Адрес (местоположение):	г Москва, ш Очаковское, вл 40
Дата обновления информации:	09.01.2019
Форма собственности:	

Права и ограничения

Право	Ограничение
	№ 77-77-12/001/2007-607 от 06.02.2007 (Ипотека)
	№ 77-77-12/011/2009-412 от 17.06.2009 (Ипотека)
	№ 77-01/00-219/2001-52097 от 22.08.2001 (Аренда)

Особые отметки

Сведения об использовании земель имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право зарегистрировано на объект с видом использования земель [Земли городской застройки. Код классификатора земель города Москвы - 2010000].

Сведения о площади земельного участка имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право зарегистрировано на объект с площадью [4991.0 (Квадратный метр)].

- > Найти объект на публичной кадастровой карте
- > Сформировать запрос

[Вернуться к результатам поиска](#) [Сформировать новый запрос](#)

СЕРВИСЫ

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Проверка состояния запроса online

Проверка электронного документа

Сервис формирования квитанции

Публичная кадастровая карта

Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки

Открытые данные

Реестр кадастровых инженеров

Сервис для взаимодействия с саморегулируемыми организациями

Реестры саморегулируемых организаций

О РОСРЕЕСТРЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ФИЗИЧЕСКИМ ЛИЦАМ ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦАМ СПЕЦИАЛИСТАМ ПРЕСС-ЦЕНТР ОТКРЫТАЯ СЛУЖБА ОБРАТНАЯ СВЯЗЬ

Поиск | Помощь и поддержка

Карта сайта

ЕДИНЫЙ СПРАВОЧНЫЙ ТЕЛЕФОН:

8 (800) 100-34-34

Звонок из регионов России бесплатный

ТЕЛЕФОН ДОВЕРИЯ:

(495) 917-38-25

Будьте с нами:

Найти

ГОСУДАРСТВЕННЫЕ УСЛУГИ | СЕРВИСЫ | ПОМОЩЬ И ПОДДЕРЖКА | ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ

Сервисы > Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Вы можете рассчитать налог на имущество физических лиц [на сайте ФНС России](#).

СЕРВИСЫ

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

Вернуться к результатам поиска	Сформировать новый запрос
Кадастровый номер:	77:07:0012008:1177
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	27.05.2012
Площадь, ОКС'а:	2571,9
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	146171081,69
Дата внесения стоимости:	09.01.2019
Дата определения стоимости:	01.01.2018
Адрес (местоположение):	Москва, ш Очаковское, д 40, строен 1
(ОКС) Тип:	Здание (Нежилое здание)
(ОКС) Этажность:	1
(ОКС) Материал стен:	Крупноблочные
(ОКС) Введен в эксплуатацию:	1986
(ОКС) Завершение строительства:	1986
Дата обновления информации:	09.01.2019
Ранее присвоенные номера	
Условный номер:	2136905
Форма собственности:	
Права и ограничения	
Право	Ограничение
	№ 77:07:0012008:1177-77/012/2017-2 от 29.12.2017 (Запрещение сделок с имуществом)
	№ 77-77-12/001/2007-607 от 06.02.2007 (Ипотека)
№ 77-01/03-978/2003-227 от 02.12.2003 (Собственность)	№ 77-77-07/024/2007-963 от 15.06.2007 (Аренда)
	№ 77-77/015-77/015/015/2016-1648/1 от 02.09.2016 (Запрещение сделок с имуществом)
	№ 77-77-12/011/2009-412 от 17.06.2009 (Ипотека)
> Найти объект на публичной кадастровой карте	
> Сформировать запрос	
Вернуться к результатам поиска	Сформировать новый запрос

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Проверка состояния запроса online

Проверка электронного документа

Сервис формирования квитанции

Публичная кадастровая карта

Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки

Открытые данные

Реестр кадастровых инженеров

Сервис для взаимодействия с саморегулируемыми организациями

Реестры саморегулируемых организаций

О РОСРЕЕСТРЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ФИЗИЧЕСКИМ ЛИЦАМ ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦАМ СПЕЦИАЛИСТАМ ПРЕСС-ЦЕНТР ОТКРЫТАЯ СЛУЖБА ОБРАТНАЯ СВЯЗЬ

Поиск | Помощь и поддержка

Карта сайта

ЕДИНЫЙ СПРАВОЧНЫЙ ТЕЛЕФОН:
8 (800) 100-34-34
Звонок из регионов России бесплатный

ТЕЛЕФОН ДОВЕРИЯ:
(495) 917-38-25

Будьте с нами:

Найти

ГОСУДАРСТВЕННЫЕ УСЛУГИ | СЕРВИСЫ | ПОМОЩЬ И ПОДДЕРЖКА | ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ

Сервисы > Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Вы можете рассчитать налог на имущество физических лиц [на сайте ФНС России](#).

СЕРВИСЫ

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

Вернуться к результатам поиска	Сформировать новый запрос
Кадастровый номер:	77:07:0012008:3744
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановления на кадастровый учет:	16.02.2017
Площадь ОКС'а:	532,5
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	16345758,45
Дата внесения стоимости:	09.01.2019
Дата определения стоимости:	01.01.2018
Адрес (местоположение):	г.МОСКВА, ОЧАКОВСКОЕ Ш., дом 40, стр.2
(ОКС) Тип:	Здание (Нежилое здание, Здание гаража)
Дата обновления информации:	09.01.2019
Ранее присвоенные номера	
Условный номер:	14227
Инвентарный номер:	.
Форма собственности:	
Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 77-01/ЭЗ-978/2003-225 от 02.12.2003 (Собственность)	№ 77:07:0012008:3744-77/012/2017-2 от 29.12.2017 (Арест)
> Найти объект на публичной кадастровой карте > Сформировать запрос	
Вернуться к результатам поиска	Сформировать новый запрос

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Проверка состояния запроса online

Проверка электронного документа

Сервис формирования квитанции

Публичная кадастровая карта

Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки

Открытые данные

Реестр кадастровых инженеров

Сервис для взаимодействия с саморегулируемыми организациями

Реестры саморегулируемых организаций

О РОСРЕЕСТРЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ФИЗИЧЕСКИМ ЛИЦАМ ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦАМ СПЕЦИАЛИСТАМ ПРЕСС-ЦЕНТР ОТКРЫТАЯ СЛУЖБА ОБРАТНАЯ СВЯЗЬ

Поиск

Помощь и поддержка

Карта сайта

Москва, район Выхино-Жулебино, Сормовская ул.,
23С2

Метро: Выхино, 7 мин. на машине

100 000 000 руб

Общая информация:

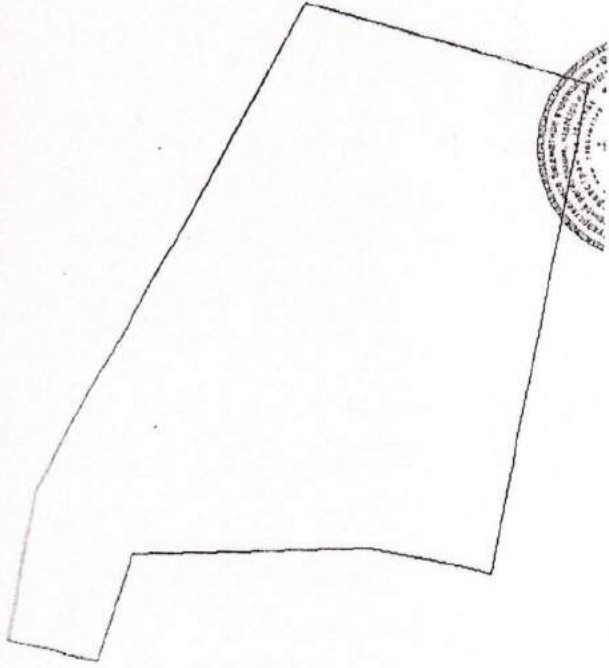
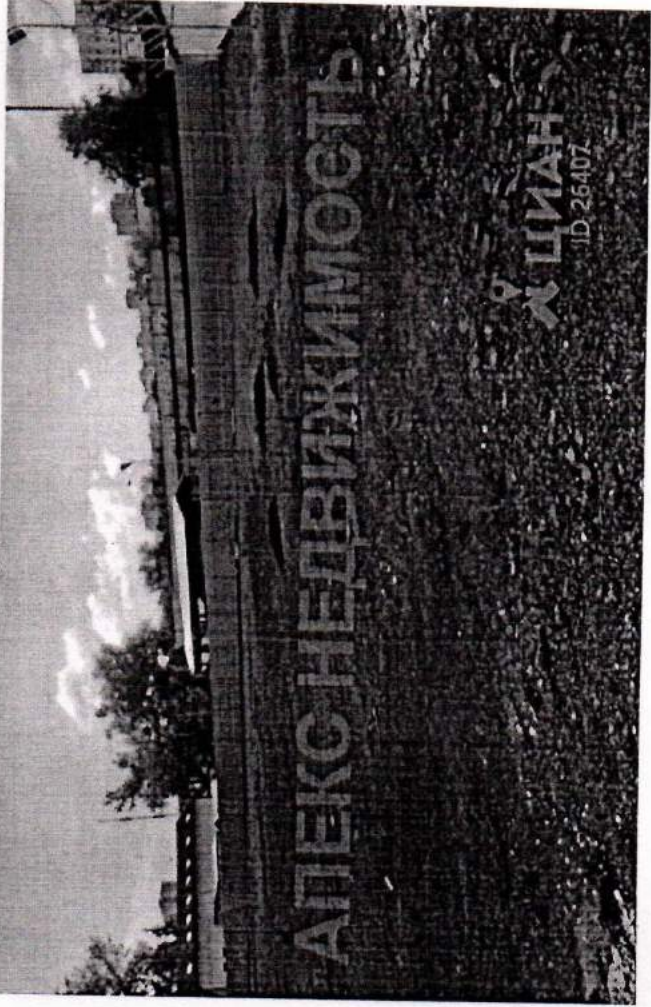
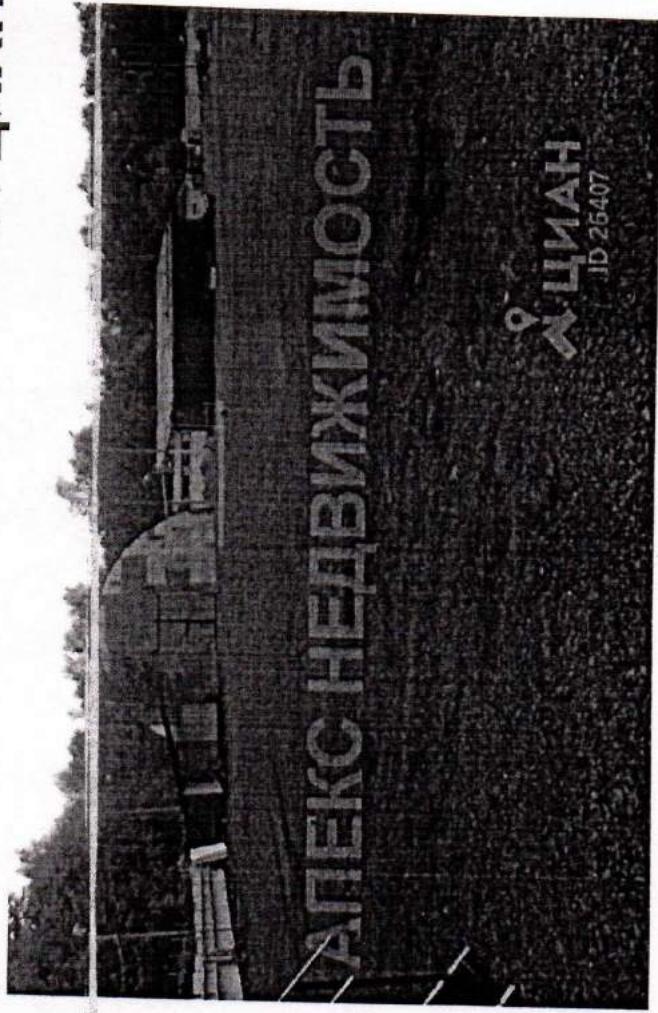
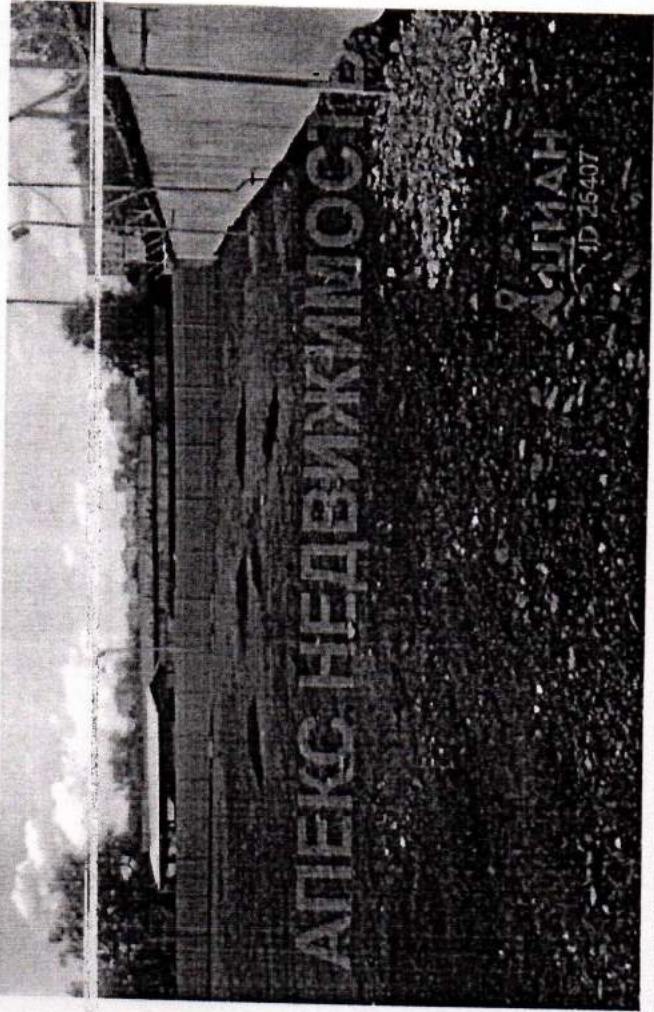
Этаж: 0 / 0
 Площадь: —
 Комнаты: None
 Здание: —
 Тип договора: —
 Пропускная система: —
 Мебель: нет
 Телефонные линии: —

Представитель: **Алекс-Недвижимость**

Лот 279524 Предложение от Собственника! Продам Земельный участок 0.7519 Га (долгосрочная аренда до 2061г), ЮВАО Выхино-Жулебино, пром. назначения. Идеально подойдет под строительство складских и производственных помещений. Кирилл Андреевич, доб. 219, ЛОТ 279524

Телефоны: **+7 916 080-37-46**





Москва, район Москворечье-Сабурово, Каширское ш., 47С4

Метро: Каширская, 7 мин. на машине

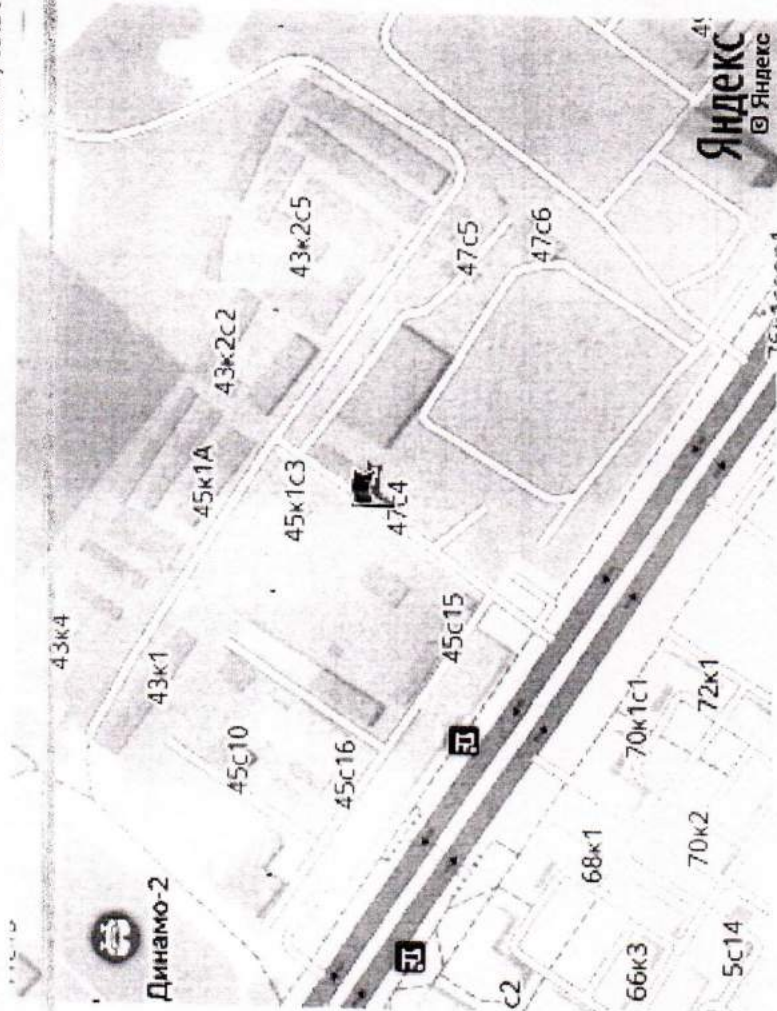
200 000 000 руб

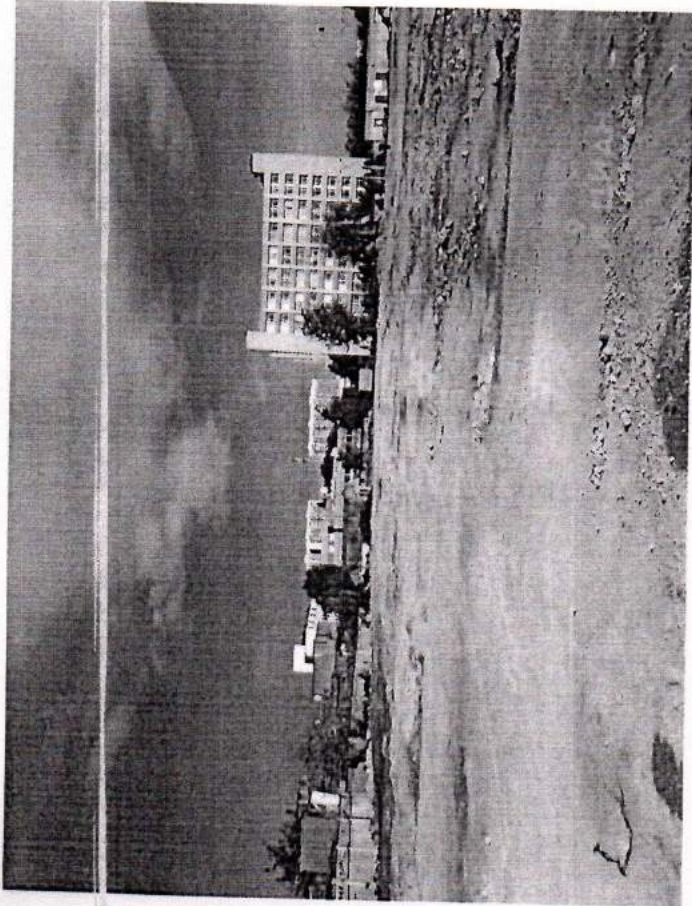
Общая информация:
 Этаж: 0 / 0
 Площадь: —
 Комнаты: None
 Здание: —
 Тип договора: —
 Пропускная система: —
 Мебель: нет
 Телефонные линии: —

Представитель: **Представитель: ID 29111192**

Продается право аренды земельного участка (до 2029г.) кадастровый номер 77:05:0004015:26, общая площадь 16 654 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации строений и сооружений предприятия.

Телефоны: **+7 912 082-38-53**





Информационная кадастровая карта

Участок № 77:05:0040305:26

Земельный участок

77:05:0040305:26
Площадь: 0,0000 кв. м

Информация

Участок

№: 77:05:0040305:26
Код участка: 77:05:0040305
Стор.: 1
Адрес: 1 Москва, ст. метро: Аэропорт
Категория земель: Земельный участок для размещения объектов складского назначения
Кадастровый номер: 77:05:0040305:26
Площадь: 0,0000 кв. м

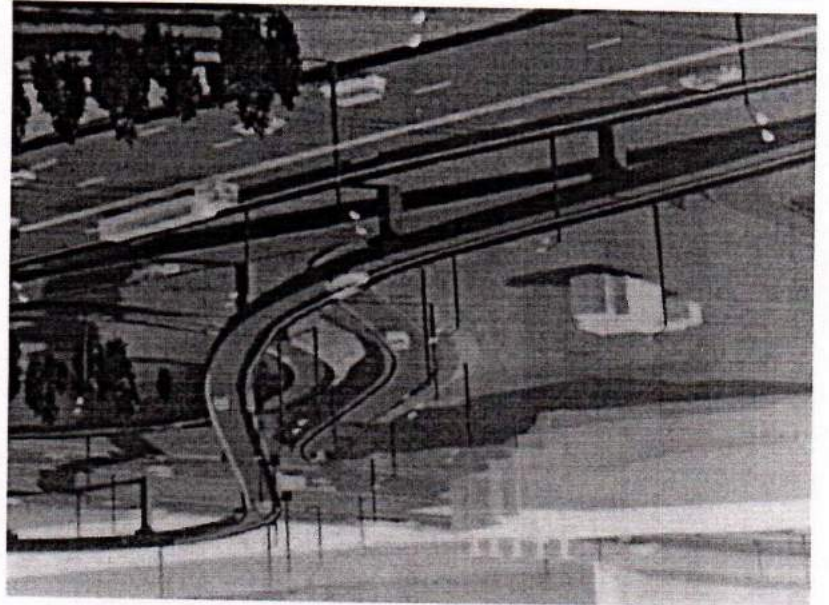
Разрешенное использование: Для размещения объектов складского назначения, объектов складского назначения, объектов складского назначения и объектов складского назначения

на территории: 77:05:0040305:26
Дата окончания срока действия: 01.01.2017
Дата окончания срока действия: 01.01.2017



Продам земельный участок 32900 м.кв.

Лавная ▶ Продажа ▶ Земельные участки ▶ Объявление 334834



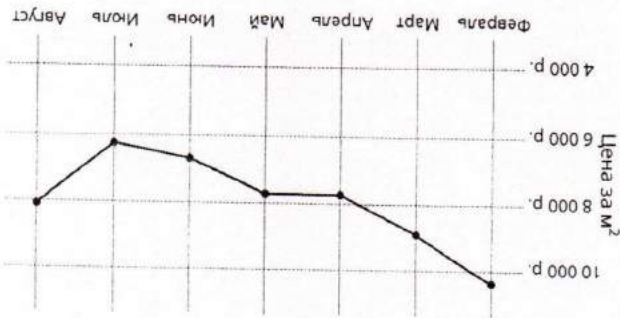
Просмотров 3
348 506 000 руб.
32900 м²
Москва, Митино, Староспасская улица

- Александр
- Показать телефон
- метро
- Мякино

Данные актуальны на 25.07.2019
Пожалуйста на объявление

Многофункциональный комплекс с гостиницей адрес: Москва, СЗАО, Митино, Староспасская ул. вл. 8. Земельный участок общей площадью ОП = 32 969 кв. м. Категория и виды разрешенного использования: Для размещения объектов, характерных для населенных пунктов. Получено ПЗУ 2009 г. В составе ИМУЩЕСТВА СЛЕДУЮЩИЕ земельные участки: 1) право аренды земельного участка 19999,99 кв. м. кадастровый номер: 77:08:0002012:4:2) право аренды земельного участка 10 186, 85 кв. м., кадастровый номер: 77:08:0002012:5. 3) право аренды земельного участка 660 кв. м., кадастровый номер 77:08:0002012:7. 5) право аренды земельного участка 1 884, 08 кв. м, кадастровый номер: 77:08:0002012:8

Динамика изменения цен на рынке недвижимости



По городу Москва, в категории Земельные участки

За последние полгода средняя сумма за кв.м. уменьшилась на 2327 руб. Колебание цен происходило от 6237 руб. до 10400 руб. На текущий момент наблюдается тенденция к росту цены.

склад

Москва, район Западное Дегунино, Ильменский проезд, 5

Метро: Лихоборы, 7 мин. на машине

55 000 000 руб

42 308 руб за м²

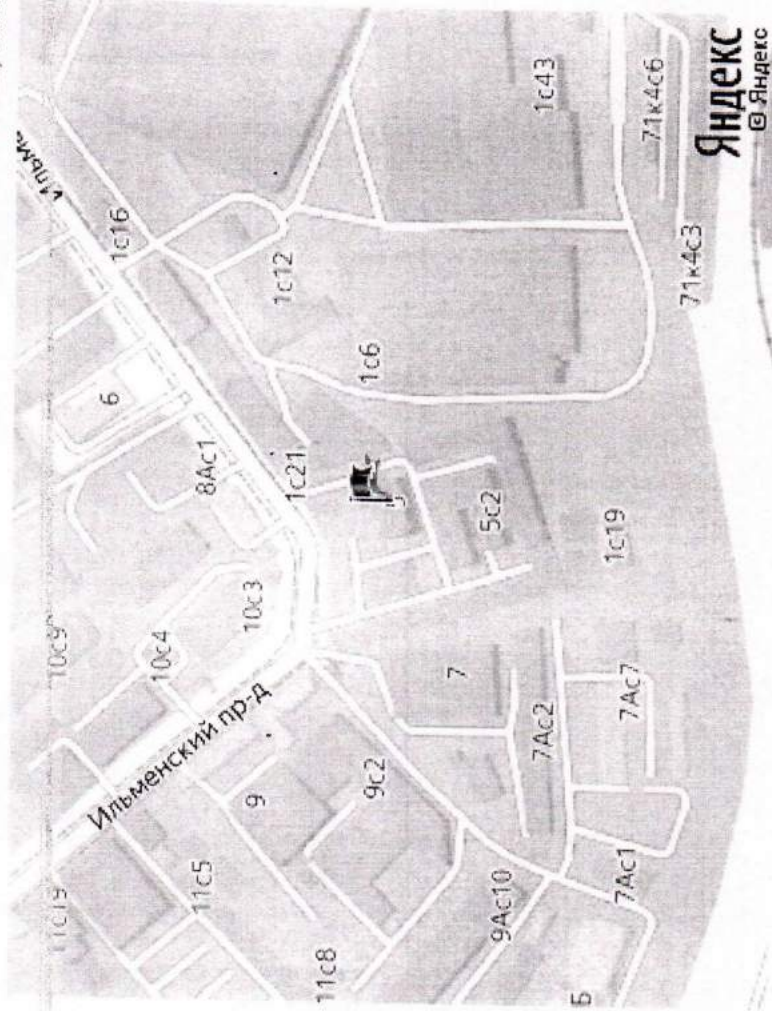
Общая информация:

Этаж:	1 / 1
Площадь:	1300.0 м ²
Комнаты:	None
Здание:	административное
Тип договора:	продажа объекта
Пропускная система:	—
Мебель:	нет
Телефонные линии:	—

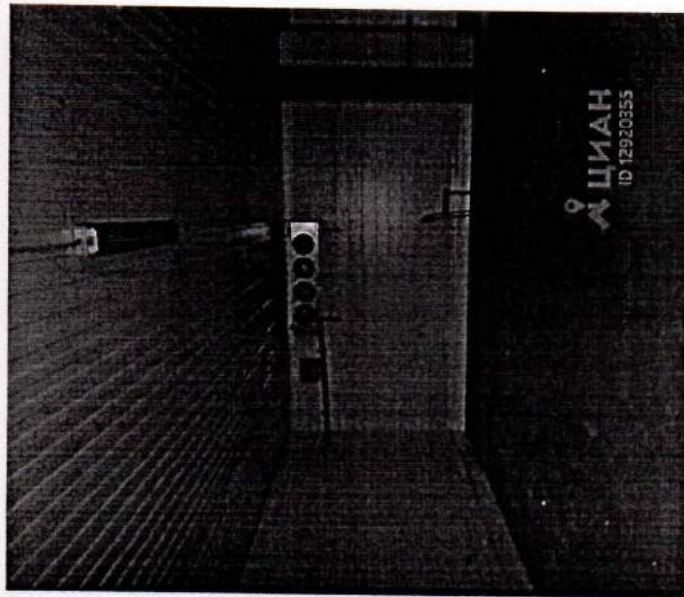
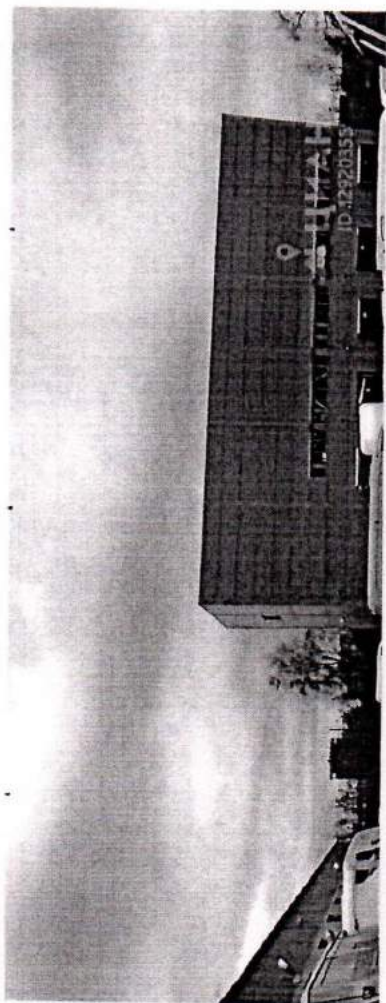
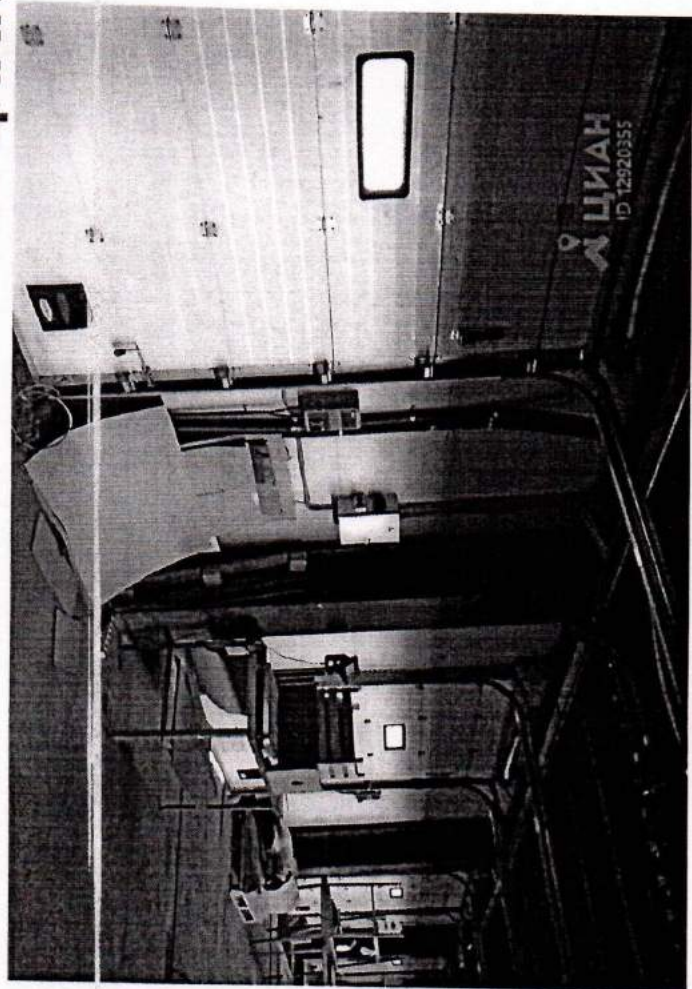
Представитель: **Представитель: ID 12920355**

ID 6310. Продается отдельно-стоящее производственно-складское помещение под пищевое производство (три уровня), оборудовано всеми городскими коммуникациями: водоснабжением, водоотведением, электроэнергией. Отопление автономное, работает на отработанном масле. Потолки 8 м, антипылевое покрытие пола. 5 доков. Офисная часть расположена на 2-ом этаже 60 м² (с/у, душ). Холодильные камеры 6 общей площадью 250 м² с температурным режимом 5/-5, морозильные камеры 3 общей площадью 90 м² с температурным режимом -20. Производственная часть - 211 м². Часть склада на 1-ом этаже 500 м² оборудована стеллажами.

Телефоны: **+7 916 980-43-49**



ЦИАН



здание

Москва, район Алексеевский, 1-й Рижский пер.,

вл2Бс1

Метро: Алексеевская, 20 мин. пешком

55 000 000 руб

42 902 руб за м²

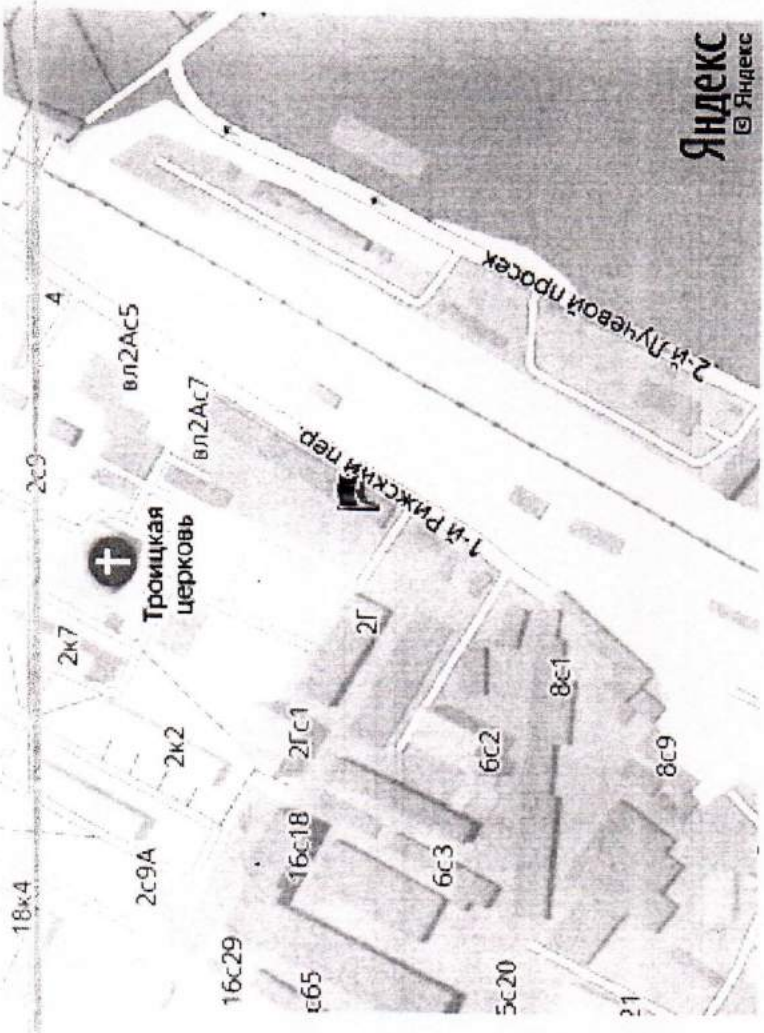
Общая информация:

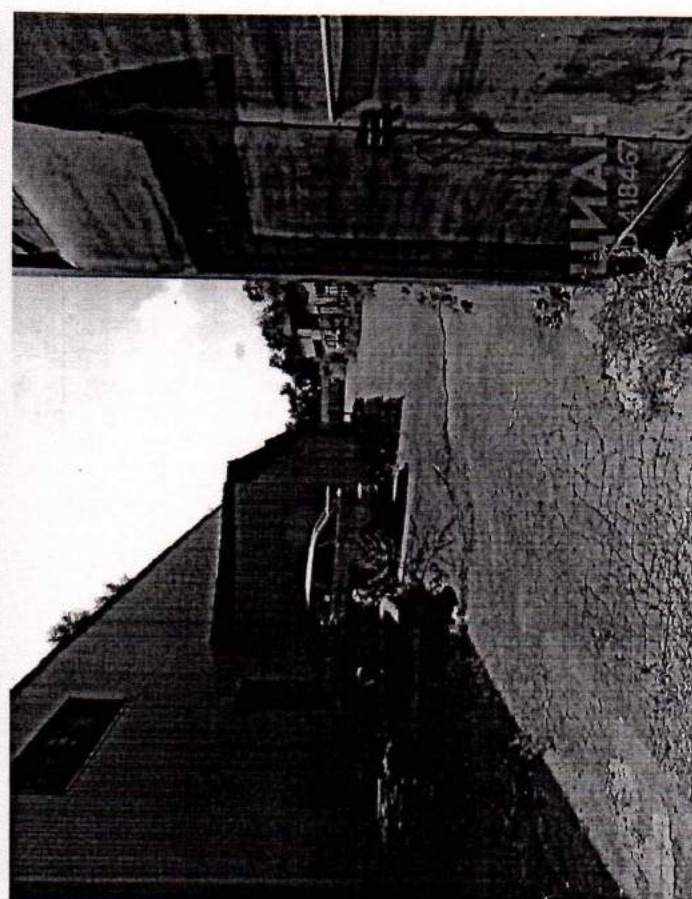
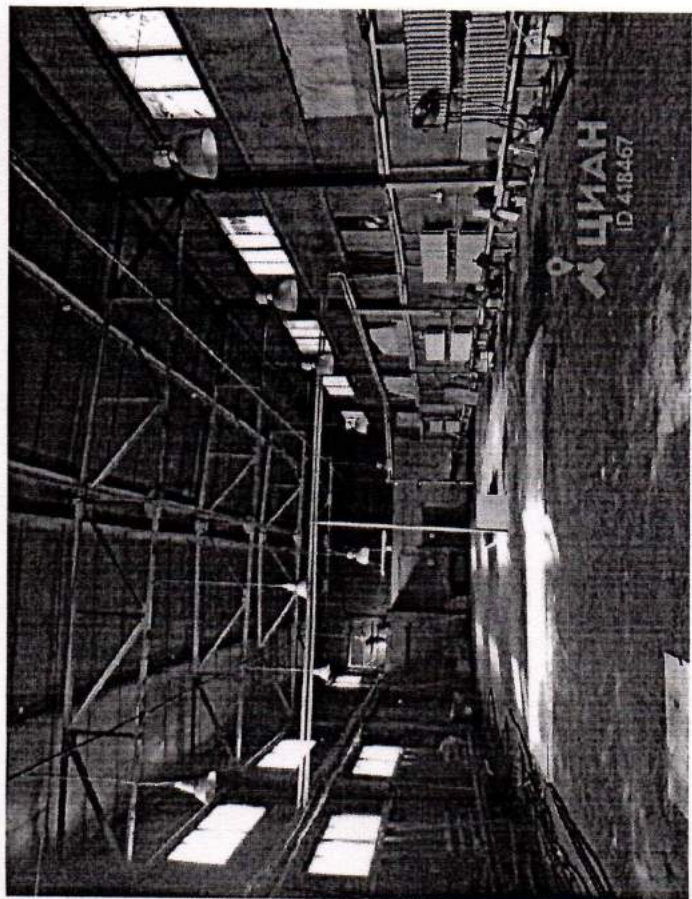
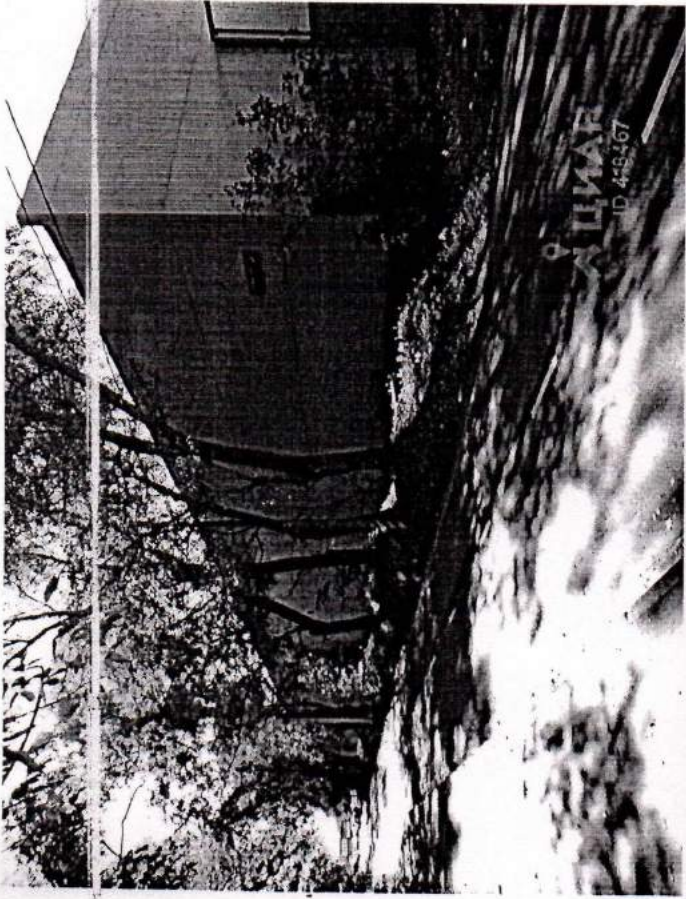
- Этаж: 0 / 1
- Площадь: 1282.0 м²
- Комнаты: None
- Здание: административное
- Тип договора: продажа объекта
- Пропускная система: —
- Мебель: нет
- Телефонные линии: —

Представитель: **Телус**

Продается производственное здание с автономной офисной частью. Удалённость от станции метро Алексеевская не более 12 минут пешком. В офисной части выполнен качественный ремонт, проведены коммуникации, выделенная электрическая мощность 120 кВт, с/у как в производственной части, так и в офисе, а также душ. Помещение под столовую, под склад, заезд на территорию с двух сторон, собственная огороженная территория, потолок 7.5 метра, Земельный участок 12 соток оформлен в аренду.

Телефоны: **+7 916 172-20-56**





склад
Москва, район Соколиная гора, ул. Ибрагимова, 31

Метро: Партизанская, 2 мин. на машине

103 000 000 руб

45 576 руб за м²

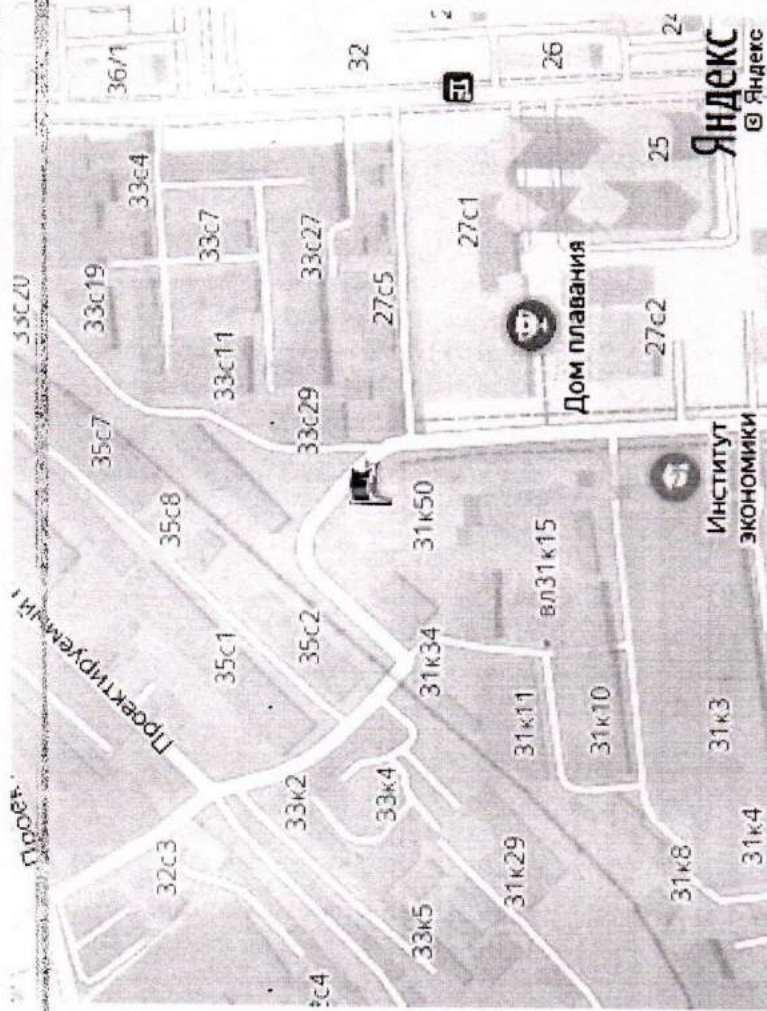
Общая информация:

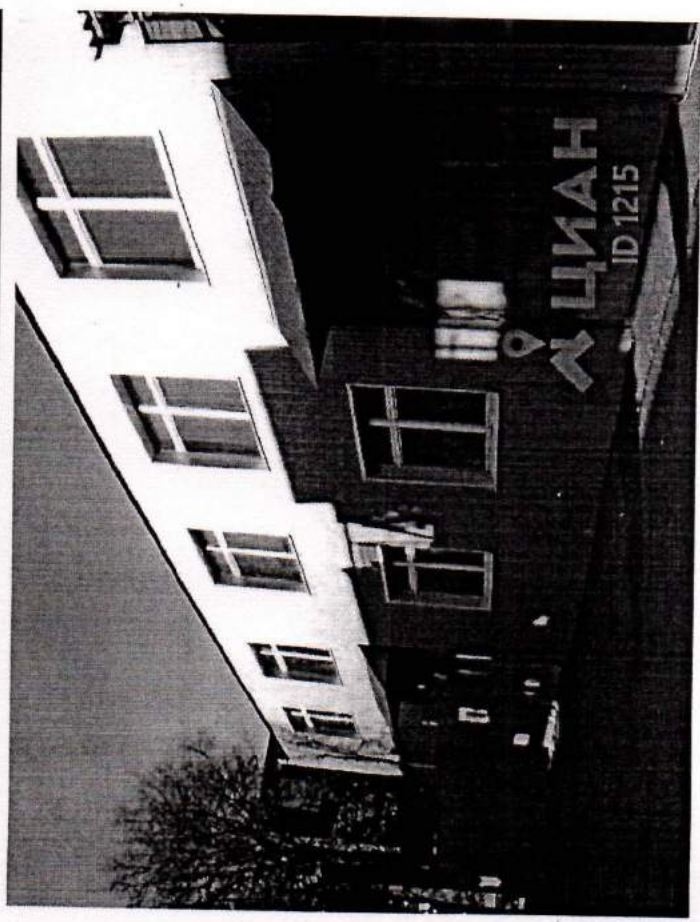
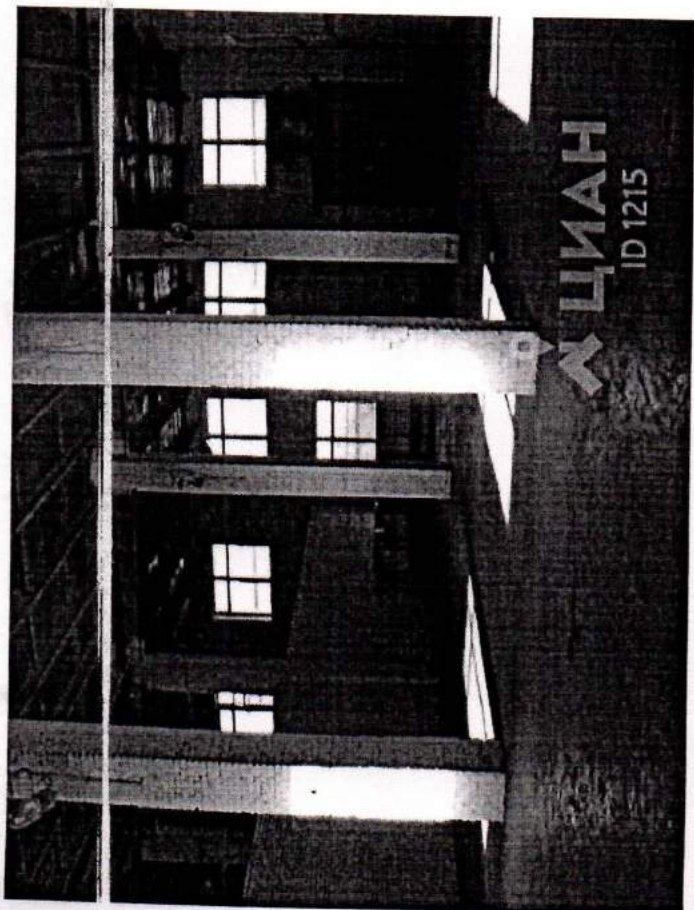
Этаж:	1 / 2
Площадь:	2260.0 м², можно частями от 1135.0 м²
Комнаты:	None
Здание:	административное
Тип договора:	продажа объекта
Пропускная система:	—
Мебель:	нет
Телефонные линии:	—

Представитель: **Октава-Недвижимость**

Предлагается производственно-складское помещение с отдельными помещениями под офис на территории завода. Первое здание общей площадью 1135,4 кв.м. Высота потолков 8,0 метров, с асфальта - двое больших ворот, с противоположной стороны одни большие ворота с пандуса и металлическая дверь, тоже с пандуса, пол бетонный-обеспыленный + металлическая плитка(40X40см и толщиной примерно 2,5 см, площадь пола, застеленная этой плиткой 388,2 кв.м), туалет (можно увеличить количество туалетов, коммуникации позволяют), душевая кабина, окна в два яруса (этажа), решетки. Вся площадь второго этажа (второй этаж-76,8 кв.м) используется арендаторам склада под свой офис, а весь первый этаж под склад. Второе здание, оно двух - трехэтажное, общей площадью 1125,4 кв.м. Используется под склады, офисы и мелкие производства. У всех помещений есть все обособленные коммуникации и отдельные входы. Удобное транспортное расположение. Оба здания расположены единым корпусом, вся площадь (2261,2 кв.м) сдана в аренду. Договоры с арендаторами при необходимости могут быть расторгнуты с предупреждением за один месяц. Общая площадь зданий 2261,2 кв.м. На каждое помещение оформлено отдельное свидетельство о собственности и соответствующие документы. Возможна продажа с юр. лицом.

Телефоны: **+7 910 453-51-62**





здание

**Москва, район Нижегородский, Старообрядческая ул
46А**

Метро: Римская, 3 мин. на машине

85 000 000 руб

86 120 руб за м²

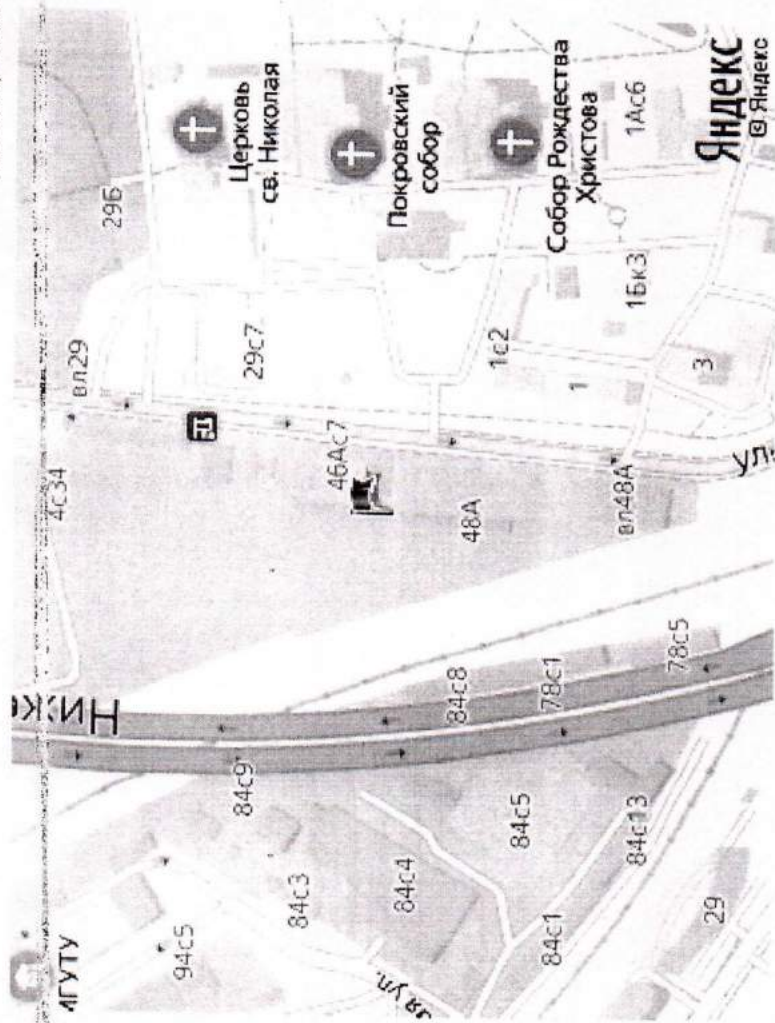
Общая информация:

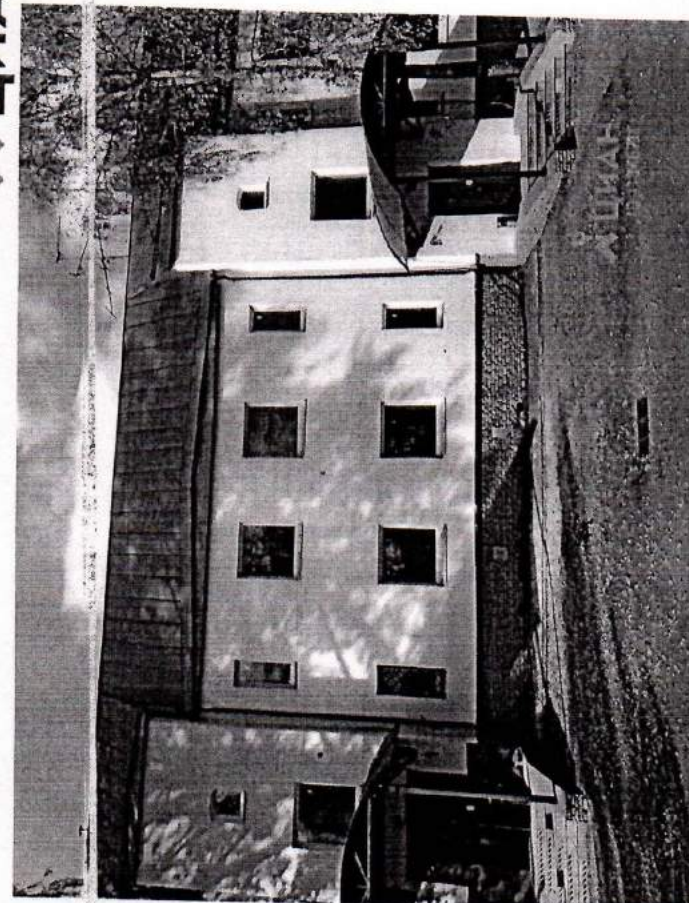
Этаж: 0 / 3
 Площадь: 987.0 м²
 Комнаты: None
 Здание: административное
 Тип договора: продажа объекта
 Пропускная система: —
 Мебель: нет
 Телефонные линии: —

Представитель: **Представитель: ID 13846711**

Продаётся отдельное здание на собственной территории. Въезд бесплатный через КПП со шлагбаумом, плюс автоматические ворота. На территории есть складские помещения 700 кв м, мойка, архив. Здания и складские помещения находятся на собственной территории 0,27 Га, ограждённой забором. Здание и земля в собственности. Парковка на 35 мест. Собственная газовая котельная, сауна, бассейн. Здание арендовалось банком, есть операционный зал, хранилище и оружейная комната. Два отдельных входа. Собственник.

Телефоны: **+7 916 011-35-28**





здание

Москва, район Бабушкинский, Кольская ул. 8С50

Метро: Свиблово, 7 мин. пешком

66 999 999 руб

64 735 руб за м²

Общая информация:

Этаж: 0 / 3

Площадь: 1035.0 м²

Комнаты: None

Здание: административное

Тип договора: продажа объекта

Пропускная система: —

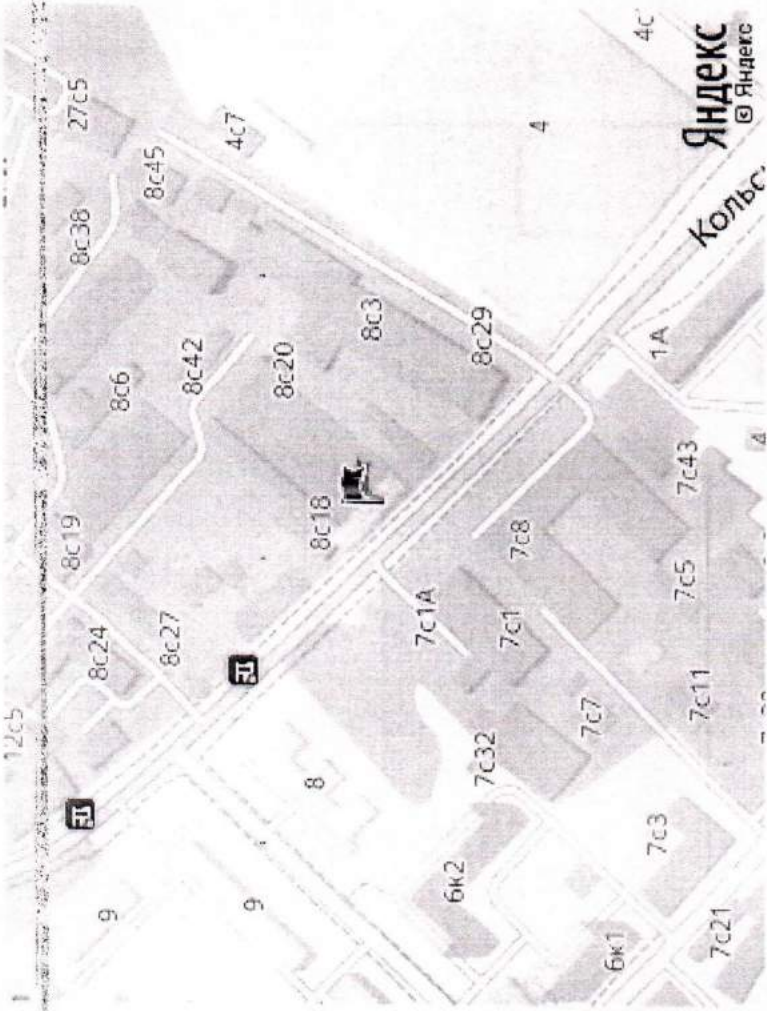
Мебель: нет

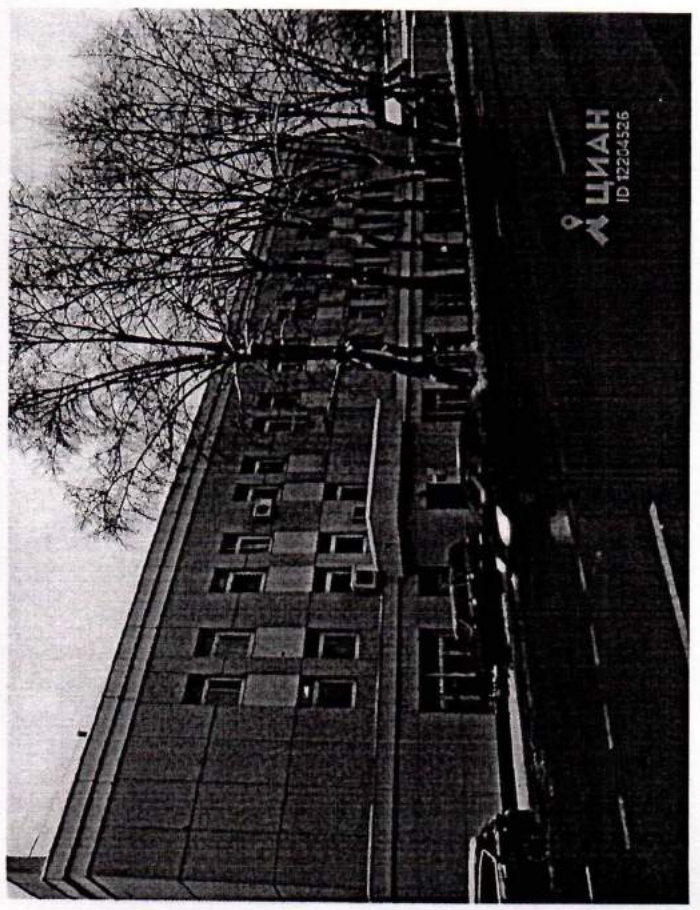
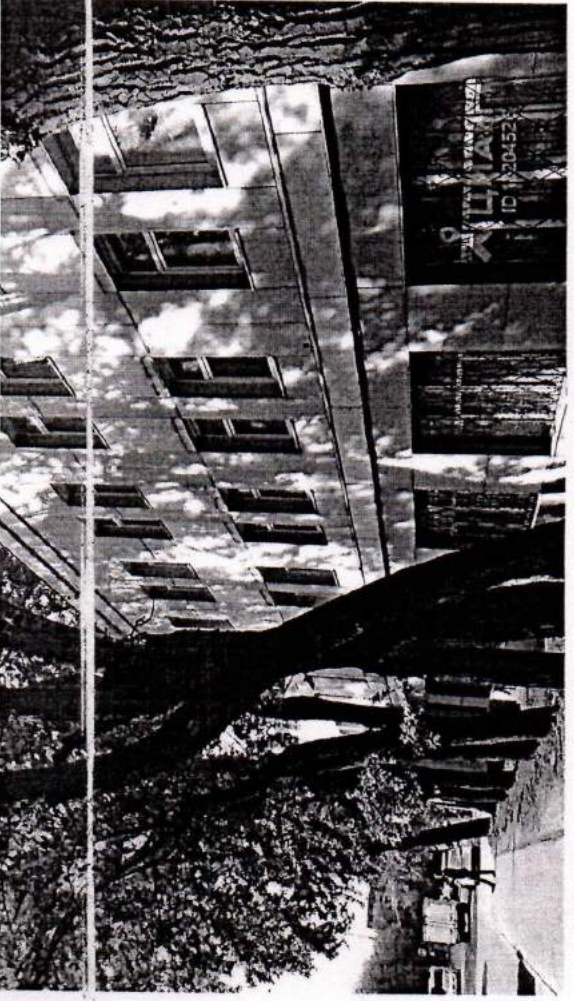
Телефонные линии: —

Представитель: Навигатор недвижимости

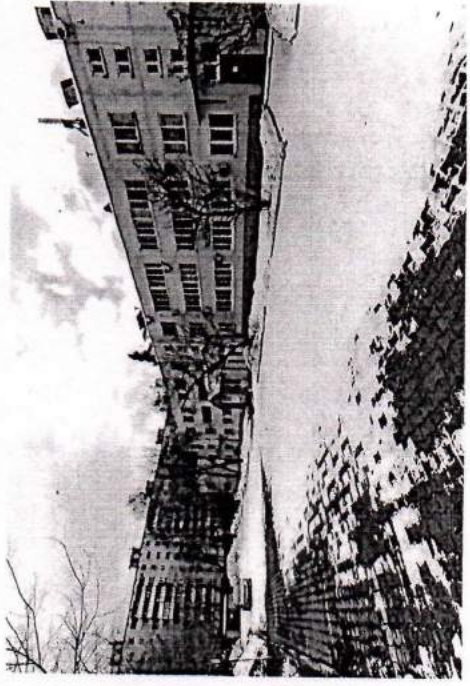
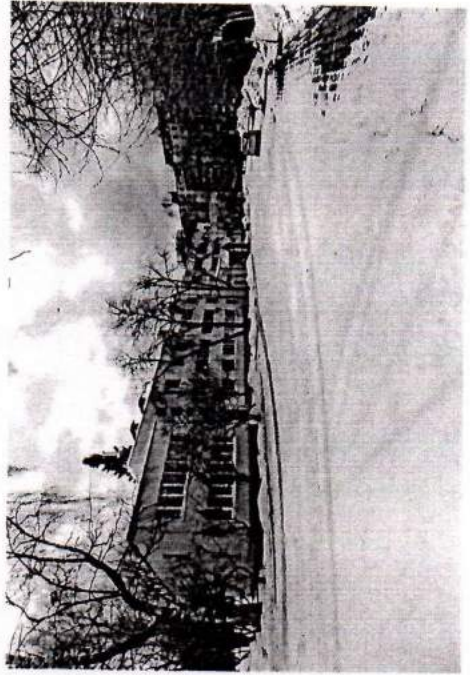
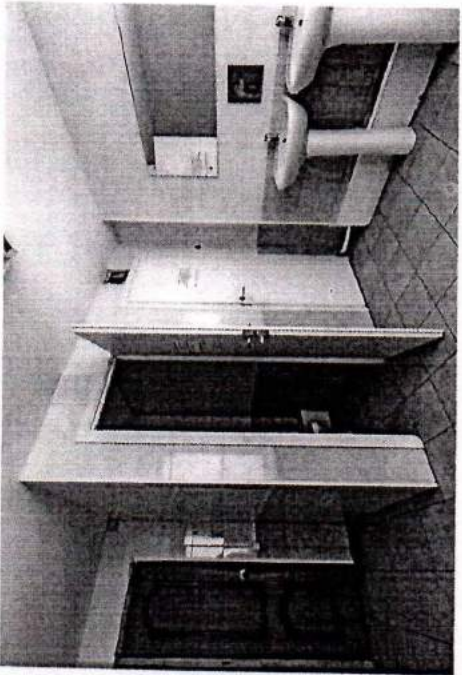
Собственник. Отдельно стоящее трехэтажное здание 1035,8 кв.м.. Метро Свиблово - 5 мин.пешком. Первая линия домов. Подходит под любое использование (банк, офис, хостел, представительство, медицинский центр и пр.). Здание имеет один основной вход и два пожарных. Электричество - 100 кВт. (С возможностью увеличения мощностей). Высота потолков 3,2 м. Хорошее состояние здания и всех коммуникаций. Внутри выполнен косметический ремонт. Приточная вентиляция, местное кондиционирование, центральное отопление и водоснабжение, система пожарной сигнализации. Здание расположено на земельном участке находящемся в долгосрочной аренде. Удобный выезд на Ярославское, Останковское, Алтуфьевское шоссе.

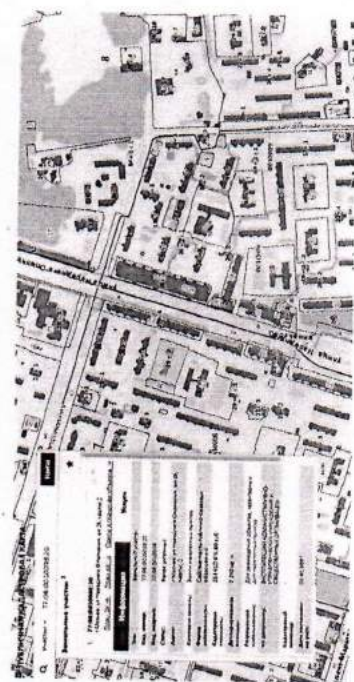
Телефоны: +7 926 235-79-14



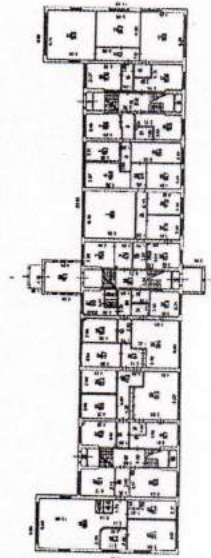


ЦИАН
ID 12204526



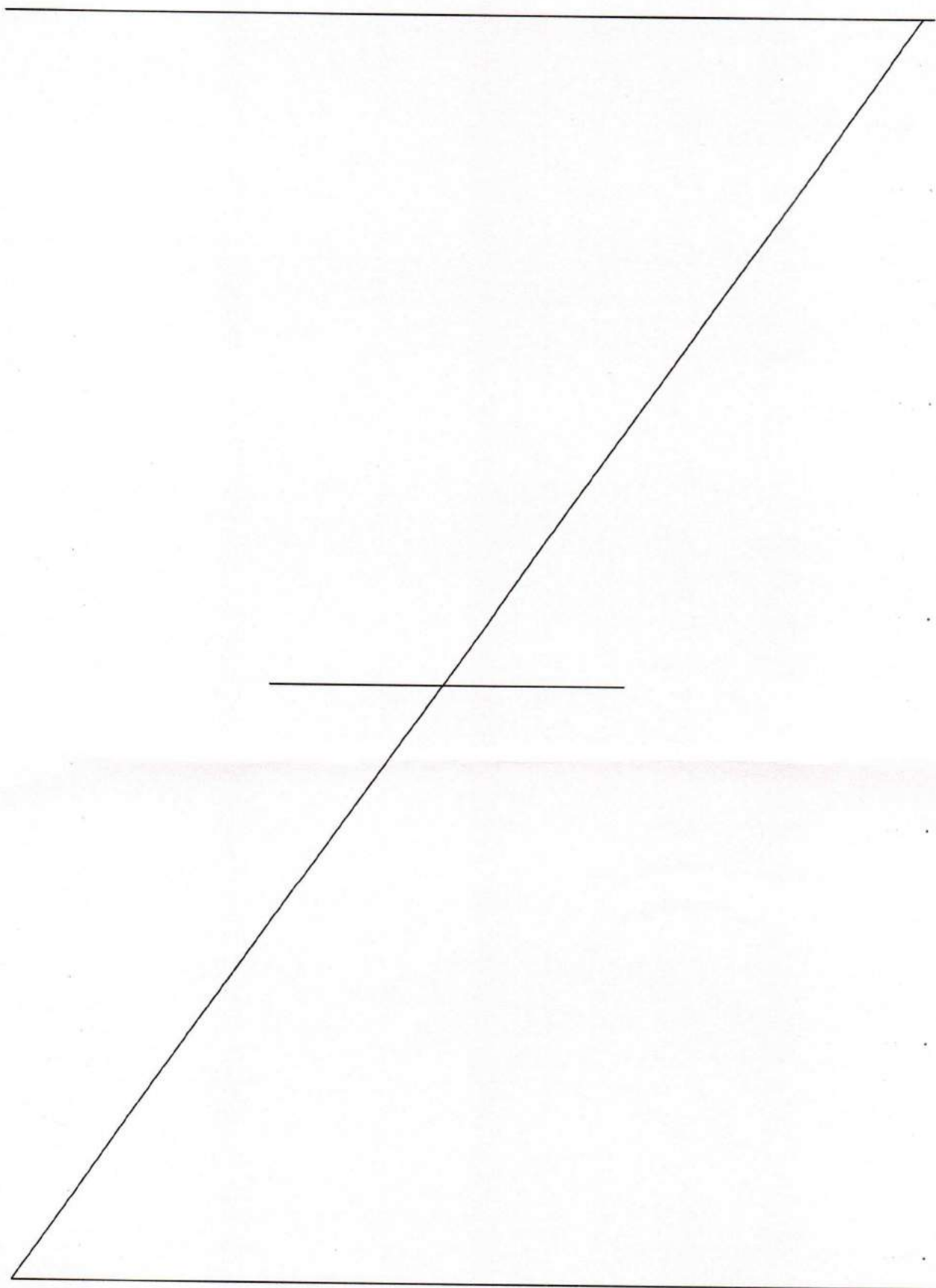


1 этаж
ул. Нагорного Окружения, д.29/12



Составлено на основании предоставленных данных

Итого: 100 кв. м



Общество с ограниченной ответственностью

«Вондига»

Пронумеровано, прошнуровано
и скреплено печатью

*128 (сто восемь
двадцать восемь) тысяч*

Генеральный директор

Егоров В.В.

